

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Permasalahan	6
1.2.1. Pokok Permasalahan.....	6
1.2.2. Batasan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Pertanyaan Penelitian/ Research Question.....	8
1.5. Kerangka Berpikir Penulisan Thesis.....	9
1.6. Sistematika Pembahasan Tesis	10
1.7. Manfaat Penelitian (Signifikansi Praktis & Teoritis).....	11
1.8. Lingkup Penelitian.....	12
BAB II KAJIAN TEORI	15
2.1. Pengertian Waterfront.....	15
2.1.1. Definisi Waterfront.....	15
2.1.2. Jenis – Jenis Waterfront.....	16
2.1.3. Elemen- elemen perencanaan Khusus tepian laut.....	18
2.1.4. The Development Process of Urban Waterfront.....	20
2.2. Tepian Laut dan Relasinya dengan Struktur Perkotaan	21
2.3. Teori Cluster (Terkait Perkembangan Ekonomi Kota)	22
2.4. 10 Kualitas dari Tepi Laut yang Baik untuk Dikunjungi.....	23
BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1. Pendahuluan Metode Penelitian.....	35
3.2. Metode Pengumpulan Data.....	37
3.2.1. Pra Kegiatan Lapangan	41

3.2.2. Ketika di Lapangan	42
3.2.3. Post- Kegiatan Lapangan.....	42
3.3. Instrumen Penelitian	42
3.4. Rencana Kerja.....	43
3.5. Pedoman Wawancara.....	45
BAB IV PERKEMBANGAN PANTAI UTARA JAKARTA	
JAKARTA DIPANTAI INDAH KAPUK, GREEN BAY DAN	
PANTAI MUTIARA	
	47
4.1. Transformasi di Teluk Barat Pantai Jakarta.....	47
4.2. Kondisi Kawasan Pantai Mutiara	56
4.2.1. Pengembangan Tepian Air Pantai Mutiara	58
4.2.2. Pengembangan Inti kawasan Pantai Mutiara.....	67
4.3. Kondisi Kawasan Green Bay	82
4.3.1. Pengembangan Tepian Air Green Bay.....	83
4.3.2. Pengembangan Inti kawasan Green Bay	88
4.4. Kondisi Kawasan Pantai Indah Kapuk	97
4.4.1. Pengembangan Tepian Air Pantai Indah Kapuk	98
4.4.2. Pengembangan Inti kawasan PIK.....	104
4.5. Peran Pemerintah Dalam Pengelolaan Tepi Laut di Barat Pantura ...	118
BAB V PERBANDINGAN KUALITAS SEBUAH TEPIAN LAUT	
YANG BAIK DENGAN KONDISI FISIK TEPIAN LAUT DI	
PIK, GREEN BAY DAN PANTAI MUTIARA	
	120
5.1. Perbandingan Kualitas Sebuah Tepian Laut yang Baik Dengan Kondisi Fisik Tepian Laut di PIK, Green Bay dan Pantai Mutiara.....	120
5.1.1 Bangunan di Sekitar Menambah Kualitas dari Ruang Publik...	123
5.1.2 Pembangunan perumahan di tepian laut dibatasi	129
5.1.3 Aktivitas yang banyak terjadi di sepanjang tahun	135
5.1.4 Desain yang fleksibel dapat membantu adaptabilitas proyek ...	140
5.1.5 Fasilitas Umum yang Kreatif Menumbuhkan Kenyamanan	146
5.1.6 Akses yang mudah untuk Perahu, Sepeda dan Pejalan kaki	152
5.1.7 Identitas lokal yang dipamerkan	157

5.1.8 Air di tepi laut itu sendiri menarik perhatian.....	162
5.1.9 Terdapat Bangunan Ikonik yang Memberikan Berbagai Fungsi.....	167
5.1.10 Manajemen yang Baik Menjaga Visi Komunitas	172
5.2 Analisis Peran Pemerintah Dalam Pengelolaan Barat Pantai Utara Jakarta	175
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	178
6.1. Kesimpulan Pengembangan Tepian Laut PIK dan Pluit.....	178
6.1.1. Kelebihan masing-masing dari Pengembangan Tepian Laut Pantai Mutiara, PIK dan Green Bay	178
6.1.2. Kondisi yang Perlu Diperhatikan dari masing-masing pengembangan tepian laut PIK, Green Bay dan Pantai Mutiara.....	180
6.1.3. Refrensi Pengembangan Kawasan Tepian Laut	182
6.2. Kesimpulan Peran Pemerintah Dalam Pengelolaan Bagian Barat Pantai Utara Jakarta	184
6.3. Rekomendasi	185
6.3.1. Rekomendasi untuk Pengembang	185
6.3.2. Rekomendasi untuk Pemerintah.....	189
6.3.3. Rekomendasi untuk Perencana.....	190
DAFTAR PUSTAKA	191

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Batasan Wilayah Penelitian Makro Keseluruhan	12
Gambar 1. 2	Batasan Wilayah Penelitian Kawasan Pluit	13
Gambar 1. 3	Batasan Wilayah Penelitian Detail Kawasan Pluit	13
Gambar 2. 1	Berdasarkan Tipe Proyek Pengembangan Tepi laut Diklasifikasikan 3 jenis.....	17
Gambar 2. 2	Pengembangan Area Pantai Utara Jakarta.	22
Gambar 2. 3	Karakteristik Bangunan Tepi Laut Dengan Interaksi Indoor outdoor di Auckland, NZ.	24
Gambar 2. 4	Residensial komponen di Porto, Portugal ini memiliki konsep ruko (rumah toko) yang memberikan manfaat timbal balik untuk keramaian kehidupan public dibawahnya.....	25
Gambar 2. 5	Walaupun cuaca sedang berangin kencang di tepi laut Brighton, Inggris masih ramai dikunjungi karena desainnya yang fleksibel dengan adanya destinasi yang dibuka sepanjang tahun	25
Gambar 2. 6	Air dan Api, sebuah tontonan kembang api di projek seni public yang memanggil keramaian di pusat kota pada waktu malam hari.	26
Gambar 2.7	Meskipun finansialnya sedikit, tetapi Long Island City's Water Taxi Beach Menyediakan sebuah contoh bagus dari potensi tepi laut di NYC yang digunakan oleh berbagai macam pengguna.	27
Gambar 2. 8	Kios buku dan kesenian di sepanjang Sungai Senine Paris menarik rasa ingin tahu pengunjung.	27
Gambar 2. 9	Fasilitas umum seperti bangku panjang yang berada di Paris ini dengan nyaman meng akomodasi berbagai macam group social dengan berbagai ukuran.	28
Gambar 2. 10	Fitur Air yang ada di pulau Granville membuat sebuah koneksi alternative yang dapat diakses secara langsung yang hanya digunakan disana.....	28

Gambar 2. 11	Water-transit membuat koneksi yang menonjol di Sungai Kecil di Dubai.....	29
Gambar 2. 12	Porto, Portugal, Kawasan Ribiera, jalan telah diperkecilr hanya untuk pejalan kaki dan kendaraan bermotor hanya dibolehkan untuk tamu.	30
Gambar 2. 13	Sebuah Pelabuhan di Stavanger, Norway telah secara dramatis ditingkatkan oleh water-borne transit (transit pengangkutan kapal)	
Gambar 2. 14	Pulau Brooklyn Coney telah mengembangkan karakter unik kawasanya sendiri selama bertahun-tahun.....	31
Gambar 2. 15	Brooklyn Bridge Park menggunakan kesenian umum sebagai metode pelajaran yang menyenangkan.	31
Gambar 2. 16	Pasar Ikan ditepian laut ini berkontribusi terhadap identitas daritepi laut Oslo Aker Brygge	32
Gambar 2. 17	Permainan Bola Air di Kayak telah menjadi sebuah atraksi bagus di New York Frying Pan Bar dan restaurant di sunga Hudson Mannhattan.....	32
Gambar 2. 18	Balaikota di Stockholm bukan hanya tempat duduk bagi pemerintah lokal tetapi bagi masyarakatnya.	33
Gambar 2. 19	Stavanger, Tepian laut di Norwegia memiliki fitur program aktif dari dan menuju ke air.	34
Gambar 2. 20	Program yang aktif dan berkembang, yang terlihat di San Fransisco, sangat berguna untuk kesuksesan sebuah waterfront dan mungkin bisa digunakan untuk mencari keuntungan.....	34
Gambar 3. 1	Peta Literatur mengenai Rencana Pengembangan Tepian Laut	38
Gambar 3. 2	Jenis-jenis elemen Pengembangan Tepian Laut, D. Rigby (1996).....	39
Gambar 3. 3	Elemen Perencanaan Tepian Laut (umum), Wrenn. D (1983)	40
Gambar 3. 4	Elemen Perencanaan Waterfront (Khusus) by A lot of Books	40
Gambar 4. 1	Key Plan Kawasan Pantai Mutiara Keseluruhan (Highlight	

	Merah).....	56
Gambar 4. 2	Tahap Pengembangan Reklamasi Pantai Mutiara.....	57
Gambar 4. 3	Sea Wall mayoritas berupa Tetrapod dengan penahan beton.	58
Gambar 4. 4	Key Plan Lokasi Gambar Aksesibilitas Air	59
Gambar 4. 5	Aksesibilitas di salah satu canal perumahan Pantai Mutiara. .	60
Gambar 4. 6	Perahu & Yacht dapat berlabuh di bagian rumah yang menghadap canal.....	60
Gambar 4. 7	Waterways/ jalur air canal yang ada di Pantai Mutiara (highlight biru)	61
Gambar 4. 8	Kecepatan Jalur masuk/ keluar Yacht kawasan Pantai Mutiara max kecepatan 5 knot.....	62
Gambar 4. 9	Key Plan Lokasi Gambar <i>promenade</i>	62
Gambar 4. 10	Promenade -1 di Jalan Utama Pantai Mutiara.....	63
Gambar 4. 11	Promenade -1 di Jalan utama Pantai Mutiara arah Regatta	60
Gambar 4. 12	Promenade -2 di sisi Utara Timur Pantai Mutiara.	64
Gambar 4. 13	Keyplan Lokasi Gambar Penghijauan Tepi Laut Pantai Mutiara.....	64
Gambar 4. 14	Pohon bakau jenis si api api.....	65
Gambar 4. 15	Pohon Kelapa Palem di tepi Jalan Utama Pantai Mutiara Regatta	65
Gambar 4. 16	Pohon Trembesi di promenade -1dekat Gerbang Utama.....	66
Gambar 4. 17	Pohon Kelapa Sawit sebagai Pembatas Arus Kiri Kanan Mobil.....	67
Gambar 4. 18	Lokasi key plan kavling darat fase -1 kawasan Pantai Mutiara.....	68
Gambar 4. 19	Townhouse fase -1 Pantai Mutiara	68
Gambar 4. 20	Fasilitas ClubHouse Twnhouse di kavling darat Pantai Mutiara.....	69
Gambar 4. 21	Canal Pemisah antara Kavling darat dan kavling laut	70
Gambar 4. 22	Kavling Darat Pantai Mutiara dengan tembok Perimeter	70
Gambar 4. 23	Lokasi kavling laut di reklamasi Pantai Mutiara	71

Gambar 4. 24	Yacht di kanal perumahan Pantai Mutiara.....	71
Gambar 4. 25	Lokasi Keyplan High Rise Apartmen di Kawasan Pantai Mutiara.....	72
Gambar 4. 26	Rencana Rancangan akhir apartmen Regatta.....	73
Gambar 4. 27	Apartmen High Rise Pantai Mutiara.....	74
Gambar 4. 28	Key Plan lokasi Apartmen Low Rise Pantai Mutiara	75
Gambar 4. 29	Apartmen Low Rise Pantai Mutiara disebelah Apartmen Pantai Mutiara.....	75
Gambar 4. 30	Lokasi Jet Ski Cafe Pantai Mutiara (highlight merah).....	76
Gambar 4. 31	Outdoor furniture di Jetski Cafe Pantai Mutiara.....	77
Gambar 4. 32	Furniture ayunan kreatif di jetski Cafe Pantai Mutiara.....	77
Gambar 4. 33	Foto outdoor Jetski Cafe di tepian laut Pantai Mutiara.....	77
Gambar 4. 34	Festival Jetski di jetski Cafe Pantai Mutiara.....	78
Gambar 4. 35	Key Plan Komersil Area Panta Mutiara.....	79
Gambar 4. 36	Club House New Oceanic Cafe Pantai Mutiara.....	79
Gambar 4. 37	Restaurant Liuyishou Hot Pot Pantai Mutiara	80
Gambar 4. 38	Restaurant Liuyishou Hot Pot Pantai Mutiara	80
Gambar 4. 39	Cafe Dermaga Pantai Mutiara.....	80
Gambar 4. 40	Restauran Seafood SF6 Pantai Mutiara	81
Gambar 4. 41	Keyplan Kawasan Green Bay Keseluruhan	82
Gambar 4. 42	Batu Gunung dipakai sebagai Tembok Laut Pemecah Gelombang.....	83
Gambar 4. 43	Dermaga Sementara di belakang Mall Baywalk.....	84
Gambar 4. 44	Dermaga kecil Aksesibilitas Air Penggunaan JetSki.....	85
Gambar 4. 45	Iklan JetSki di depan Baywalk Mall	85
Gambar 4. 46	Promenade Mall BayWalk arah Muara Angke.....	86
Gambar 4. 47	Promenade Mall Baywalk arah Pintu Masuk tepian Laut	86
Gambar 4. 48	Tumbuhan Cemara Laut untuk Melawan Angin	87
Gambar 4. 49	Tumbuhan Cemara di sisi kanan dan planter box di sisi kiri..	87
Gambar 4. 50	Pintu Masuk Utama Baywalk Mall dengan Canopy yang Megah dan Unik.....	88

Gambar 4. 51	Badan Baywalk Mall menyerupai Badan Kapal yang memiliki Cerobong Asap.....	88
Gambar 4. 52	Apartmen Bay View (kiri) dan Coast View (kanan)	89
Gambar 4. 53	View Bentuk Bangunan dari Apartment Tower GreenBay	89
Gambar 4. 54	View dari Pantai Mutiara Kondominium 4 tower diatas mall BayWalk	90
Gambar 4. 55	Infinity Pool Fasilitas Kondominium melihat Laut Jawa	90
Gambar 4. 56	View Pantai Mutiara dari Kolam Renang Kondominium.....	91
Gambar 4. 57	Infinity Pool Fasilitas dari Kondominium Tower.....	91
Gambar 4. 58	Penanaman Sayur-sayuran di Podium Kolam Renang Kondominium	91
Gambar 4. 59	Unit Pertokoan yang menjadi Restoran.....	92
Gambar 4. 60	Deretan Canteen yang bercampur dengan beberapa toko private	92
Gambar 4. 61	Area Pertokoan yang berada tidak jauh dari area canteen	93
Gambar 4. 62	Green Area yang berada di area Selatan	94
Gambar 4. 63	Terowongan menyambung ke “Taman Hijau Baywalk”	94
Gambar 4. 64	Menuju BayWalk Garden Festival Makanan.....	95
Gambar 4. 65	Terdapat tempat duduk umum dan hiasan patung	95
Gambar 4. 66	Landscape Baywalk gardendengan air mancur.....	96
Gambar 4. 67	Key Plan Pantai Indah Kapuk Keseluruhan.....	97
Gambar 4. 68	Sea Wall PIK-1 berupa tanaman Bakau Mangrove	98
Gambar 4. 69	Sea Wall PIK-1 merupakan Hutan Bakau Mangrove.....	99
Gambar 4. 70	Aksesibilitas air umum pik -1 diakses dari wisata Mangrove bagian Barat	99
Gambar 4. 71	Dermaga dengan kapal untuk mengangkut pengunjung.....	100
Gambar 4. 72	Rumah Tenda tas air di Tempat Wisata Mangrove	100
Gambar 4. 73	Beberapa Jenis Fasilitas Penginapan di Wisata hutan Mangrove	101
Gambar 4. 74	Jalan trotoar tepi laut yang dinikmati dari jembatan.....	101
Gambar 4. 75	Jembatan gantung di dalam wisata hutan Mangrove PIK.....	102

Gambar 4. 76	Penghijauan diantara bangunan pendopo wisata Mangrove...	102
Gambar 4. 77	Tanaman Bakau di dalam wisata Mangrove.....	103
Gambar 4. 78	Pemandangan tanaman tepi laut pohon apiapi hutan Mangrove	103
Gambar 4. 79	Pohon si apiapi sepanjang tepian laut wisata Mangrove	104
Gambar 4. 80	Akar napas api-api di salah satu pohon di Mangrove PIK.....	104
Gambar 4. 81	Peta Lokasi Perumahan yang Terbaru	105
Gambar 4. 82	Area Perumahan Bukit Golf Mediterania	105
Gambar 4. 83	Area Perumahan Garden House, Polder lebih kecil dari Golf Mediterania	106
Gambar 4. 84	Perumahan yang berada di dalam tempat Golf dan dikelilingi Polder	107
Gambar 4. 85	Apartmen Gold Coast yang memiliki view ke pesisir hutan Mangrove	107
Gambar 4. 86	Deretan Ruko Komersial di daerah Pantai Indah Kapuk.....	108
Gambar 4. 87	Fresh Market PIK.....	108
Gambar 4. 88	Mall Pertama dan satu-satunya di Pantai Indah Kapuk	109
Gambar 4. 89	PIK office yang berada persis di sebrang PIK Avenue.....	110
Gambar 4. 90	Key Plan Lokasi Rekreasi Pantai Kapuk.	110
Gambar 4. 91	Rekreasi Air Buatan Pantai Indah Kapuk Waterbom	111
Gambar 4. 92	Rekreasi Olahraga Golf Pantai Indah Kapuk.....	111
Gambar 4. 93	Perpaduan Elemen Air dan Lapangan Golf di Damai Indah Golf	112
Gambar 4. 94	Fasilitas acara Damai Indah Golf.....	112
Gambar 4. 95	Rekreasi Wisata alam Hutan Mangrove Pantai Indah Kapuk.	113
Gambar 4. 96	Keyplan Lokasi Pendidikan di Pantai Indah Kapuk.	114
Gambar 4. 97	Bina Bangsa School PIK.....	114
Gambar 4. 98	Singapore International School – PIK	115
Gambar 4. 99	BPK Penabur PIK	115
Gambar 4. 100	Tzu Chi International School PIK.....	115
Gambar 4. 101	Key Plan Lokasi RS PIK.....	116
Gambar 4. 102	Rumah Sakit PIK	116
Gambar 4. 103	Lokasi Keyplan Kawasan Industri Pantai Indah Kapuk	117

DAFTAR TABEL

Table 1. 1	Sejarah Kawasan Pluit	3
Table 1. 2	Sejarah Kawasan Hutan Angke Kapuk.....	5
Tabel 2. 1	Elemen-elemen Perencanaan Khusus di Tepian laut	19
Tabel 3. 1	Operasionalisasi Elemen Konsep Pengembangan Tepian Laut..	39
Tabel 3. 2	Operasionalisasi Konsep Elemen Perencanaan Tepian Laut Sebagai Pertanyaan Penelitian	41
Tabel 3. 3	Tabel Rencana Kerja.....	44
Tabel 4. 1	Transformasi Pengembangan Tepian Laut di Barat Pantura	48
Tabel 4. 2	Deskripsi Naratif Transformasi Pengembangan di Tepian Laut Barat Pantura.....	53
Tabel 5. 1	Matrix Teori-1, Bangunan di Sekitar Menambah Kualitas dari Ruang Publik	121
Tabel 5. 2	Pemetaan Lokasi Gambar Teori 1	122
Tabel 5. 3	Matrix Teori-2, Pembangunan Perumahan di Tepian laut Dibatasi	127
Tabel 5. 4	Pemetaan Lokasi Penjelasan Gambar Teori-2	128
Tabel 5. 5	Matrix Teori-3, Aktivitas yang Banyak Terjadi di Sepanjang Tahun	133
Tabel 5. 6	Pemetaan Lokasi Penjelasan Gambar Teori-3	134
Tabel 5. 7	Matrix Teori-4, Desain yang Fleksibel dapat Membantu Adaptabilitas Proyek	138
Tabel 5. 8	Pemetaan Lokasi Penjelasan Gambar Teori-4.	139
Tabel 5. 9	Matrix Teori – 5, Fasilitas Umum yang Kreatif Menumbuhkan Kenyamanan	144
Tabel 5. 10	Pemetaan Lokasi Gambar dari Teori-5.	145
Tabel 5. 11	Matrix Teori – 6, Akses yang Mudah untuk Perahu, Sepeda dan Pejalan kaki.	150
Tabel 5. 12	Pemetaan Lokasi Gambar dari Teori-6.	151
Tabel 5. 13	Matrix Teori – 7, Identitas Lokal yang Dipamerkan	155

Tabel 5. 14	Pemetaan Lokasi Gambar dari Teori-7.	156
Tabel 5. 15	Matrix Teori – 8, Air di Tepi llaut itu Sendiri Menarik perhatian	160
Tabel 5. 16	Pemetaan Lokasi Gambar Teori-8	161
Tabel 5. 17	Matrix Teori – 9, Terdapat Bangunan Ikonik yang Memberikan berbagai Fungsi	165
Tabel 5. 18	Pemetaan Lokasi Penjelasan Gambar Teori-9.	166
Tabel 5. 19	Matrix Teori -10, Manajemen yang Baik Menjaga Visi Komunitas	170
Tabel 5. 20	Pemetaan Lokasi Penjelasan Gambar Teori-10.	171