

## **ARAHAN PENGEMBANGAN OBYEK WISATA PANTAI TANJUNG PASIR KABUPATEN TANGERANG**

Khairul Mahadi<sup>1</sup>, Fitri Indrawati<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Teknik Planologi – Universitas Esa Unggul, Jakarta  
Jln. Arjuna Utara No. 9 Tol Tomang Kebun Jeruk, Jakarta 11510  
khairulmahadi@yahoo.co.id

### **Abstrak**

Kabupaten Tangerang sebagai bagian dari sistem perwilayahan Botabek (Bogor, Tangerang dan Bekasi) diberi fungsi sebagai wilayah penyangga (Buffer area) DKI Jakarta untuk kegiatan permukiman dan industri, pengembangan pertanian dan perlindungan terhadap kegiatan yang merusak lingkungan. Keberadaan wilayah penyangga ini antara lain untuk menghindari tumbuhnya Jakarta sebagai Kota yang membawa dampak berbagai inefisiensi. Oleh karena itu dengan dikembangkannya objek-objek pariwisata di Utara Kabupaten Tangerang diharapkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Juga menjadi alternatif tujuan wisata di sekitar Jabotabek dengan tidak menghilangkan karakteristik daerah tersebut sebagai daya tarik dan identitas daerah sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruang rekreasi bagi masyarakatnya. Keberadaan Pantai Tanjung Pasir yang belum dikembangkan secara optimal merupakan awal terbentuknya suatu arahan pengembangan objek wisata pantai pada khususnya. Pantai ini memiliki potensi menjadi obyek wisata yang menarik karena letaknya menghadap ke Kepulauan Seribu dan berdekatan. Jaraknya hanya sekitar 60 menit dengan menggunakan perahu tradisional yang dilengkapi dengan mesin diesel sehingga antara kedua objek wisata tersebut dapat saling mendukung. Wisatawan yang berasal dari luar kota Tangerang memilih berekreasi ke Pantai Tanjung Pasir karena mereka merasa jenuh dengan kegiatan rutin yang terjadi di Metropolitan Jakarta. Mereka juga merasa bosan atau biasa dengan tempat-tempat rekreasi yang ada di kota. Sedangkan Pantai Tanjung Pasir masih terasa suasana pedesaannya dan terlihat alami. Namun dalam hal pengadaan fasilitas terkesan seadanya dan tidak teratur sehingga pantai ini harus dikembangkan menjadi objek wisata yang menarik tapi tidak menghilangkan karakteristik kawasan tersebut sebab dapat dijadikan daya tarik bagi wisatawan dan sebagai identitas kawasan. Pengoperasian obyek wisata ini nantinya dapat bekerja sama dengan masyarakat sekitar, sehingga terjadi kegiatan yang saling menguntungkan antara pihak pengelola, masyarakat, sekaligus menjaga kebudayaan setempat.

**Kata Kunci:** Obyek Wisata Pantai, Pantai Tanjung Pasir, Pariwisata

### **Pendahuluan**

Indonesia merupakan negara kepulauan di mana dua pertiga bagiannya terdiri dari lautan. Hal tersebut menyebabkan Indonesia terkenal dengan wisata baharinya, tetapi wisata bahari ini masih banyak yang belum dikembangkan secara optimal. Wisata bahari dapat dikelompokkan dalam jenis wisata minat khusus, bagian dari ecotourism, yang aktivitasnya berkaitan dengan kelautan, baik yang dilakukan di atas permukaan laut (marine) maupun di bawah permukaan laut (submarine).

Pembangunan pariwisata bahari pada hakikatnya adalah upaya mengembangkan dan memanfaatkan objek serta daya tarik wisata bahari di kawasan pesisir dan laut Indonesia, berupa kekayaan alam yang indah, keragaman flora dan

fauna seperti terumbu karang dan berbagai jenis ikan hias. Beberapa jenis kegiatan wisata bahari pada saat ini sudah dikembangkan oleh pemerintah dan swasta, diantaranya wisata alam, pemancingan, berenang, selancar, berlayar, rekreasi pantai dan wisata pesiar.

Potensi wisata bahari di Propinsi Banten dalam hal ini khususnya Pantai Utara Kabupaten Tangerang yang belum dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan kepariwisataan merupakan wisata bahari baru yang direncanakan sebagai alternatif produk wisata yang baru dikembangkan di Indonesia. Meskipun sebenarnya aktifitas wisata bahari merupakan satu kesatuan dengan kebudayaan yang sudah ada sejak dulunya di Tangerang.

Jarak antara Kabupaten Tangerang dengan DKI Jakarta yang berdekatan menjadi salah satu alasan dikembangkannya pariwisata bahari sebagai

salah satu daerah penyangga untuk kegiatan-kegiatan lain di pusat kota. DKI Jakarta dengan fungsi utamanya sebagai pusat pemerintahan Republik Indonesia, pusat perdagangan dan industri serta jasa keuangan, merupakan suatu simpul kegiatan yang sangat besar, sebagai salah satu wilayah inti (core region), pengaruhnya sangat besar terhadap daerah belakangnya, terutama daerah-daerah yang berbatasan langsung dengannya yaitu Bogor, Tangerang dan Bekasi (Botabek).

Kuatnya interaksi DKI Jakarta dengan wilayah Botabek menimbulkan fenomena terbentuknya daerah metropolitan (metropolitan area) yang merupakan gabungan dari Jakarta sebagai wilayah inti dengan Botabek. Oleh sebab itu, berbicara mengenai Kabupaten Tangerang tak dapat lepas dari konteksnya sebagai bagian dari daerah Metropolitan Jabotabek.

Kabupaten Tangerang sebagai bagian dari sistem perwilayahan Botabek (Bogor, Tangerang dan Bekasi), diberi fungsi sebagai wilayah penyangga (Buffer area) DKI Jakarta untuk kegiatan permukiman dan industri, pengembangan pertanian dan perlindungan terhadap kegiatan yang merusak lingkungan. Keberadaan wilayah penyangga ini antara lain untuk menghindari tumbuhnya Jakarta sebagai Kota yang membawa dampak berbagai inefisiensi. Oleh karena itu dengan dikembangkannya objek-objek pariwisata di Utara Kabupaten Tangerang diharapkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) dan juga menjadi alternatif tujuan wisata di sekitar Jabotabek dengan tidak menghilangkan karakteristik daerah tersebut sebagai daya tarik dan identitas daerah sehingga dapat memenuhi kebutuhan ruang rekreasi bagi masyarakatnya.

Keberadaan Pantai Tanjung Pasir yang belum dikembangkan secara optimal merupakan awal terbentuknya suatu arahan pengembangan wisata bahari di Kabupaten Tangerang pada khususnya. Pantai ini memiliki potensi menjadi tempat pariwisata bahari yang menarik karena letaknya menghadap ke Kepulauan Seribu dan berdekatan, hanya sekitar 60 menit dengan menggunakan perahu tradisional yang dilengkapi dengan mesin diesel sehingga antara kedua objek wisata tersebut dapat saling mendukung.

Wisatawan yang berasal dari luar kota Tangerang memilih berekreasi ke Pantai Tanjung Pasir karena mereka merasa jenuh dengan kegiatan rutin yang terjadi di Metropolitan Jakarta, dan merasa bosan atau biasa dengan tempat-tempat rekreasi yang ada di kota.

Sedangkan Pantai Tanjung Pasir masih terasa suasana pedesaannya dan terlihat alami, na-

mun dalam hal pengadaan fasilitas terkesan seadanya dan tidak teratur sehingga pantai ini harus dikembangkan menjadi objek wisata yang menarik tapi tidak menghilangkan karakteristik kawasan tersebut sebab dapat dijadikan daya tarik bagi wisatawan dan sebagai identitas kawasan. Pengoperasian objek wisata ini nantinya dapat bekerja sama dengan masyarakat sekitar, sehingga terjadi kegiatan yang saling menguntungkan antara pihak pengelola, masyarakat, sekaligus menjaga kebudayaan setempat.

Selain dilatarbelakangi hal-hal tersebut, studi yang berlokasi di Pantai Tanjung Pasir ini juga memang diperuntukan terutama untuk pengembangan pariwisata pantai (WP I) yaitu oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang dalam Rencana Tata Ruang Kawasan (RTRK) Pantura.

Di dalam RTRK Pantura tersebut membagi wilayah Pantura Kabupaten Tangerang menjadi beberapa blok dengan harapan akan mempermudah dalam mengatur pola pemanfaatan ruang dan pendistribusian sarana prasarana pendukung, sehingga mampu berperan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dan memberikan pelayanan kepada masyarakat secara baik melalui simpul-simpul pelayanannya (lihat gambar 1.1 Peta Rencana Pemanfaatan Ruang Pantai Utara I Kabupaten Tangerang (WP I) dan gambar 1.2 peta rencana pengembangan wilayah Pantai Utara Kabupaten Tangerang).

Pengertian kawasan wisata pantai dapat ditinjau dari kata-kata “kawasan”, “wisata”, dan “pantai” yang dapat diuraikan sbb;

1. Kawasan berarti daerah

*A. Piece of land, section of a building, etc. used for a particular activity, with a particular characteristic* (Christine Ruse, 1991) – sebidang lahan yang merupakan bagian dari suatu bangunan dan sebagainya yang dipergunakan bagi aktivitas tertentu dengan karakteristik tertentu.

2. Wisata berarti :

- piknik
- bepergian bersama-sama (untuk memperluas pengetahuan, bersenang-senang, dsb), bertamasya.
- kegiatan perorangan atau kelompok untuk melakukan perjalanan dari suatu tempat ke tempat lain yang mempunyai sifat sementara, sebagai usaha mencari keseimbangan atau

keserasian dan kebahagiaan dengan lingkungan hidup dalam

- dimensi sosial dan budaya, alam dan ilmu pengetahuan

3. Pantai berarti :

- Bagian dari danau atau tepian laut yang terkena gerakan ombak Pada bagian atas pantai terdapat endapan dalam bentuk batuan kerikil sampai endapan yang paling halus selalu terdampar oleh ombak. Sementara batu-batu besar merupakan tanda batas bagian atas gerakan ombak, batu-batuan kecil, pasir dan endapan menutupi daratan bagian yang terdekat dengan air.
- Bagian daratan yang setiap hari digenangi air pasang surut. (Ensiklopedia Indonesia, 1980)

Dari pengertian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa kawasan wisata pantai berarti : suatu kegiatan perorangan atau kelompok yang melakukan perjalanan ke suatu daerah daratan yang terkena gerakan ombak dan digenangi oleh air pasang surut serta ditutupi oleh pasir putih yang terbawa oleh ombak yang mempunyai sifat sementara di dalam mencari keseimbangan atau keserasian dan kebahagiaan dengan lingkungan hidup dalam dimensi sosial budaya, alam dan ilmu pengetahuan.

Secara historis, wilayah pesisir telah berfungsi sebagai pusat kegiatan masyarakat mengingat berbagai keunggulan fisik dan geografis yang dimiliki pesisir. Berbagai kegiatan ekonomi masyarakat berkembang di wilayah ini sehingga membentuk pola penggunaan campuran yang tidak selamanya sesuai antara satu dengan yang lainnya.

Di sisi lain, wilayah pesisir merupakan sistem ekologis dengan kemampuan hasil kelautan yang sangat tinggi. Namun demikian ekosistem ini cenderung mendapat tekanan, baik oleh proses alamiah maupun akibat kegiatan eksploitasi yang cenderung “berlebihan”. Untuk menghindari terjadi pengembangan dan penataan ruang wilayah pesisir yang tidak terintegrasi dengan baik, perlu diperhatikan adanya prinsip-prinsip pengembangan dan penataan ruang wilayah pesisir sebagai berikut :

1. Penataan ruang wilayah pesisir perlu menetapkan batas-batas daerah pengembangan di lautan. Prinsip ini didasarkan pada tiga (3) alasan :
  - a. Untuk mendorong mekanisme akuntabilitas yang lebih baik.

- b. Untuk menjamin pemanfaatan yang berkelanjutan.
- c. Untuk menghindari konflik pemanfaatan.

2. Penetapan batas-batas daerah lautan seharusnya tidak menutup kemungkinan pemanfaatan sumberdaya yang berada dalam batas-batas daerah laut oleh masyarakat yang berasal dari wilayah lain diluar batas daerah laut tersebut.
3. Perlindungan terhadap habitat yang sensitif dari berbagai aktifitas yang merusak, baik sebagai akibat dari interaksi manusia dengan alam itu sendiri.
4. Melokalisir pemanfaatan sumber daya kelautan yang intensif pada area/zona tertentu, sehingga kriteria keberlanjutan pemanfaatan dapat dipenuhi.
5. Pemisahan kegiatan untuk menghindari konflik pemanfaatan.
6. Pengendalian berbagai kegiatan secara selektif pada lokasi yang berbeda.
7. Mengakomodasi berbagai kepentingan yang berbeda dalam satu daerah pantai dan pesisir secara sinergi satu dengan yang lainnya, tanpa ada satu pihak yang dirugikan.
8. Memungkinkan dibuatnya zona. 'sanctuary', khususnya untuk daerah laut yang harus dilindungi, terutama bagi ekosistem yang memiliki dampak luas dan penting bagi ekosistem laut lainnya.
9. Memberi kesempatan pemulihan area yang telah rusak.

Secara umum pengembangan dan penataan ruang pesisir mempunyai tujuan yang spesifik, yang tetap sejalan dengan tujuan penataan ruang seperti yang telah digariskan dalam UU No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang wilayah pesisir adalah :

1. Menjaga kualitas pantai dan laut.
2. Menjaga keanekaragaman spesies (*Biodiversity*) agar tetap lestari.
3. Melindungi area-area yang sensitif secara ekologis, misalnya daerah abrasi pantai.
4. Mengkonservasi proses ekologis yang penting, misalnya pencegahan kekeruhan yang mengganggu intervensi sinar matahari kelaut.
5. Memelihara kualitas air, diantaranya melalui perwujudan konsep keterpaduan pengelolaan sumberdaya air antara hulu dan hilir (*integrated upstream dan downstream water management*)
6. Mengkonservasi habitat tertentu terutama bagi ekosistem mangrove dan terumbu karang.
7. Memulihkan ekosistem pesisir yang rusak.

Secara umum karakteristik daerah pantai :

- Iklim tropis, sinar matahari, flora khas daerah pantai
- Pemandangan yang lepas ke arah laut
- Air tanah tinggi dan mengandung garam
- Terdapat daerah pasang surut air laut

Karakteristik alam pantai ini akan mempengaruhi perencanaan suatu kawasan pantai sehingga karakteristik dari suatu kawasan wisata di daerah pantai adalah :

- Lebih banyak merupakan kegiatan hiburan di ruang terbuka dengan memanfaatkan laut sebagai pemandangan dan juga sebagai tempat rekreasi ( misalnya berenang, marina, dll ).
- Pengolahan ruang luar sangat penting untuk mendukung suasana wisata pantai
- Pengolahan ruang luar sangat penting untuk mendukung suasana wisata pantai
- Bangunan yang ada memperhatikan kondisi alam. Hal ini dapat dilihat dari :

1. Banyak bukaan – bukaan yang memanfaatkan “ view” ke laut dan angin serta pemanfaatan sinar matahari secara optimal.
2. Penggunaan bahan bangunan yang tahan terhadap cuaca dan kondisi air laut atau air tanah yang payau.

Tujuan pengunjung adalah untuk bersantai, bersenang-senang dan berelaksasi untuk beberapa waktu. Sedangkan dalam rekreasi diketahui bahwa frekuensi kegiatan rekreasi yang dilakukan oleh pengunjung terdiri dari beberapa bagian/tingkatan, antara lain:

1. Sehari-hari: rekreasi yang memanfaatkan waktu-waktu (1-3 jam), biasanya kegiatan berlangsung di lingkungan rumah.
2. Sehari-hari: rekreasi yang memanfaatkan waktu-waktu (1-3 jam), biasanya kegiatan berlangsung di lingkungan rumah.
3. Mingguan, biasanya hari sabtu dan minggu, serta hari raya ( setengah hari/seharian), tempat rekreasi yang dilakukan relatif jauh dari rumah, namun masih berada di dalam kota. Contoh: shopping center, ancol, taman ria, dan lain-lain.
4. Bulanan: dilakukan oleh yang berkepentingan secara bulanan (2-3 hari). Tempat rekreasi umumnya berada di luar kota/daerah/region dan memungkinkan pemakai untuk menginap. Contoh: Carita, Pangandaran, Pelabuhan Ratu, dan lain-lain.
5. Tahunan: memanfaatkan liburan akhir tahun ataupun liburan sekolah, waktu kunjungan

umumnya 7-10 hari. Tempat rekreasi berada di luar daerah/propinsi/internasional. Contoh: Bali, Disney Land, dan lain-lain.

6. Untuk tempat rekreasi yang jauh memungkinkan untuk dilakukan waktu kunjungan yang lebih lama, yaitu antara 7-10 hari.

Daya tarik wisata merupakan salah satu dari komponen wisata yang perlu diketahui dan dimengerti secara lebih mendalam, untuk itu di bawah ini akan dijelaskan pengertian daya tarik wisata.

Berdasarkan keputusan bersama antara Menteri Pertanian dan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Nomor 204/Kpts/HK050/41989 dan Nomor KM 47/PW.004/MPPT-1989, yang dimaksud dengan daya tarik wisata adalah sifat yang dimiliki oleh suatu objek berupa keunikan, keaslian, kelangkaan, lain dari pada yang lain, memiliki sifat yang menimbulkan semangat dan minat wisatawan.

Undang-Undang Republik Indonesia No.9 Tahun 1990 tentang Kepariwisata diuraikan bahwa yang dimaksud objek dan daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang menjadi sasaran wisata, aktivitas atau kegiatan yang berhubungan dapat menarik minat wisatawan atau pengunjung untuk datang ke suatu daerah atau tempat tertentu. Pasal 4 dalam Undang-Undang ini menyebutkan bahwa objek dan daya tarik wisata terdiri dari :

- a. Objek dan daya tarik wisata ciptaan Tuhan Yang Maha Esa, yang berwujud keadaan alam, serta flora dan fauna.
- b. Objek dan daya tarik wisata hasil karya manusia, yang berwujud museum, peninggalan sejarah, purbakala, wisata argo, wisata tirta, wisata buru, taman rekreasi dan tempat hiburan.

Daya tarik wisata alam adalah objek wisata yang daya tariknya bersumber pada keindahan alam dan lingkungan, baik dalam keadaan alami maupun setelah adanya budi daya dari manusia. Berdasarkan definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa daya tarik wisata adalah segala sesuatu yang dapat diwujudkan dalam bentuk kegiatan yang unik, memiliki ciri khas tersendiri yang pelaksanaannya memanfaatkan alam, baik keindahannya iklimnya, maupun bentuk tanahnya sehingga menarik pengunjung untuk melakukan kegiatan tersebut karena jarang ditemui.

Lebih lanjut dikatakan dalam *Tourist and Recreation Handbook of Planning Desain*, 1998 oleh Manuel-Bovy and Fred Lawson: Dalam mengembangkan pantai sebagai daya tarik rekreasi tidak hanya terbatas pada pengkajian pantai saja tetapi lebih luas lagi membahas tentang laut dan pesisir

bahkan sampai pada perencanaan tata ruang kota itu sendiri, untuk kawasan itu sendiri aspek-Tinjauan yang perlu dikaji adalah :

- a. Laut
  - Kondisi Iklim yang akan berdampak pada kawasan (temperatur udara, angin, dan cuaca)
  - Kualitas air terhadap pencemaran
  - Gelombang pasang surut
  - Ekologi yang ada di laut dan pantai
  - Potensi kegiatan rekreasi
- b. Pantai
  - Kualitas material pantai (tekstur, warna dan sebagainya)
  - Keseimbangan pantai (erosi dan ekresi dan sebagainya)
  - Kedalaman dan panjang (luas Kepemilikan and akses publik)
  - Pengaruh pantai terhadap material bangunan
- c. Belakang pantai
  - Daerah Yang diperkenankan (luas dan kondisi yang akan digunakan)
  - View kelaut dan sekitarnya
  - Geomorfologi (bukit, tebing, dataran dan rawa)
  - Vegetasi dan iklim kawasan (angin, suhu dan manusianya dan sebagainya)
  - Perlindungan terhadap degradasi (konservasi, pembangunan, dan pandangan)
  - Aksesibilitas (jalan, pengendalian, kondisi serta permasalahannya)
  - Penataan lingkungan (drainase, didalam maupun luar tanah)
  - Tahapan pengembangan (zoning dan lokasi).

### Metode Penelitian

Untuk memudahkan penulis dalam proses penelitian maka dilakukan beberapa urutan pendekatan, antara lain:

1. Pendekatan teoritis  
Pendekatan teoritis dilakukan guna memperoleh data-data yang berupa; jurnal, undang – undang, laporan, buku teks dan lain sebagainya. Hal ini bertujuan untuk mendukung penulis dalam penelitian yang berkaitan dengan studi yang dikerjakan.
2. Pendekatan Lapangan  
Pendekatan lapangan biasanya dilakukan oleh peneliti di lokasi studi yang telah ditentukan, di sini penulis melakukan pengamatan/ observasi untuk menghimpun keterangan-keterangan mengenai keadaan yang sebenarnya di lapangan.
3. Pendekatan Stakeholders

Adalah pendekatan yang dilakukan penulis dalam menghimpun informasi/data dari masyarakat maupun pihak-pihak yang terkait melalui media kuesioner dan juga wawancara.

Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif di mana penelitian yang dilakukan di buat berdasarkan fakta, sifat hubungan fenomena yang diselidiki di lapangan dan kemudian dijabarkan secara sistematis. Penelitian deskriptif pada umumnya dikumpulkan melalui daftar pertanyaan dalam survei, wawancara, ataupun observasi hal ini bertujuan untuk memperoleh deskripsi yang lengkap dan akurat dari suatu situasi (Boyd, *et al*, 1989).

### Metode Pengumpulan Data

Data-data yang diperoleh dalam penelitian ini di dapat melalui pengumpulan data sekunder dan data primer. Data **sekunder** diperoleh melalui survei instansi terkait, antara lain: Bappeda Kabupaten Tangerang, Dinas Pariwisata Kota Tangerang, Kecamatan Teluknaga Kabupaten Tangerang, dan lain-lain. Data sekunder berupa bahan-bahan studi kepustakaan, jurnal-jurnal, artikel, laporan-laporan, peta-peta, perundang-undangan, berbagai media massa dan lainnya yang berhubungan dengan penelitian.

Sedangkan data **primer** (Mudrajad Kuncoro, 2003) diperoleh dengan cara melakukan penyebaran kuesioner dan wawancara dengan pihak-pihak terkait. Data primer dapat didefinisikan sebagai data yang dikumpulkan dari sumber-sumber asli untuk tujuan tertentu.

Pendekatan yang dilakukan dalam memperoleh data primer antara lain:

- Observasi lapangan
- Wawancara
- Kuesioner

Dalam proses pemilihan sampel tahapan yang perlu dilakukan adalah:

1. Peneliti menentukan populasi , Membuat desain sampel, desain sampel menggunakan teknik multistage sampel, yaitu teknik dengan cara mengkombinasikan beberapa sampel.
2. Peneliti menentukan jumlah sampel yang digunakan. dalam menentukan jumlah sampel adalah rumus **Zikmund** (Lexy J Moleong, 1996) dengan persamaan sebagai berikut:

$$n = \left( \frac{ZS}{E} \right)^2$$

Penghitungan jumlah sampel yang digunakan, diketahui:

Z = 1,96 (derajat kepercayaan 95%)

S = 300

E = 60

Maka,

$$n = \left( \frac{ZS}{E} \right)^2$$
$$n = \left( \frac{1,96(300)}{60} \right)^2$$
$$n = 96,04$$

Berdasarkan perhitungan maka penulis mengambil kesimpulan untuk mengambil sampel sebanyak 100 (pembulatan dari 96,04). Dari 100 sampel yang disebarkan kemudian dibedakan menjadi dua kelompok elemen yakni 50 responden pengunjung dan 50 responden pedagang/penduduk asli.

Analisis data penelitian ini menggunakan analisis kualitatif. Menurut Bogdan dan Taylor (1975:5) metodologi kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Menurut mereka, pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistik (utuh). Penelitian kualitatif juga dapat didefinisikan sebagai studi yang tidak dapat dikualitatifkan, merupakan analisis mendalam dari satu atau beberapa observasi, dan biasanya menggunakan pertanyaan-pertanyaan atau observasi responden yang tidak terstruktur. Beberapa Metode analisis yang digunakan dalam studi ini, antara lain:

#### 1. Analisis Fisik Lingkungan

Kajian ini diarahkan untuk menghasilkan gambaran (*deskriptif*) mengenai wujud Struktural di kawasan tersebut dan kawasan disekitarnya yang dirasa terkait dengan pengembangan kawasan tersebut. Analisis ini digunakan untuk melihat permasalahan dan potensi serta batas-batas pengembangan sesuai dengan ruang lingkup.

#### 2. Analisis Aksesibilitas Dan Sirkulasi

Kajian ini diarahkan untuk menghasilkan gambaran (*deskriptif*) mobilitas dari kegiatan transportasi laut/daratan yang ada baik dari maupun ke daerah Objek Wisata Pantai Tanjung Pasir yang diperkuat dengan pendapat dari kelompok responden. Dari analisis ini akan disimpulkan potensi aksesibilitas Objek Wisata Pantai Tanjung Pasir.

#### 3. Analisis Fasilitas dan Utilitas

Kajian ini diarahkan untuk menghasilkan gambaran kondisi dari fasilitas yang ada disekitar objek wisata pantai dan permukiman yang ada. Analisis ini digunakan untuk melihat permasalahan yang ada serta melihat kebutuhan akan fasilitas berdasarkan kegiatan yang akan dilakukan yang diperkuat dengan pendapat masyarakat.

#### 4. Analisis Pariwisata

Kajian ini diarahkan untuk menghasilkan gambaran mengenai potensi wisata yang terlihat dari banyaknya wisatawan/pengunjung yang datang ke Pantai Tanjung Pasir. Analisis ini juga bertujuan untuk melihat potensi dan kendala yang harus diperhatikan dalam pengembangan.

### Hasil dan Pembahasan

#### 1. Wisata Bahari

Kecamatan Teluknaga memiliki kawasan pesisir di Desa Teluknaga dengan, dengan kondisi geoseonografi yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata laut. Selain itu beberapa desa pesisir di Kecamatan Teluknaga memiliki potensi ekonomi berupa hasil industri kerajinan tangan yang dapat digunakan untuk mendukung *craft shop* di kawasan wisata.

#### 2. Kawasan komersial (CBD)

Kawasan komersial ini direncanakan untuk dapat menunjang kegiatan bisnis pada kawasan ini sehingga akan disediakan kawasan perkantoran, hotel, restaurant, dan *low density residential*. Di sisi lain kawasan ini diharapkan dapat mengurangi beban Kota Jakarta sebagai pusat pelayanan perdagangan dan jasa dengan menyediakan beberapa *shopping centre*. Kemudian juga dapat mendorong investasi masuk menuju Utara Kabupaten.

#### 3. Industri kecil

Potensi industri kecil berupa industri kerajinan tangan perlu untuk dipertahankan, apalagi dapat disinergikan dengan keberadaan fungsi pariwisata bahari. Terdapat 113 unit home industry yang tersebar di kawasan permukiman dan direkomendasi tetap menyatu dengan kawasan pemukiman. Hasil dari industri kerajinan tangan ini antara lain: perahu tradisional, pengepakan udang, pengawetan ikan (pengasinan dan pengasapan), pengolahan udang, kerajinan bamboo, dan pembuatan genteng.

#### 4. Permukiman

Konsep penataan kawasan permukiman pada kawasan ini yaitu berupa kawasan permukiman kepadatan rendah sampai sedang dengan pola grid yang direncanakan dengan menggunakan metode *target oriented* berikut pula dengan fasilitas dan utilitas yang melengkapinya. Sedangkan untuk kawasan permukiman yang direncanakan di luar kawasan cepat tumbuh yaitu berupa kawasan permukiman dengan kepadatan sedang sampai tinggi yang direncanakan dengan menggunakan metode *trend oriented* berikut pula dengan fasilitas dan utilitas yang melengkapinya.

### Konsep Waterfronts

**Tujuan:** Mendorong penciptaan sebuah pemanfaatan ruang pesisir yang memiliki nilai ekonomis tinggi, memiliki nilai estetis, dan terjaga kelestarian lingkungan pesisir, melalui orientasi kegiatan pembangunan yang menghadap pantai.

**Elemen:** Kecamatan Teluknaga memiliki kawasan pesisir dengan kondisi geoseonografi yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata laut. Oleh karena itu pusat kegiatan yang menguntungkan untuk ditempatkan pada kawasan tepi pantai adalah wisata bahari.

### Elemen Perencanaan :

- Pengaturan zona-zona fungsi  
Zona-zona fungsi yang terdapat pada kawasan perencanaan adalah zona wisata bahari, zona park, zona komersial, dan zona permukiman. Zona wisata bahari dan zona park merupakan zona utama pada penataan kawasan waterfronts, kemudian zona komersial dan zona permukiman merupakan zona pendukungnya.
- Akses transportasi/sirkulasi  
Zona wisata bahari dan zona park berada pada pada lapisan pertama yang mempunyai akses visual langsung ke arah perairan. Jadi, diperlukan akses khusus menuju kawasan wisata bahari dan kawasan Park dengan pembatasan jalan akses ke lingkungan wisata dengan jarak minimal dari jalan utama sepanjang 500 meter. Kemudian untuk membentuk image konektifitas antar zona wisata bahari dan Park maka diperlukan sebuah akses jaringan jalan berpola lurus dan sejajar dengan sisi perairan.
- Pengolahan ruang publik (*public space*)  
Plaza dan taman ditempatkan pada kawasan dekat dengan pusat kegiatan publik wisata bahari seperti pasar seni (*handycraft*), pusat kuliner, dan theatre seni.

- Tatanan massa bangunan  
Pola penataan massa bangunan dirancang secara linear yaitu menyebar dan memanjang menghadap garis tepi air. Bangunan yang berada dekat dengan garis pantai ketinggiannya diarahkan untuk lebih rendah daripada bangunan yang berada dibelakangnya, sehingga terbentuk skyline seperti tangga berundak.

- Pengolahan limbah (sanitasi).  
Untuk menjaga kelestarian wilayah waterfronts maka terdapat klasifikasi kegiatan sebagai berikut: Konsep Waterfronts

Tujuan:

Mendorong penciptaan sebuah pemanfaatan ruang pesisir yang memiliki nilai ekonomis tinggi, memiliki nilai estetis, dan terjaga kelestarian lingkungan pesisir, melalui orientasi kegiatan pembangunan yang menghadap pantai.

Elemen:

Kecamatan Teluknaga memiliki kawasan pesisir dengan kondisi geoseonografi yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai kawasan wisata laut. Oleh karena itu pusat kegiatan yang menguntungkan untuk ditempatkan pada kawasan tepi pantai adalah wisata bahari.

### Elemen Perencanaan

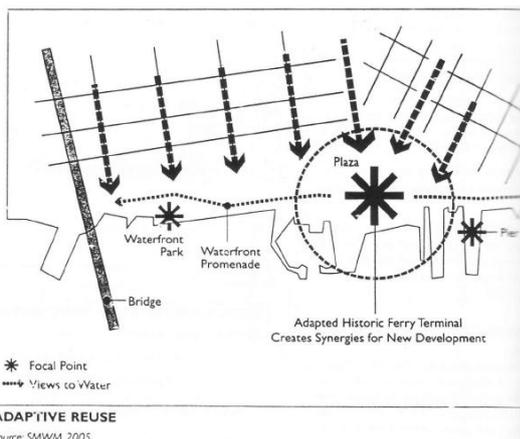
- Pengaturan zona-zona fungsi  
Zona-zona fungsi yang terdapat pada kawasan perencanaan adalah zona wisata bahari, zona park, zona komersial, dan zona permukiman. Zona wisata bahari dan zona park merupakan zona utama pada penataan kawasan waterfronts, kemudian zona komersial dan zona permukiman merupakan zona pendukungnya.
- Akses transportasi/sirkulasi  
Zona wisata bahari dan zona park berada pada pada lapisan pertama yang mempunyai akses visual langsung ke arah perairan. Jadi, diperlukan akses khusus menuju kawasan wisata bahari dan kawasan Park dengan pembatasan jalan akses ke lingkungan wisata dengan jarak minimal dari jalan utama sepanjang 500 meter. Kemudian untuk membentuk image konektifitas antar zona wisata bahari dan Park maka diperlukan sebuah akses jaringan jalan berpola lurus dan sejajar dengan sisi perairan.
- Pengolahan ruang publik (*public space*)  
Plaza dan taman ditempatkan pada kawasan dekat dengan pusat kegiatan publik wisata bahari seperti pasar seni (*handycraft*), pusat kuliner, dan theatre seni.

- **Tatapan massa bangunan**  
Pola penataan massa bangunan dirancang secara linear yaitu menyebar dan memanjang menghadap garis tepi air. Bangunan yang berada dekat dengan garis pantai ketinggiannya diarahkan untuk lebih rendah daripada bangunan yang berada dibelakangnya, sehingga terbentuk skyline seperti tangga berundak.
- **Pengolahan limbah (sanitasi).**  
Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk meminimalisir dampak negatif aktivitas pembangunan di sebelah kiri terhadap aktivitas pembangunan disebelah kanan yaitu dengan membuat sebuah buffer zone berupa hutan mangrove. Selain itu dapat pula dilakukan dengan cara membangun sebuah alat pengolahan limbah pada kawasan *watershed*, sehingga limbah yang di bawa oleh sungai tidak langsung menuju laut tetapi melalui kegiatan pengolahan terlebih dahulu agar tidak mencemari kawasan pantai.

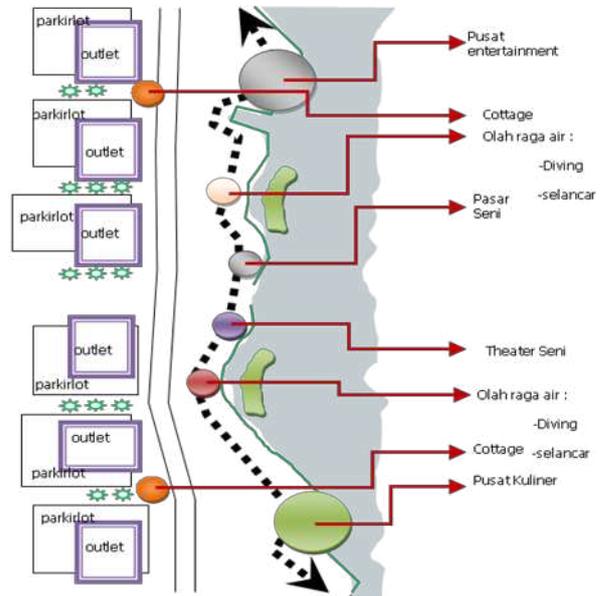
**Elemen Perancangan**

1. **Ruang Terbuka**  
Ruang terbuka di sepanjang tepi pantai dapat berupa plaza dan taman. Keberadaan plaza dan taman tersebut selain berfungsi sebagai separator pusat kegiatan, dapat juga berfungsi sebagai penghubung antar pusat kegiatan wisata bahari sehingga terbentuk konektivitas kegiatan yang linier.
2. **Path**  
Membangun jalur khusus pejalan kaki maupun bersepeda yang terpisah dari jalan utama berupa material paving yang halus.
3. **Promenades**  
Membangun jalanan pejalan kaki yang menghubungkan ruang-ruang di sepanjang tepi pantai yang menjadi tujuan wisata, sehingga muncul interkoneksi kegiatan sepanjang tepi pantai.

**Konsep Waterfronts**



**Penataan Waterfronts Wisata Bahari dan Park Centre**



**Konsep “Hub”**

**Tujuan:** Membentuk sebuah interkoneksi pusat-pusat kegiatan di Kabupaten Tangerang, Kota Tangerang dan DKI Jakarta dengan pusat pertumbuhan di Kawasan Objek wisata pantai Tanjung Pasir sehingga dapat tercipta sebuah perencanaan wilayah yang terintegrasi melalui penciptaan jaringan akses transportasi.

**Elemen:**

1. **Fungsi dan Aksesibilitas Kawasan Perencanaan terhadap Kawasan Industri**  
Terhadap kawasan industri yang terdapat di DKI Jakarta, kawasan ini memiliki fungsi sebagai kawasan komersial-bisnis pendukung kebutuhan aktivitas industri. Aksesibilitas yang dibutuhkan yaitu mengakomodasi pergerakan barang dari/menju ke kawasan industri yang melewati kawasan dan pergerakan orang dari kawasan komersial-bisnis menuju kawasan industri atau dari kawasan industri menuju kawasan komersial-bisnis.
2. **Fungsi dan Aksesibilitas Kawasan Perencanaan terhadap Kabupaten Tangerang**  
Fungsi Kawasan Objek wisata pantai Tanjung Pasir terhadap Kabupaten Tangerang adalah

sebagai penarik investasi menuju kawasan Utara Tangerang. Aksesibilitas yang dibutuhkan yaitu jalan arteri menuju kawasan Utara Tangerang yang terhubung dengan jalan utama.

3. Fungsi dan Aksesibilitas Kawasan Perencanaan terhadap Kota Jakarta

Fungsi Pengembangan Objek wisata ini terhadap Kota Jakarta adalah sebagai pengurang beban fungsi perdagangan dan jasa yaitu melalui pembangunan *shopping center*. Aksesibilitas yang dibutuhkan yaitu jalan arteri yang menghubungkan antara Utara Tangerang dengan kawasan komersial-bisnis, dan aksesibilitas dari kawasan komersial-bisnis menuju kantong-kantong permukiman di Kabupaten Tangerang maupun Kecamatan Teluknaga.

### **Kesimpulan**

Ditinjau dari fisik lingkungan kawasan Tanjung Pasir kualitas fisik lingkungan kurang baik sehingga diperlukan penataan kawasan di sekitar objek wisata Tanjung Pasir. akan tetapi dari segi topografis dan geografis cukup mendukung pengembangan objek wisata pantai. Pada tinjauan aksesibilitas dan sirkulasi akan mengalami peningkatan berdasarkan jumlah pengunjung yang akan datang serta sirkulasi penduduk yang makin meningkat dengan sistem transportasi dan fasilitas yang ada kurang mendukung. Pada tinjauan legal dan kebijakan sesuai dengan Arahan Rencana Tata Ruang yang ada serta keberadaan lahan pantai. Pada tinjauan fasilitas dan tata informasi diperlukannya penambahan dan perbaikan fasilitas serta tata informasinya sesuai dengan kebutuhan dari kegiatan yang akan dilakukan. Berdasarkan potensi yang ada maka pengembangan kawasan pantai Tanjung Pasir yang berikutnya sebaiknya di bagi dengan beberapa zona pengembangan, optimalisasi nilai potensi lahan dengan tetap memelihara dan mempertahankan aset-aset yang ada, serta keterkaitan dan hubungan fungsional antar kegiatan. Nantinya, setiap zona pengembangan kawasan pantai usulan disesuaikan dengan eksisting dan tantangan atau permasalahan yang ada.

### **Daftar Pustaka**

- Baud-Bovy, Manuel and Fred Lawson, "*Tourism and Recreation Handbook of Planning and Desain*", Architectural Press, London, 1998.
- Boyd. H. W., Jr., Westfall. R., dan Stasch.S.F, "*Marketing Reaserch: Text and Cases*", Irwin, Boston, 1989.

Corbusier, Le, "*The City of To-Morrow and It's Planning*", Dover Publicatons, Inc, New York, 1987.

David Osborne, Ted Gaebler, "*Reinventing Government*", PT. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta, 1995.

H. Ivor Soely, "*Outdoor Recreation and Urban Environment*", Macmillan, London, 1973.

Jayadiningrat, J.T, "*Tata Guna Lahan Dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*", ITB, Bandung, 1992.

Moelyono, "Seminar Rekreasi", Universitas Tarumanagara, Jakarta, 1980.

Moleong, M.A., R. Lexy J, ".Metodologi Penelitian Kualitatif", PT. Remaja Rosdayakara Bandung, 1996.

Mudrajad Kuntjoro, "Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi", Erlangga, Yogyakarta, 1993.

Oka A, Yoeti, "Pengantar Ilmu Ekonomi", Angkasa, Bandung, 1996.

Parrel, Patricia, "*The Process of Recreation Diagraming*", John Wiley and Sons, Canada, 1983.

Singaribuan, Masri dan Sofian Effendi, "Metode Penelitian Survei", LP3ES, Jakarta, 1989.

Sugiarto, Ekaharyono, Willy, "Penghijauan Pantai", Panebar Swadaya, Jakarta, 1996.

Sugiarto, Endah dan Sri Sulastiningrum, "Pengantar Akomodasi dan restoran", Garamedia Pustaka Utama, Jakarta, 1996.

Wahab, Saleh, "Manajemen Kepariwisata", Pradaya Paramita, Jakarta, 1996.

William T. Goodban, Jack J. Hayslett, A.I.A, "Architecrutal Drawing and Planning, Gambar dan Perencanaan Arsitektur", Erlangga, Jakarta, 1995.