

PENGEMBANGAN PROPERTI SKALA BESAR DI KAWASAN PESISIR METROPOLITAN JAKARTA: POTENSI PASAR DAN TANTANGAN KEBERLANJUTAN LINGKUNGAN

Regina Suryadjaja¹, Nadia Ayu Rahma Lestari², Suryono Herlambang³

¹Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: reginas@ft.untar.ac.id

²Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara, Jakarta*

Email: nadiarahma@ft.untar.ac.id

³Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Tarumanagara, Jakarta

Email: suryonoh@ft.untar.ac.id

Masuk : 16-10-2024, revisi: 30-10-2024, diterima untuk diterbitkan : 04-11-2024

ABSTRAK

Pengembangan skala besar di Jabodetabek diawali dengan Bumi Serpong Damai pada tahun 1985 dan terus berkembang hingga kini dimana jumlah pengembangan skala besar di Jabodetabek saat ini mencapai 32 proyek dengan total luas lebih dari 85.000 Ha. Adapun pengembangan skala besar yang paling baru adalah Pantai Indah Kapuk. Dimulai dengan pengembangan di PIK 1 dengan luas 602 Ha pada awal 2000 dengan pengembangan pergudangan, PIK kini berkembang dengan luas total pengembangan lebih dari 8.000 Ha yang terdiri dari pengembangan di DKI Jakarta, 2 pulau reklamasi, dan pengembangan di Kabupaten Tangerang. Luas pengembangan tersebut membuat banyak peluang untuk pengembangan yang dapat dilakukan di Pantai Indah Kapuk. Namun lokasinya yang berbatasan langsung dengan Teluk Jakarta dan kedekatan dengan Kepulauan Seribu, membuat tantangan tersendiri terutama di bidang keberlanjutan lingkungan. Studi ini bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai peluang dan tantangan dari pengembangan skala besar di tepi pantai. Adapun studi dilakukan dengan metode spatial mapping dan analisis deskriptif yang dapat menggambarkan perkembangan dari Pantai Indah Kapuk secara spasial untuk memberikan gambaran yang lebih menyeluruh. Studi ini merupakan bagian dari studi besar mengenai Transformasi Pengembangan Skala Besar di Jabodetabek yang dilakukan oleh tim dosen di Program Studi Perencanaan Kota dan Real Estat Universitas Tarumanagara. Hasil dari studi ini adalah profil awal dari Pantai Indah Kapuk sebagai bagian dari transformasi pengembangan skala besar di Jabodetabek yang saat ini sedang berlangsung.

Kata Kunci: Megaprojek; Pantai Indah Kapuk; Pengembangan Skala Besar; Keberlanjutan.

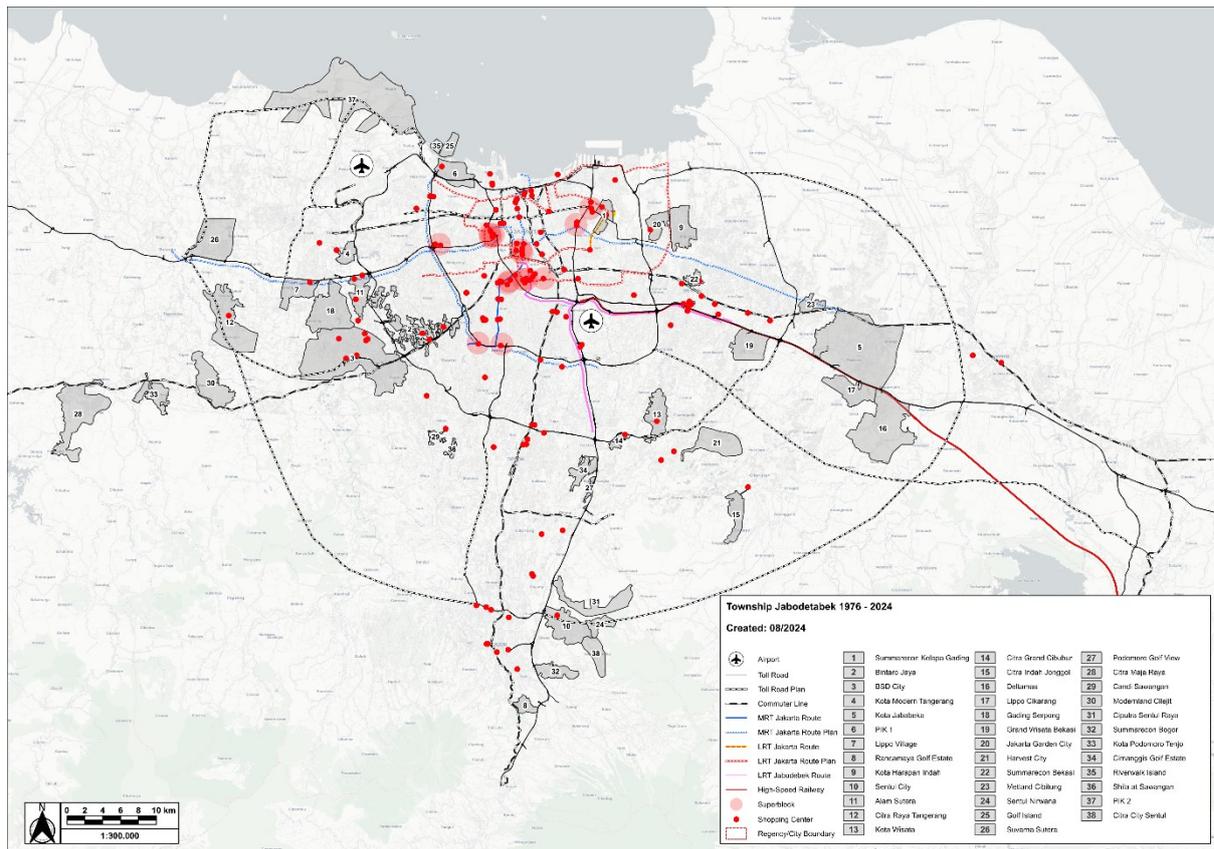
ABSTRACT

Large-scale development in the Greater Jakarta area (Jabodetabek) began with Bumi Serpong Damai (BSD) in 1985 and has continued to expand until today, with the number of large-scale developments in Jabodetabek currently reaching 32 projects with a total area exceeding 85,000 hectares. The most recent large-scale development is Pantai Indah Kapuk (PIK). Starting with the development of PIK 1 with an area of 602 hectares in the early 2000s focusing on warehouse development, PIK has now expanded to a total development area of more than 8,000 hectares, comprising development areas in Jakarta, Tangerang Regency and two reclaimed islands. The large development area presents numerous opportunities for further development at PIK. However, its adjacent location with Jakarta Bay and its proximity to the Thousand Islands pose significant challenges, particularly in terms of environmental sustainability. This study aims to provide an overview of the opportunities and challenges of large-scale coastal development. The study was conducted using spatial mapping methods and descriptive analysis to provide a comprehensive spatial picture of the development of PIK. This study is part of a larger research on the Transformation of Large-Scale Development in Jabodetabek conducted by the faculty team at the Department of Urban Planning and Real Estate, Tarumanagara University. The result of this study is an initial profile of Pantai Indah Kapuk as part of the ongoing transformation of large-scale development in Jabodetabek.

Keywords: large-scale development; megaproject; Pantai Indah Kapuk; sustainability

1. PENDAHULUAN

Pengembangan skala besar di Jabodetabek dengan luas lebih dari 500 Ha diawali dengan diberikannya ijin untuk pengembangan Kota Mandiri Bumi Serpong Damai di Kabupaten Tangerang pada 1985 (Liong & Herlambang, 2011). Dalam perkembangannya, hingga saat ini tercatat terdapat 38 kota baru yang tersebar di Jabodetabek yang secara lokasi tersebar paling banyak di daerah Barat Jakarta (lihat gambar 1). Selama hampir 40 tahun, pengembangan skala besar mengalami berbagai masalah, terutama dalam hal pengelolaan kawasan yang berkelanjutan.



Gambar 1. Pengembangan Skala Besar di Jabodetabek 1985-2024
 Sumber Gambar: Centropolis, 2024

United Nations pada tahun 2015 mencanangkan *Sustainable Development Goals* (SDGs) yang bertujuan untuk menjamin keberlanjutan yang tidak hanya keberlanjutan fisik saja, namun juga keberlanjutan sosial dan ekonomi. UN menyadari bahwa pengentasan kemiskinan harus berjalan bersamaan dengan peningkatan kualitas kesehatan dan pendidikan, pemerataan ekonomi, dan mendorong pertumbuhan ekonomi, dimana dalam waktu yang sama juga memperhatikan perubahan iklim dan menjaga laut dan hutan di dunia (United Nations, n.d.). Berdasarkan kesepakatan di Paris mengenai Perubahan Iklim (Paris Agreement on Climate Change) yang dilaksanakan pada Desember 2015, disepakati terdapat 17 tujuan dari pembangunan yang berkelanjutan yang dikenal dengan *Sustainable Development Goals* (SDGs).

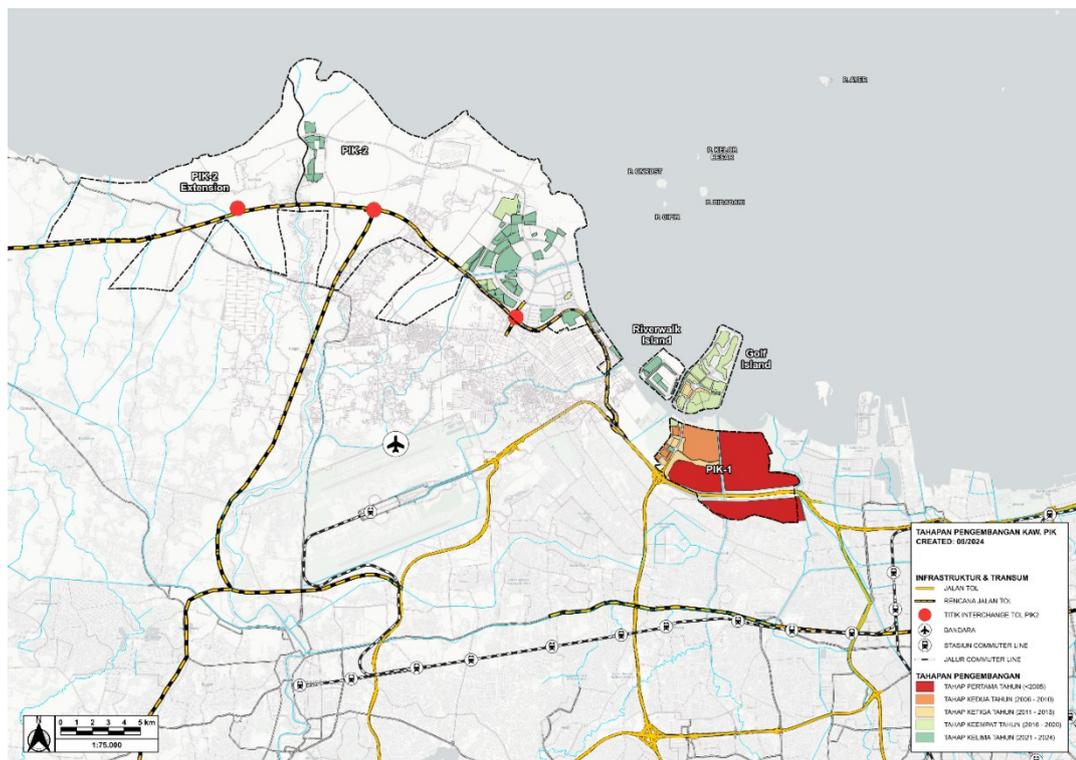
Pengembangan skala besar di Jabodetabek yang paling baru adalah Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) dan Pantai Indah Kapuk 2 Extension (PIK 2 Ext). Pada Rapat Terbatas di Istana Kepresidenan pada tanggal 18 Maret 2024, ditetapkan 14 tambahan Proyek Strategi Nasional (PSN), dimana pengembangan Pantai Indah Kapuk termasuk di dalamnya. Wilayah di PIK 2 yang ditetapkan

sebagai PSN memiliki luas 1.756 hektar dengan nama “*Tropical Coastland*” yang ditujukan sebagai destinasi pariwisata baru berbasis hijau (Laksono, 2024). Hal lainnya, melihat dari lokasinya, PIK yang terdapat di daerah pesisir serta termasuk ke dalam salah satu kawasan PSN, memiliki karakteristik yang sangat berbeda dengan pengembangan skala besar di lokasi yang lain di Jabodebatek. Dengan kedua alasan tersebut, maka penelitian ini mengambil PIK sebagai objek studi, dimana melalui tulisan ini kami berharap dapat memperoleh indikasi awal dari dampak yang ditimbulkan dari pengembangan skala besar di pesisir.

2. METODE PENELITIAN

Pengumpulan data dilakukan dengan melakukan survei primer maupun sekunder. Survei primer dilakukan dengan pengamatan lapangan yang dibantu dengan drone dan visual lainnya. Adapun survei sekunder dilakukan melalui pengumpulan informasi dan data dari *desktop survey*. Sedangkan untuk dapat menjawab permasalahan, analisis dilakukan dengan menggunakan *spatial mapping* dan analisis deskriptif yang dilakukan berdasarkan periodisasi pengembangan di PIK. Periode pengembangan di PIK dibagi menjadi 5 tahap, yaitu tahun 2002-2005 yang merupakan tahap 1, tahun 2006-2010 yang merupakan tahap 2, tahun 2011-2015 yang merupakan tahap 3, tahun 2016-2020 yang merupakan tahap 4, dan tahun 2021-2024 yang menjadi tahap 5 (saat ini). Dengan membagi pengembangan berdasarkan waktu diharapkan dapat terlihat pengembangan yang dilakukan dalam waktu bersamaan di PIK dan arah pengembangan yang dilakukan di PIK.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN



Gambar 2. Pengembangan di Pantai Indah Kapuk
Sumber Gambar: Centropolis, 2024

Pantai Indah Kapuk merupakan pengembangan skala besar yang dibangun oleh pengembang Agung Sedayu Group dan dimulai pada tahun 2002. Dalam perjalanannya, Pantai Indah Kapuk telah berkembang, yang tidak hanya menempati wilayah Jakarta Utara, namun juga memiliki 2 pulau reklamasi (Golf Island dan Riverwalk Island) dan PIK 2 (termasuk PIK 2 Extension) yang

berada di wilayah Kabupaten Tangerang. Luas keseluruhan wilayah Pantai Indah Kapuk kini menjadi 8.314 Ha, dengan rincian luasan di PIK 1 seluas 934 Ha, Golf Island seluas 325 Ha, Riverwalk Island seluas 135 Ha, PIK 2 seluas 4.674 Ha dan PIK 2 Extension seluas 2.246 Ha (lihat gambar 2). Dengan kesuksesan mengembangkan PIK 1 dan kedua pulau, Agung Sedayu Group bersama dengan Salim Group mengembangkan PIK 2 dan PIK 2 Extension (Aditiasari, 2024).

Studi ini mencoba menggambarkan pembangunan yang terjadi di Pantai Indah Kapuk menjadi 4 tahap, yang dimulai dari periode tahun 2002-2005, 2006-2010, 2011-2015, 2016-2020, dan 2021-2024. Gambar 2 di atas sudah menunjukkan lokasi pengembangan yang dilakukan di setiap tahap. Lokasi yang paling banyak dikembangkan masih terletak di PIK 1 dimana pengembangan di PIK 1 terlihat sudah selesai dilakukan dan pengembangan mulai beralih ke Pulau Golf, Pulau Riverwalk, dan PIK 2. Tabel berikut ini akan menjelaskan pembangunan yang dilakukan di setiap kawasan pada setiap tahap.

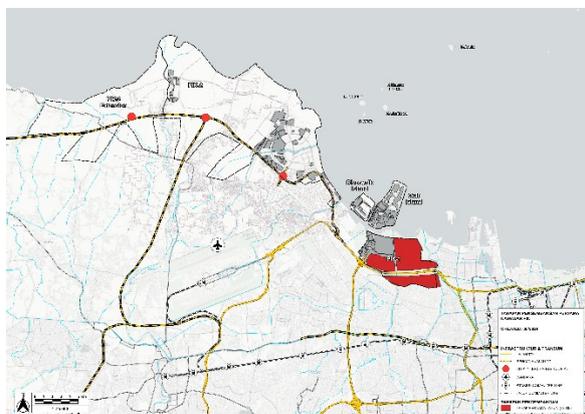
Tabel 1. Periodisasi Pengembangan di Pantai Indah Kapuk

| No. | Kawasan | Luas Kawasan | Tahun | Luas Terbangun | Jenis Pembangunan |
|-----|---------------------|--------------|-----------|----------------|---|
| 1 | PIK 1 | 934 Ha | 2002-2005 | 602 Ha | Pergudangan Landed house Ruko Fasilitas olahraga – Golf, Waterbom |
| | | | 2006-2010 | 126,37 Ha | Landed house Ruko dan Rukan Commercial area Pasar modern Fasilitas pendidikan dan kesehatan |
| | | | 2011-2015 | 56,79 Ha | Landed house Ruko dan Rukan Shopping Mall Hotel Sekolah Office tower |
| | | | 2016-2020 | 7,97 Ha | Apartment Office Rumah Sakit |
| | | | 2021-2024 | 2,32 Ha | Office tower |
| 2 | Golf Island PIK | 325 Ha | 2011-2015 | 18,49 Ha | Pembuatan pulau reklamasi Landed house Ruko Commercial area |
| | | | 2016-2020 | 161,15 Ha | Landed house Commercial area Ruko tematik Fasilitas olahraga (golf) Tanggul komersial |
| | | | 2021-2014 | 7,62 Ha | Commercial area Ruko |
| 3 | Riverwalk Island | 135 Ha | 2016-2020 | 135 Ha | Pembuatan pulau reklamasi |
| | | | 2021-2024 | 37,78 Ha | Landed house Commercial area |

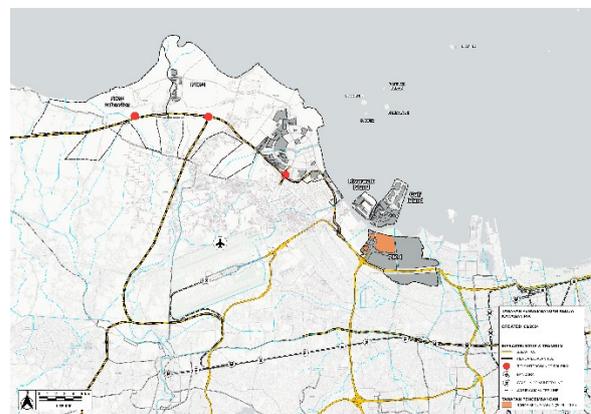
| No. | Kawasan | Luas Kawasan | Tahun | Luas Terbangun | Jenis Pembangunan |
|-----|--------------------|--------------|-----------|----------------|--|
| 4 | PIK 2 | 4.674 Ha | 2016-2020 | 53,66 | Ruko Landed house Apartemen Ruko Kantor |
| | | | 2021-2024 | 306,60 | Apartemen Office Landed house Ruko tematik Fasilitas peribadatan Fasilitas MICE Fasilitas pendidikan Commercial Area tepi pantai Exit toll Green Belt |
| 5 | PIK 2 extention | 2.246 Ha | 2021-2024 | 0 Ha | Green Belt Taman |

Sumber: Hasil Olahan Penulis dan Centropolis, 2024

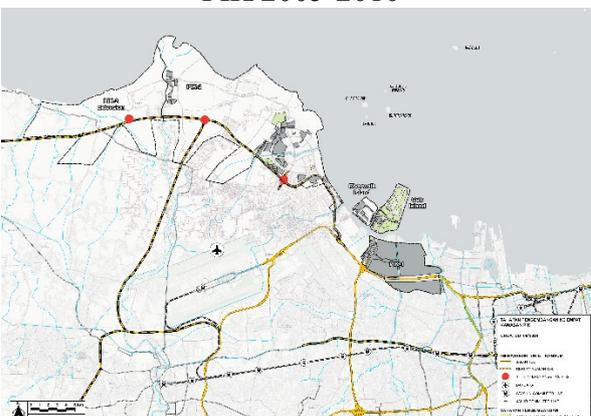
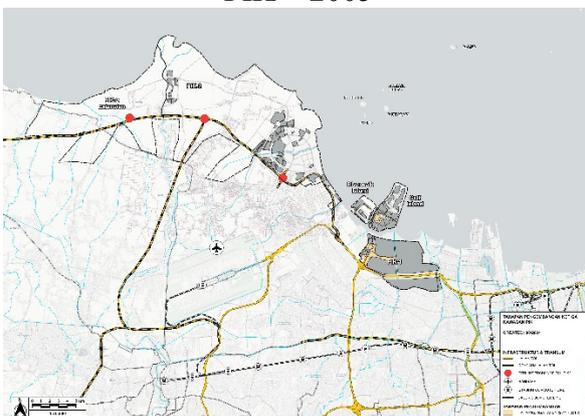
Tabel 1 di atas menunjukkan pengembangan PIK 1 mulai melambat pada tahun 2011-2015, dimana pada periode tersebut, pengembangan mulai melakukan reklamasi untuk kawasan Golf Island PIK. Terlihat juga bahwa pengembangan di PIK 2 langsung meningkat ketika pulau reklamasi (Golf Island dan Riverwalk Island) telah selesai dibuat, yang sudah masuk ke periode 2021-2024. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini.



PIK < 2005



PIK 2005-2010





Gambar 4. Pantai Indah Kapuk dan Kepulauan Seribu
Sumber gambar: Centropolis, 2024

Sustainable Development Goals (SDGs) yang dicanangkan oleh United Nations, memiliki 17 goals, dimana terdapat minimal 5 poin besar yang dapat dikaitkan dengan pengembangan skala besar di tepi pantai seperti Pantai Indah Kapuk, yaitu poin 6 *Clean Water and Sanitation*, poin 7 *Affordable and Clean Energy*, poin 11 *Sustainable Cities and Communities*, poin 12 *Responsible Consumption and Production*, poin 14 *Life Below Water* (United Nations Publications, 2023). Adapun pertimbangan isu keberlanjutan lingkungan di PIK dikaitkan dengan lima poin SDGs tersebut dapat dilihat pada Tabel 2.



Gambar 5. Tampak udara Desa Tanjung Pasir, diambil menggunakan Drone
Sumber gambar: Centropolis, 2024

Tabel 2. Isu Keberlanjutan Lingkungan di PIK

| No. | Poin SDGs | Pertimbangan Isu Lingkungan |
|-----|--|--|
| 1 | Poin 6. <i>Clean Water and Sanitation</i> | Berada di wilayah tepi pantai, sumber air bersih seringkali menjadi masalah dimana air tanah di tepi pantai relatif payau. |
| 2 | Poin 7. <i>Affordable and Clean Energy</i> | Penggunaan energi terbagi menjadi <i>heat, transportation, dan electricity</i> . Sebagai permukiman skala besar, yang akan menampung banyak penduduk, perlu dipikirkan penggunaan affordable dan clean energy di setiap unit hunian yang ada. |
| 3 | Poin 11. <i>Sustainable Cities and Communities</i> | Permukiman skala besar, perlu didukung dengan transportasi umum yang memadai untuk mengurangi penggunaan transportasi pribadi (terutama mobil). |
| 4 | Poin 12. <i>Responsible Consumption and Production</i> | Berdasarkan SIPSN dalam Violetta (2024), timbulan sampah di Indonesia sebesar 38,2 ton pada tahun 2023 atau sekitar 10 Kg per minggu per rumah tangga. <i>Zero waste</i> merupakan salah satu konsep yang sangat baik untuk diterapkan di setiap <i>neighborhood unit development</i> (NUD) untuk mendukung keberlanjutan. |
| 5 | Poin 14. <i>Life Below Water</i> | PIK 2 yang menjadi muara bagi 9 sungai sangat berpengaruh untuk menjaga kualitas air laut , ditambah dengan kedekatan dengan TNLKPs (Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu) menyebabkan PIK 2 mempunyai posisi yang sangat strategis untuk menjaga keberagaman hayati laut. |

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2024

Sebagaimana telah disebutkan dalam tabel di atas, untuk menjamin keberlanjutan dari suatu kawasan, tidak hanya diperlukan keberlanjutan secara lingkungan, namun juga diharapkan bisa menciptakan keberlanjutan komunitas yang artinya untuk mencapai keberlanjutan, PIK perlu membentuk sistem yang mendukung keberlanjutan (*green ecosystem*).

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan data dan analisa yang dilakukan oleh penulis, Pantai Indah Kapuk telah sangat berkembang dalam 10 tahun terakhir, dari kawasan pergudangan menjadi kota baru dengan kelas pengembangan yang sangat berbeda dan didukung dengan fasilitas skala internasional. Saat ini Pantai Indah Kapuk telah berhasil menjadi destinasi baru untuk hunian maupun kegiatan rekreasi (yang diawali dengan rekreasi kuliner dan saat ini dipadukan dengan rekreasi tepi pantai). Terlihat dari padatnya kawasan PIK setiap akhir pekan. Namun, keberadaan PIK di tepi pantai utara Pulau Jawa dan kedekatan dengan Kepulauan Seribu, menyebabkan PIK sangat rentan terhadap isu keberlanjutan lingkungan dan jika bicara lebih lanjut, keberlanjutan dari komunitas yang berada di PIK itu sendiri. Sehingga segala pembangunan yang terjadi di PIK akan bisa mempengaruhi sistem kelautan dan perairan di Kepulauan Seribu yang sebagian termasuk ke dalam Taman Nasional Laut.

Penelitian ini merupakan penelitian awal, yang mengungkap profil umum dari PIK sebagai kota baru dengan konsep yang baru di Indonesia. Adapun penelitian ini akan sangat bisa dilanjutkan dengan topik lainnya yang masih sangat terkait, antara lain mengenai penamaan tematik yang digunakan dalam penjualan produk properti di PIK, cara-cara beragam yang dilakukan oleh pengembang PIK dalam rangka menarik pembeli dan pengunjung, mencari tahu lebih dalam mengenai investor yang tergabung dalam pengembangan PIK, pengembangan harga properti di PIK, maupun sejarah dan rencana dari pengembangan di PIK sendiri.

Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada segala pihak yang membantu dalam proses pencarian data serta analisis dari penelitian yang sedang berlangsung ini. Khususnya kepada Meyriana Kesuma dan Liong Ju Tjung yang sering menjadi teman diskusi selama penulis melakukan analisis, Mas Aji Adi Pramono yang sangat membantu penulis dengan pemetaan dan pencarian data, dan Sintang Boentoro yang selalu membantu sebagai ahli drone.

REFERENSI

- Aditiasari, D. (2024, March 26). Profil 2 Pengembang PIK, Proyek di Ujung Jakarta yang Masuk PSN. *Detikproperti*. <https://www.detik.com/properti/berita/d-7261758/profil-2-pengembang-pik-proyek-di-ujung-jakarta-yang-masuk-psn>
- Aminullah, M. (2024, October 4). *Lagi, sampah kiriman cemari perairan Pulau Pari*. WALHI Jakarta. <https://walhijakarta.org/lagi-sampah-kiriman-cemari-perairan-pulau-pari/>
- Ibrahim, R. A. (2023, December 16). Wisata Tanpa Sampah, ASA Kepulauan Seribu. *kompas.id*. <https://www.kompas.id/baca/muda/2023/12/16/wisata-tanpa-sampah-asa-kepulauan-seribu>
- Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu. (2016, June 9). *Kapal Pengangkut Sampah di Pulau Seribu Dikeluhkan*. <https://pulauseribu.jakarta.go.id>. <https://pulauseribu.jakarta.go.id/post/2016-06-09/kapal-pengangkut-sampah-di-pulau-seribu-dikeluhkan>
- Laksono, M. Y. (2024, March 24). PSN Baru di PIK 2, Kawasan Pariwisata Bernilai Investasi Rp 65 Triliun. *KOMPAS.com*. https://www.kompas.com/properti/read/2024/03/24/130000921/psn-baru-di-pik-2-kawasan-pariwisata-bernilai-investasi-rp-65-triliun#google_vignette
- Liong, J. T., & Herlambang, S. (2011). *Evaluasi 25 tahun Pengembangan Perumahan Skala Besar (Kota Baru) di Jabodetabek* [Dataset]. LPPI Untar.
- United Nations. (n.d.). *Sustainable Development Goals*; United Nations. Retrieved September 1, 2024, from <https://sdgs.un.org/goals#history>
- United Nations Publications. (2023). *The Sustainable Development Goals Report 2023: Special Edition*. United Nations. <https://unstats.un.org/sdgs/report/2023/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2023.pdf>
- Violleta, P. T. (2024, October 22). Menteri LH akan evaluasi wacana penghentian impor sampah. *Antara News*. <https://www.antaraneews.com/berita/4414577/menteri-lh-akan-evaluasi-wacana-penghentian-impor-sampah#:~:text=Menurut%20data%20Sistem%20Informasi%20Pengelolaan,21%20persen%20diantaranya%20tidak%20terkelola>
- WIOMSA, UN-Habitat, 2021. Coastal Cities of the Western Indian Ocean Region and the Blue Economy: Status Report. Western Indian Ocean Marine Science Association and UN-Habitat, Zanzibar, Tanzania.

Halaman ini sengaja dikosongkan