



DAMPAK PEMBANGUNAN

PANTAI INDAH KAPUK 2

TERHADAP MASYARAKAT
KECAMATAN TELUKNAGA

- *Pembangunan PIK 2 menunjukkan adanya trade-off antara pertumbuhan ekonomi makro dan kesejahteraan masyarakat lokal.*
- *Distribusi manfaat dan dampak pembangunan belum merata dan cenderung merugikan kelompok masyarakat tertentu.*
- *Transformasi ruang yang terjadi berlangsung cepat namun belum sepenuhnya inklusif dan berkelanjutan.*

Disusun oleh:

Triana Arinda Harlis
Naili Rachmi
Riskha Tri Budiarti
Despry Nur Annisa Ahmad
Ulfah Choerunnisa



DAFTAR ISI



DAFTAR ISI	2
DAFTAR TABEL	3
DAFTAR GAMBAR	3
BAB I PENDAHULUAN	4
I.1. Latar Belakang	4
I.2. Tujuan Penelitian	6
BAB II METODOLOGI PENELITIAN	7
II.1. Teknik Pengumpulan Data	7
II.2. Profil Lokasi	8
BAB III HASIL ANALISA	10
III.1. Dampak Ekonomi	10
III.2. Dampak Sosial Budaya	16
III.3. Dampak Lingkungan	20
III.4. Dampak Tata Ruang	22
III.5. Ringkasan Temuan	26
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	29
IV.1. Kesimpulan	29
IV.2. Saran	31
DAFTAR PUSTAKA	32



DAFTAR TABEL

TABEL 1	Sumber Data	7
TABEL 2	Dampak Ekonomi Pembangunan PIK 2 Menurut Stakeholder	12
TABEL 3	Dampak Sosial Budaya Pembangunan PIK 2	14
TABEL 4	Dampak Lingkungan Pembangunan PIK 2	17
TABEL 5	Dampak Tata Ruang Pembangunan PIK 2	22

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 1	Kampung Garapan Baru	10
GAMBAR 2	Perkampungan Nelayan	11
GAMBAR 3	Contoh Bangunan dan Landmark dengan Gaya Tiongkok	14
GAMBAR 4	Contoh Dominasi Penggunaan Bahasa Asing	15
GAMBAR 5	Tembok Tinggi Pembatas PIK 2 dengan Kampung Sekitarnya	15
GAMBAR 6	Contoh Protes Warga melalui Grafiti	18
GAMBAR 7	Tren Pemanfaatan Lahan Sekitar PIK 2	19
GAMBAR 8	Prediksi Perkembangan Pemanfaatan Lahan Hingga 2045	20



BAB I

Pendahuluan

I.1. Latar Belakang

Penetapan Pantai Indah Kapuk sebagai proyek strategis nasional (PSN) diumumkan oleh pemerintah pada Maret 2024. Dengan pembiayaan swasta atau tanpa APBN, kawasan terpadu tersebut mendapatkan investasi mencapai Rp 18,54 triliun. Berkembangnya kawasan tersebut khususnya perkembangan ekonomi, diproyeksikan dapat menyediakan puluhan ribu lapangan kerja baru dan berkontribusi untuk devisa negara.

Pemerintah menyatakan bahwa PSN adalah salah satu kebijakan utama yang menjadi prioritas program dan proyek infrastruktur dalam mendorong pertumbuhan ekonomi negara yang berbasis pengembangan wilayah. Pemberian status PSN yang diajukan oleh seluruh lembaga, kementerian, pemerintah daerah, dan BUMN/BUMD dapat diberikan setelah dievaluasi secara menyeluruh oleh seluruh stakeholder. Setiap usulan PSN harus didukung oleh Surat Komitmen Menteri/Kepala Lembaga, Rencana Pendanaan, Hasil Kajian, dan Rencana Aksi. Semua ini akan dievaluasi menggunakan kriteria dasar, strategis, dan operasional. Sebelum diajukan lebih lanjut kepada Presiden, hasil evaluasi ini akan dibahas pada pertemuan Tim Pengarah Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPIP).

Pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 6 Tahun 2016 menyatakan bahwa izin yang diperlukan sebagai dasar memulai pengerjaan PSN mencakup Penetapan Lokasi, Izin Lingkungan, Izin Pinjam Pakai Kawasan Hutan dan/atau Izin Mendirikan Bangunan. Dengan dalih investasi tidak dapat menunggu lama, pengajuan wilayah tersebut sebagai PSN baru sudah dipersiapkan dari tahun 2021-2022. Di mana di tahun 2024 sejak dikeluarkan rekomendasi teknisnya, langkah dan prosedur administrasi menjadi PSN baru dipercepat. Menurut Siregar dan Roestami (2024), masuknya PIK 2 menjadi PSN kemungkinan karena adanya kesulitan prosedural perizinan yang menghambat investasi. Hal ini sejalan dengan Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan PSN. Pembangunan direncanakan selesai pada tahun 2026 dengan perhitungan total investasi mencapai Rp 40 triliun.

Pembangunan PIK 2 semakin masif sejak ditetapkan menjadi PSN. Pembebasan lahan diduga kuat terjadi di berbagai area di luar wilayah yang sudah ditetapkan sebagai PSN (Tropical Coastland). Truk bermuatan besar melintasi jalan-jalan kampung warga menimbulkan kerusakan jalan, kebisingan, bahkan menelan korban jiwa. Sebagian warga juga terpaksa beralih profesi dari petani dan nelayan karena sudah tidak punya lahan ataupun tidak memungkinkan lagi untuk pergi melaut. Kawasan rawan banjir yang selama ini belum ada solusi juga semakin parah terjadi banjir ketika musim hujan sejak ada pembangunan PIK 2.



I.2. Tujuan Penelitian

Sebuah pembangunan wilayah tentu membawa pengaruh terutama pada kawasan sekitar. Waruwu (2025) telah melaksanakan penelitian dengan judul “Kebijakan Reklamasi Pantai Indah Kapuk 2: Dampak terhadap Sosial dan Ekonomi Masyarakat Kecamatan Teluknaga”. Penelitian ini menjadi penting untuk dapat menentukan sejauh mana pembangunan suatu wilayah memberikan manfaat bagi masyarakat sekitar. Atau bahkan yang terjadi adalah peminggiran warga sekitar (gentrifikasi) oleh pengembang yang hanya menyediakan tempat bagi target pasar mereka. Namun ruang lingkup dampak yang diteliti terbatas pada sosial dan ekonomi. Dalam penelitian kali ini, kami ini menganalisis dampak pembangunan PIK 2 khususnya bagi warga sekitar PIK 2 dilihat dari sisi ekonomi, sosial budaya, lingkungan, dan tata ruang.

Penelitian mengenai dampak lingkungan dan dampak tata ruang dari pembangunan kawasan PIK 2 menjadi sangat penting dilakukan, khususnya bagi masyarakat di Kecamatan Teluknaga yang berada di wilayah pesisir dan berdekatan langsung dengan kawasan pengembangan tersebut. Pembangunan skala besar berpotensi menimbulkan berbagai perubahan, baik terhadap kondisi lingkungan seperti kualitas air, ekosistem pesisir, serta potensi banjir dan abrasi, maupun terhadap struktur pemanfaatan ruang yang dapat memengaruhi pola permukiman, mata pencaharian masyarakat pesisir, serta akses masyarakat terhadap sumber daya laut. Tanpa kajian yang komprehensif, terdapat risiko terjadinya ketidakseimbangan antara pembangunan ekonomi dan keberlanjutan lingkungan serta sosial masyarakat lokal. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi krusial sebagai dasar ilmiah untuk menilai sejauh mana pembangunan tersebut berdampak terhadap lingkungan dan tata ruang, sekaligus memberikan rekomendasi kebijakan agar pengembangan wilayah tetap memperhatikan prinsip keberlanjutan serta melindungi kepentingan masyarakat Kecamatan Teluknaga.



BAB II

Metodologi Penelitian

Penelitian ini merupakan studi deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk menganalisis dampak pembangunan PIK 2 terhadap masyarakat sekitar. Masyarakat sekitar yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah masyarakat Kecamatan Teluknaga. Kecamatan Teluknaga menjadi lokus penelitian karena masyarakat yang tinggal di kecamatan ini adalah masyarakat yang merasakan langsung dampak proyek pembangunan PIK 2. Sedangkan dampak mencakup dampak ekonomi, sosial, lingkungan, dan tata ruang.

II.1. Teknik Pengumpulan Data

Metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui analisis dokumen, observasi langsung, dan wawancara mendalam dilakukan dalam penelitian ini. Wawancara dilakukan terhadap 2 pihak yaitu masyarakat sekitar dari Kecamatan Teluknaga dan pakar tata ruang. Teknik purposive sampling dan snowball sampling dilakukan untuk menentukan informan. Pemilihan responden masyarakat didasarkan pada kriteria domisili dan mereka yang terdampak langsung. Oleh karena itu informan warga dipilih dari Desa Tanjung Pasir, Muara, dan Tanjung Burung karena desa-desa ini merupakan desa pesisir utara pantai di Kecamatan Teluknaga yang berhadapan langsung dengan proyek PIK 2. Sedangkan pemilihan pakar secara selektif berdasarkan kriteria akademisi pengetahuan mendalam tentang tata ruang.

Data primer berupa persepsi stakeholder diperoleh melalui wawancara terhadap pakar dan warga. Sedangkan data primer kondisi lapangan dilakukan dengan observasi langsung. Data sekunder yang digunakan dalam menunjang penelitian berasal dari hasil studi kepustakaan, dokumen-dokumen peraturan dan perundang-undangan terkait, dokumen yang diterbitkan oleh pengembang dan artikel berita.

Analisis dokumen dilakukan pada artikel jurnal dan artikel berita. Observasi langsung dilakukan pada kegiatan-kegiatan pembangunan PIK 2 dan aktivitas ekonomi dan sosial yang ada di sekitar proyek pembangunan PIK 2. Penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu komparasi temuan dari wawancara, observasi, dan hasil analisis dokumen yang bersumber dari berbagai pihak untuk menghasilkan kesimpulan objektif dan mendalam.

No	Jenis Data	Stakeholder			Referensi Kepakaran	Kondisi lapangan
		Pemerintah/ aturan/ regulasi	Warga	Pengembang		
1	Data primer		wawancara		wawancara	observasi
2	Data sekunder	UU, PP, Permen, Siaran Pers, artikel berita	artikel berita	Data sekunder berupa dokumen	artikel berita, jurnal ilmiah	

Tabel 1 Sumber Data

II.2. Profil Lokasi

Pengembangan proyek PIK 2 direncanakan dimulai tahun 2024 dan ditargetkan selesai pada tahun 2060. PIK 2 merupakan kelanjutan kolaborasi Agung Sedayu Group dan Salim Group setelah berhasil mengembangkan kawasan PIK 1 dan Pulau Reklamasi. Proyek dengan lahan seluas 1.755 hektar didesain terdiri dari 6 konsep yaitu Taman Bhineka, wisata safari, lapangan golf, wisata mangrove, ekowisata resort pesisir dan sirkuit internasional. Kawasan PIK 2 ini juga nantinya akan terhubung dengan Jalan Tol Kamal-Teluknaga-Rajeg yang telah mulai digarap pada tahun 2023 lalu (detik.com, 2024).

Teluknaga sendiri merupakan sebuah kecamatan yang terletak di bagian utara Kabupaten Tangerang dan memiliki wilayah pesisir. Di kecamatan ini terdapat Pantai Tanjung Pasir yang berbatasan langsung dengan wilayah Provinsi Kepulauan Seribu. Di bagian timur, Teluknaga berbatasan dengan Kecamatan Kosambi yang masih berada dalam wilayah Kabupaten Tangerang dan juga berdekatan dengan wilayah DKI Jakarta. Sementara itu, di bagian selatan berbatasan dengan Kecamatan Neglasari yang termasuk wilayah Kota Tangerang. Dari wilayah perbatasan ini, perjalanan menuju Bandara Internasional Soekarno Hatta hanya memerlukan waktu sekitar 10 menit. Wilayah administrasi Kecamatan Teluknaga terdiri dari 13 Desa yaitu Desa Bojongrenged, Desa Keboncau, Desa Teluknaga, Desa Babakan Asem, Desa Kampung Melayu Timur, Desa Kampung Melayu Barat, Desa Kampung Besar, Desa Lemo, Desa Tegalangus, Desa Pangkalan, Desa Tanjung Burung, Desa Tanjung Pasir dan Desa Muara.

Teluknaga dinamakan demikian karena wilayah ini dahulu menjadi salah satu pintu masuk bagi para pendatang dari Tiongkok yang datang ke Nusantara untuk berdagang. Para pedagang tersebut memasuki kawasan ini melalui sebuah teluk, kemudian melanjutkan perjalanan menyusuri aliran Sungai

Cisadane. Aliran sungai ini kemudian mengalami perubahan setelah dibangunnya bendungan, dan saat ini menjadi batas wilayah di bagian barat antara Kecamatan Teluknaga dan Kecamatan Pakuhaji. Salah satu ciri khas yang dibawa para pendatang Tiongkok adalah perahu-perahu naga yang mereka gunakan saat menyusuri Sungai Cisadane.



BAB III

Hasil Analisa

Pengembangan kawasan PIK 2 menimbulkan berbagai dampak bagi masyarakat di wilayah sekitarnya, khususnya di Kecamatan Teluknaga. Dampak tersebut meliputi persoalan sosial ekonomi seperti ketimpangan manfaat pembangunan, penurunan pendapatan masyarakat yang bergantung pada sektor pertanian dan perikanan, serta konflik yang muncul akibat proses pembebasan lahan, relokasi, dan pembatasan akses terhadap sumber daya. Selain itu, perubahan sosial budaya juga terjadi melalui munculnya kawasan multikultural dengan konsep hunian eksklusif dan penggunaan bahasa asing di ruang publik yang memengaruhi pola interaksi masyarakat lokal. Dari sisi lingkungan, alih fungsi lahan dan aktivitas konstruksi menyebabkan berkurangnya daya resap tanah, meningkatnya banjir, serta munculnya polusi udara dan kebisingan. Sementara itu, dari perspektif tata ruang, pengembangan PIK 2 mendorong transformasi kawasan pesisir dari wilayah yang sebelumnya didominasi sektor primer menjadi kawasan terbangun yang berorientasi pada sektor jasa dan komersial, sekaligus memengaruhi pola mobilitas serta aksesibilitas masyarakat sekitar.

III.1. Dampak Ekonomi

PSN berkontribusi kepada pendapatan pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam bentuk pajak (PPn, PBB, PBI, Pph) (katadata.co.id, 2024). Pengembangan PIK 2 diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi Pemerintah Daerah terutama Tangerang. Dengan status PSN, kecepatan perizinan lebih mudah, pajak lebih ringan akan mempercepat pembangunan infrastruktur PIK 2. Pembangunan infrastruktur baru yang mempermudah kegiatan masyarakat akan menjadi daya tarik investasi.

Bagi pemerintah dengan kapasitas ruang fiskal yang kecil, adanya pengembangan PIK 2 dianggap meringankan dan membantu tujuan meningkatkan pertumbuhan ekonomi wilayah. Selama ini, kemampuan Pemerintah masih terbatas pada utilitas dasar dan alokasi ruang untuk jaringan perkotaan. Untuk memantik peran serta sektor swasta, Pemerintah membangun kantor pemerintahan, jalan, dan fasilitas lain untuk kepentingan pemerintah di wilayah yang didorong. Harapannya, sektor swasta lebih percaya diri membangun mall, sekolah, dan fasilitas kesehatan, dll. Pemerintah

hanya regulator dan inisiator, sektor swasta menumbuhkembangkan dengan bisnis property. Dengan bisnis ini, Pemerintah Daerah mendapat tambahan sumber PAD, karena di dalamnya ada BPHTB, PBB, dan pendapatan lainnya. Dengan masuknya kelas menengah akan memberi kontribusi dalam peningkatan ekonomi wilayah.

Diperkirakan oleh Kemenko Perekonomian, proyek ini dapat menyerap sekitar 6.235 tenaga kerja langsung dan 13.550 tenaga kerja lain dari efek pengganda (detik.com, 2024). Namun demikian, besarnya harapan terbukanya lapangan kerja di kawasan PIK tidak diimbangi dengan kualitas SDM yang tersedia. Lahirlah kesenjangan ekonomi antara masyarakat pendatang dengan masyarakat setempat. Pemerintah berperan penting pada upaya penyiapan dan penguatan SDM lokal untuk menurunkan dan mengantisipasi kesenjangan yang menganga.

Menurut pihak pengembang, Sekretaris Perusahaan Pantai Indah Kapuk Dua Christy Grassela proyek PIK 2 menargetkan sepuluh juta wisatawan baik domestik maupun asing setiap tahun. Proyek PIK 2 juga akan mendatangkan investasi swasta dan asing pada pembangunan (katadata.co.id, 2024). Terpilihnya PIK 2 menjadi PSN juga menunjukkan besarnya peran swasta dalam pembangunan regional. Berbagai keterbatasan yang dimiliki pemerintah mendorong pembangunan lebih dikendalikan oleh inisiatif sektor swasta. Pada kondisi ini diharapkan Pemerintah dapat lebih berperan sebagai regulator yang dapat menata gerak swasta sebagai operator pembangunan wilayah.



Peliknya pembebasan lahan menjadi kendala berkepanjangan. Status PSN diharapkan akan menghilangkan hambatan pembebasan lahan. Status PSN memudahkan pembebasan lahan karena tidak tergantung pada transaksi yang disetujui warga pemilik lahan. Harga jual lahan pada kawasan penetapan PSN dapat secara sepihak ditentukan oleh pengembang.

Menurut Kepala Desa Lontar Kecamatan Kemeru Kabupaten Tangerang, Dodi Rissi Slamet, masih banyak tanah yang masuk plotting yang belum dijual karena nilainya rendah. Harga tanah warga terdampak berdasarkan Nilai Jaminan Objek Pajak (NJOP) justru turun. Sebelumnya harga jual berdasarkan NJOP adalah Rp128.000/m². Setelah ditetapkan sebagai kawasan PSN turun menjadi Rp.48.000/m².

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyatakan bahwa penyediaan tanah dilakukan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pada pasal 68 peraturan tersebut, ganti kerugian ditentukan oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah. Ganti kerugian bidang tanah meliputi tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dinilai. Oleh karena itu, penggunaan NJOP sebagai dasar penentuan ganti rugi.

Warga Desa Tanjung Pasir menerima informasi uang ganti rugi berkisar Rp230.000-Rp350.000/m² tergantung kondisi bangunan. Sedangkan Warga Kampung Tengah Desa Muara mengaku mendapat informasi ganti rugi bangunan dinilai Rp200.000/m². Rendahnya nilai jual tanah ini juga dirasakan masyarakat Desa Salemban Jati sebagai akibat tindakan intimidatif pihak lain. Masyarakat terpaksa menjual tanah pertaniannya setelah adanya urukan tanah merah yang makin menghimpit dan mempengaruhi tingkat kesuburan lahan mereka. Hal ini juga terjadi pada masyarakat Kampung Sentiong. Pengurukan tanah merah di sekitar permukiman membuat posisi tawar masyarakat saat negosiasi harga menjadi lemah (Waruwu, 2025).

Selain itu, banyak calo tanah berkeliruan mendatangi warga dan menanyakan apakah ada tanah hendak dijual (tempo.co, 2024). Warga merasa khawatir tanah mereka yang belum dibebaskan akan makin terjun harga, apalagi area yang diapit oleh area yang sudah dibebaskan tanahnya.

Masyarakat yang berprofesi sebagai petani akan merasakan dampak ekonomi serius karena kehilangan lahan pertanian ditambah lagi ganti rugi dinilai terlalu kecil untuk modal memulai usaha lain yang layak. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tersebut, ganti rugi yang diwujudkan dalam bentuk penggantian lahan tanah atau permukiman dilakukan secara musyawarah untuk menetapkan rencana lokasi tanah ataupun permukiman kembali. Namun dalam Proyek PIK 2, pengembang baru memberi ganti rugi bangunan, sedangkan terhadap lahan persawahan mereka yang terkena proyek rencananya dipindahkan ke tempat lain yang belum jelas lokasinya (Siregar dan Roestami, 2024).

Petani Kampung Sentiong, Desa Salembaran Jati mengalami kerugian berlipat karena pengurangan lahan untuk pembangunan tanpa konfirmasi. Padahal, para petani telah menginvestasikan modal untuk bibit dan persiapan lahan. Tak ada pilihan lain, para petani memilih berganti mata pencaharian ke sektor informal yang makin tidak menentu (Waruwu, 2025). Masyarakat setempat memang mendapat pekerjaan dari pengembangan PIK 2 namun yang sifatnya temporer saja seperti penyedia makanan, kuli dan satpam yang tidak akan diperpanjang kontrak bila proyek sudah selesai.

Keluhan tak hanya dilontarkan oleh para petani. Nelayan juga merasakan dampak ekonomi yang negatif dari pembangunan PIK 2 ini. Kedua kelompok masyarakat ini merasakan pahitnya realitas perubahan lanskap yang berpengaruh pada pergeseran pola mata pencaharian mereka yang sudah berlangsung turun temurun (Waruwu, 2025).

Berdasarkan hasil wawancara warga Kampung Garapan Baru Desa Tanjung Pasir, nelayan di kecamatan Teluknaga yang direlokasi mengeluhkan akses ke laut yang semakin jauh. Dahulu, perahu bisa ditambat di sungai belakang



rumah. Sekarang, jarak ke sungai sekitar 2 km. Ditambah lagi akses jalan ke sungai berupa jalan yang sudah rusak. Warga Kampung Tengah juga menjelaskan saat wawancara bahwa Nelayan Desa Muara semakin susah mendapatkan ikan dan harus melaut semakin jauh dari biasanya.



Gambar 1 Kampung Garapan Baru

Akses nelayan yang terbatas juga disebabkan oleh pemasangan jaring pembatas proyek PIK 2. Warga Desa Salembaran Jati mengeluhkan jaring penahan sampah dengan mata yang sangat kecil justru menghalangi pergerakan dan migrasi ikan. Populasi ikan di wilayah tangkapan nelayan menurun dan mengakibatkan anjloknya pendapatan. Nelayan dapat mengantongi Rp200.000 per hari sebelum adanya pemasangan jaring, namun turun drastis menjadi Rp50.000 per hari meskipun sudah menambah waktu melaut (Waruwu, 2025).



Penurunan pendapatan juga dialami warga Desa Muara akibat perubahan ekosistem laut. Teknik penguatan tanah dan modifikasi struktur pesisir membuat populasi bibit rajungan dan biota laut lainnya musnah. Mereka mengalami penurunan pendapatan dari Rp200.000-Rp500.000 menjadi Rp50.000 per hari.

Pemagaran laut menghalangi akses nelayan, merusak perahu nelayan dan merusak ekosistem pesisir, merusak habitat alami ikan dan udang. Kerusakan kapal nelayan membuat nelayan harus menanggung tambahan beban biaya perbaikan kapal yang tinggi di samping kehilangan hari produktif (Waruwu, 2025). Data sementara Ombudsman memperkirakan kerugian nelayan sebesar Rp 9 miliar dalam tiga bulan Oktober-Desember 2024 akibat pagar laut di Tangerang (kompas.com, Januari 2025).



Gambar 2 Perkampungan Nelayan

Dalam wawancara, warga Desa Tanjung Pasir mengeluhkan kerusakan perabot akibat proses perpindahan tempat tinggal saat direlokasi. Proses relokasi sendiri tidak hanya sekali. Kerugian ekonomi dialami warga Desa Tanjung Burung yang mengalami kerusakan kendaraan dan alat elektronik karena banjir. Aktivitas pertanian dan peternakan lumpuh saat banjir. Petambak dan petani beralih profesi menjadi buruh proyek yang tadinya Rp150.000 menjadi Rp80.000 per hari (Waruwu, 2025).



Aspek	Pemerintah	Pakar / Peneliti (Jurnal)	Warga	Pengembang
	- Kontribusi kepada pendapatan pemerintah pusat dan pemerintah daerah dalam bentuk pajak (PPn, PBB, PBI, Pph) (katadata.co.id, 2024). - Lapangan kerja 6.235 tenaga kerja langsung dan 13.550 tenaga kerja lain dari efek pengganda (detik.com, 2024)	- Pentingnya peran swasta (Yayat Supriyatna, 2025) - Business driven (Yayat Supriyatna, 2025) - Pemerintah regulator, swasta operator (Yayat Supriyatna, 2025) - Keuntungan dibangunnya PIK2: lapangan kerja, infrastruktur (Yayat Supriyatna, 2025) - Nelayan mengalami kerugian material, pendapatan menurun drastis (Waruwu, 2025) - Meningkatnya pengangguran karena lahan pertanian yang beralih fungsi (Waruwu, 2025)	- Harga tanah berdasarkan NJOP turun (Siregar dan Roestami, 2024) - Petani kehilangan lahan sawah (Siregar dan Roestami, 2024) - Ganti rugi yang kecil tidak cukup untuk memulai usaha baru (Siregar dan Roestami, 2024) - Nelayan yang direlokasi kesulitan melaut karena jauh dari tempat sandar kapalnya. kepala keluarga kehilangan mata pencaharian, istri terpaksa bekerja untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari (Warga Kampung Garapan Baru) - Tangkapan menurun (warga Desa Muara) - Kerugian finansial warga akibat banjir dan pindah karena relokasi	- Kunjungan wisatawan baik domestik maupun asing sekitar 10 juta per tahun (katadata.co.id, 2024). - Potensi investasi modal dari swasta maupun asing di PIK2 PSN (katadata.co.id, 2024).

Tabel 2 Dampak Ekonomi Pembangunan PIK 2 Menurut Stakeholder

III.2. Dampak Sosial Budaya

Reklamasi PIK 2 menghadirkan beragam dampak sosial dan budaya. Dinamika sosial salah satunya telah nampak pada adanya konflik warga baik dengan pemuka agama setempat maupun dengan pihak pengembang. Perubahan struktur sosial dan ketidakjelasan administratif juga terjadi sebagai akibat pembangunan PIK 2 (Waruwu, 2025). Sedangkan dampak budaya nampak pada munculnya kawasan multikultural dan penggunaan bahasa asing.

Aktivitas nelayan yang terganggu oleh konstruksi pagar laut oleh pengembang memantik konflik antara nelayan dengan petugas keamanan

pihak pengembang. Pagar laut ini dianggap mengancam keselamatan para nelayan terutama saat melaut malam hari. Nelayan juga keberatan atas larangan mengakses zona penangkapan ikan di sekitar kawasan PIK 2. Dinamika konflik terjadi hingga pertentangan lisan dan ancaman penangkapan dan penyitaan alat tangkap (Waruwu, 2025).

Dalam wawancara, warga Desa Muara mengungkapkan adanya konflik warga dengan pemuka agama setempat yang pro pengembang. Sedangkan warga Kampung Besar mengamini adanya konflik horizontal dalam komunitas warga antara mereka yang terdampak berhadapan dengan masyarakat/aparat desa yang mendukung proyek. Konflik warga juga mencuat dengan pihak pengembang saat truk pengangkut tanah menabrak warga pada November 2024 (kompas.com, 2024).

Perubahan sosial masyarakat sekitar PIK 2 terjadi sebagai efek domino dari basis ekonomi. Perubahan demografi penduduk terjadi dengan kembalinya nelayan pendatang ke kampung halaman akibat biaya hidup yang tidak dapat diimbangi lagi dari hasil melaut (Waruwu, 2025). Warga Desa Tanjung Pasir memaparkan dampak sosial terpisahnya keluarga yang dahulunya berdekatan rumah menjadi jauh karena adanya proses relokasi.

Proses relokasi dengan tawaran ganti rugi yang dianggap rendah oleh masyarakat membuat gejolak protes muncul. Warga Kampung Tengah, Desa Muara dan Warga Kampung Garapan Baru, Desa Tanjung Pasir sama-sama pernah mengajukan protes keberatan terhadap proses relokasi dan tawaran ganti rugi yang rendah. Aspirasi protes mereka sampaikan dengan mendatangi kantor Lurah mereka. Namun respon dari aparat belum memuaskan warga dan dianggap cenderung menghindar. Sebagian warga dari Kampung Tengah, Desa Muara, memilih bertahan di tempat tinggal semula meskipun banjir bila ganti rugi dirasa masih terlalu rendah.

Relokasi paksa juga membuat dampak sosial ketidakjelasan administrasi kepemilikan tempat tinggal. Masyarakat dipaksa menerima ketidakpastian pembayaran kompensasi yang dicicil pengembang padahal sertifikat tanah sudah ditarik. Saat penggusuran rumah warga, alokasi tempat tinggal pasca relokasi belum disiapkan. Masyarakat kebingungan mencari tempat tinggal pengganti secara mandiri karena kompensasi juga belum diterima secara penuh. Kalaupun akhirnya kavling pengganti telah tersedia, kejelasan kepemilikan masih menggantung karena masyarakat belum menerima sertifikatnya.



Aspek	Pemerintah	Pakar / Peneliti (Jurnal)	Warga	Pengembang
Sosial		- Nelayan mengalami gangguan aktivitas parena pagar laut (Waruwu, 2025) - Konflik dengan aparat keamanan karena larangan menjala ikan (Waruwu, 2025) - Terjadi perubahan demografi (Waruwu, 2025) - Kesenjangan terjadi karena ketidakmampuan pemerintah (Yayat Supriyatna, 2025) - Ada gap antara peluang investasi dengan SDM yang ada (Yayat Supriyatna, 2025) - Gejolak protes dan relokasi paksa (Waruwu, 2020)	- Keluarga besar yang awalnya tinggal berdekatan, rumahnya jd berjauhan akibat relokasi. (Warga Kampung Garapan Baru) - Konflik warga dengan pemuka agama setempat yang pro pengembang (Warga Desa Muara) - Relokasi warga dari wilayah pemukiman sebelumnya dilakukan sepihak oleh aparat. Tidak ada pemberitahuan di awal dan tidak ada peluang negoisasi (Warga Kampung Garapan Baru) - Konflik warga dengan pihak pengembang saat truk pengangkut tanah menabrak warga pada November 2024 (kompas.com, 2024)	
Budaya		- Dominasi penggunaan bahasa Inggris di lansekap ruang publik kawasan PIK 2 (Rahmawati et al., 2023) - Dominasi etnis tertentu (Yayat Supriyatna, 2025)		Akan membangun kawasan multireligi dan multikultural Taman Bhineka untuk mengakomodasi keragaman

Tabel 3 Dampak Sosial Budaya Pembangunan PIK 2

Pembangunan kawasan PIK 2 berpotensi menimbulkan perubahan budaya bagi masyarakat di sekitarnya, termasuk di Kecamatan Teluknaga. Dampak budaya meliputi perubahan etnis mayoritas yang tadinya homogen menjadi heterogen. Seiring dengan hal itu, penggunaan bahasa pun ikut bergeser.

Agung Sedayu Group memaparkan desain kawasan Ecopark Taman Bhinneka seluas 54 Ha dengan rancangan bertema kawasan multireligi dan multikultural. Di kawasan ini, rencananya akan dibangun rumah-rumah ibadah dengan desain ikonik seperti masjid, gereja, kuil, dan vihara. Alasannya, taman ini diharapkan tidak hanya menjadi ruang hijau pasif tapi menjadi pusat kegiatan berbagai komunitas (mediaindonesia.com, 2022).

Perubahan budaya dengan adanya pengembangan PIK ini salah satunya disebabkan oleh karakter PIK sendiri yang didominasi oleh kelompok etnisitas tertentu dengan model perumahan gated community. Kelompok etnis tertentu ini biasanya menginginkan adanya identitas dan rasa ingin nyaman dengan adanya proteksi. Model perumahan seperti ini sangat berbeda dengan masyarakat Kecamatan Teluknaga.



Gambar 3 Contoh Bangunan dan Landmark dengan Gaya Tiongkok

Peneliti juga mencermati tentang penggunaan bahasa asing di lanskap ruang publik kawasan PIK 2. Rahmawati et al. (2023) menyoroti dominasi bahasa Inggris yang muncul di fasilitas umum tanpa dibarengi translasi bahasa Indonesia.



Gambar 4 Contoh Dominasi Penggunaan Bahasa Asing

III.3. Dampak Lingkungan

Pengembang berjanji akan mengembangkan wisata berbasis pembangunan hijau dengan pengelolaan habitat mangrove. Menurut Kemenko Perekonomian, PIK 2 akan mengembangkan kawasan sebagai Green-Eco City (detik.com, 2024).

Di sisi lain, salah satu dampak lingkungan yang dirasakan masyarakat sekitar PIK 2 adalah banjir. Peningkatan frekuensi dan intensitas banjir di Desa Tanjung Burung terjadi karena keberadaan tembok pembatas permukiman yang tinggi (Waruwu, 2025). Sebelum adanya pembangunan PIK 2, kejadian banjir tidak berlangsung lama karena air teralirkan dan terserap ke ladang pertanian dan tambak ikan.



Gambar 5 Tembok Tinggi Pembatas PIK 2 dengan Kampung Sekitarnya

Warga Kampung Tengah Desa Muara dalam wawancara penelitian ini pun mengeluhkan hal yang sama. Banjir yang terjadi sejak 5 tahun terakhir akibat dibangunnya tembok pembatas proyek PIK 2 dengan pemukiman warga yang menghambat air mengalir. Warga hanya diberikan uang kompensasi Rp 15.000/bulan atas polusi dan retaknya tembok dampak dari pemasangan tiang pancang proyek PIK 2.

Salah satu warga Desa Banyuasih yang berlokasi persis menempel dengan lokasi lahan PIK 2 mengeluhkan banjir setinggi betis yang terjadi setahun belakangan sejak sawah diurug (tempo.co, 2024).

Banjir dengan durasi yang lebih lama dan debit air yang lebih tinggi terjadi karena alih fungsi lahan resapan air oleh pembangunan PIK 2. Alih fungsi lahan kawasan tersebut menjadi areal pemukiman dan komersial mempengaruhi daya resap tanah hingga aliran permukaan semakin besar.

Terganggunya daya serap air ini lebih lanjut akan menyebabkan munculnya genangan di sejumlah lokasi akibat debit limpasan yang ada tidak lagi dapat tertampung oleh kapasitas saluran eksisting (Yusfiaka et al., 2020).

Berdasarkan penelitian Yusfiaka et al. (2020), alih fungsi lahan PIK 2 Cluster D akan meningkatkan air limpasan secara signifikan dari 115,13 m³/detik pada tahun 2019 menjadi 202,72 m³/detik. Faktor utama naiknya angka debit limpasan adalah berkurangnya lahan terbuka hijau sebagai area resapan.

Dampak negatif lingkungan dikeluhkan warga sekitar PIK 2. Kegiatan pengurugan tanah menyebabkan polusi udara yang berujung terganggunya pernapasan. Anak-anak rentan terpapar debu yang terus menerus hingga flu dan batuk (Waruwu, 2025). Warga Kampung Besar menambahkan dengan adanya polusi suara sejak pengerjaan proyek beberapa tahun terakhir. Sebagai kompensasi atas pencemaran udara berupa debu dan risiko retak rumah akibat proyek ini warga Kampung Muara Baru mendapatkan “uang berisik” sebesar Rp15.000/bulan saat pemasangan pakubumi proyek sedang berlangsung.

Pemerintah	Pakar / Peneliti (Jurnal)	Warga	Pengembang
PIK 2 akan mengembangkan kawasan sebagai Green-Eco City (detik.com, 2024).	- Peningkatan frekuensi dan intensitas banjir karena tembok pembatas (Waruwu, 2025) - Terganggunya daya resap tanah menyebabkan peningkatan air limpasan dan timbulnya genangan di beberapa lokasi (Yusfiaka et al., 2020) - Ancaman kesehatan karena debu (Waruwu, 2025) - Banjir tidak selalu dari proyek baru (Yayat Supriyatna, 2025)	- Banjir setinggi betis yang terjadi setahun belakangan sejak sawah diurug (tempo.co, 2024). - Banjir, polusi suara dan udara di Desa Muara yang dikelilingi proyek pembangunan PIK 2 (Warga Desa Muara)	Wisata berbasis pembangunan hijau dengan pengelolaan habitat mangrove. (detik.com, 2024).

Tabel 4 Dampak Lingkungan Pembangunan PIK 2

III.4. Dampak Tata Ruang

Pembangunan PIK 2 dapat dikatakan sebagai redistribusi fungsi kota di saat kondisi kota Jakarta yang bersifat konsentrik, memusat pada satu titik. Masyarakat kelas menengah ke atas mulai melirik kawasan kota baru di luar Jakarta salah satunya rencana PIK 2. Untuk menarik pasar, pihak pengembang PIK 2 merancang penyediaan berbagai fasilitas yang dapat menjadi daya tarik masyarakat untuk bertempat tinggal di sana yang kebanyakan dari kelas menengah ke atas. Fasilitas-fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan jasa disediakan dengan standar eksklusif sesuai dengan kelas masyarakat elit.

Perubahan ruang menuju kekacauan saat pengembang bisa mengubah tata ruang menjadi “tata uang”. Kekuatan modal yang dimiliki pengembang menjadikan ruang sebagai komoditas. Pada konsep ini, pembangunan kota terencana dan perumahan mendudukkan ruang sebagai komoditas yang bisa ditransaksikan. Pemerintah tidak bisa berbuat banyak, saat pengembang mengubah suatu kawasan areal persawahan menjadi kawasan permukiman dengan daya tarik tinggi.

Pemerintah memiliki fungsi pengawasan dan perizinan di saat pengembang pemilik tanah memiliki property right. Kontrol pemerintah seharusnya dapat mengimbangi dengan development right yang dimilikinya. Pemerintah menetapkan tata ruang yang memuat pusat kegiatan utama, pusat kegiatan wilayah dan pusat kegiatan lokal. Namun tindak lanjutnya dilepaskan pada prinsip manfaat ekonomi. Muncullah rencana kota baru yang awalnya tidak ada di rencana tata ruang eksisting bahkan menjadi PSN. Contohnya PIK 2 dan BSD yang tidak ada dalam tata ruang sebelumnya.

Perubahan wajah ruang yang terjadi pada PIK 2 dan sekitarnya dapat diistilahkan sebagai “tersierisasi”. Kondisi saat ruang dengan dominasi sektor ekonomi primer yang bergantung pada sumber daya alam dan sekunder berbasis industri menjadi dominasi sektor tersier yang berorientasi jasa dan pelayanan. PIK 2 menjadi wajah baru dengan fasilitas-fasilitas baru di jasa pelayanan pendidikan dan kesehatan elit.

Pada aspek partisipasi masyarakat dalam proses penataan ruang, masyarakat Kampung Besar Kecamatan Teluknaga mengeluhkan minimnya keterlibatan dalam pengembangan wilayah PIK 2, padahal mereka adalah masyarakat di kecamatan yang terdampak (Waruwu, 2025). Pengambilan keputusan dilakukan secara top down oleh aparat pemerintah. Memang benar warga

Desa Tanjung Pasir sudah pernah diundang pertemuan oleh Lurah dalam rangka sosialisasi penggusuran dan harga ganti rugi bangunan. Namun dalam pertemuan tersebut, suara warga sudah tidak ada pengaruhnya terhadap proyek pengembangan. Karena sudah diputuskan dari kecamatan/kepala desa, masyarakat seakan tidak punya bargaining position untuk menolak penggusuran.



Gambar 6 Contoh Protes Warga melalui Grafiti

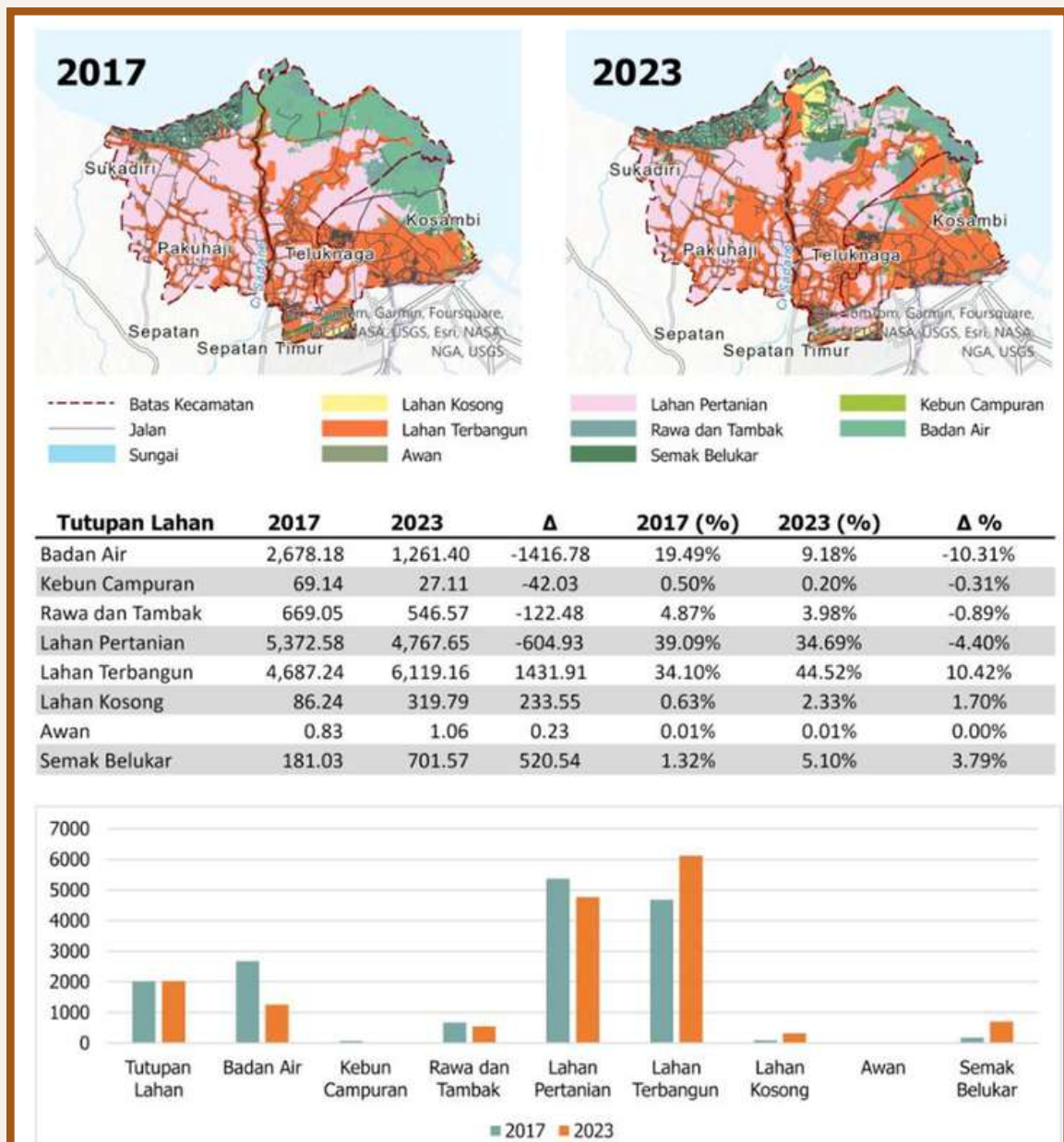
Dampak pada tata ruang nampak pada perubahan pola mobilitas masyarakat sekitar PIK 2 karena beberapa sebab. Masyarakat Desa Tanjung Pasir mengalami gangguan mobilitas karena saluran pembuangan air dari PIK 2 yang tidak berfungsi dengan baik (Waruwu, 2025). Air luapan menggenangi jalan permukiman warga hingga menghambat aktivitas sehari-hari. Saat musim hujan kondisi genangan ini semakin parah. Jalanan permukiman menjadi licin dan berbahaya.

Pembangunan kawasan PIK 2 tidak mengakomodasi akses pada jalur yang biasa dilalui warga berupa gang kecil. Karena tertutupnya akses ini, warga menempuh waktu setengah jam lebih lama untuk menuju jalan utama PIK 2 (Siregar dan Roestami, 2024). Ditambah lagi menurut warga Kampung Besar, jalan raya akses utama warga Teluknaga rusak setelah frekuensi kendaraan berat milik pengembang meningkat.

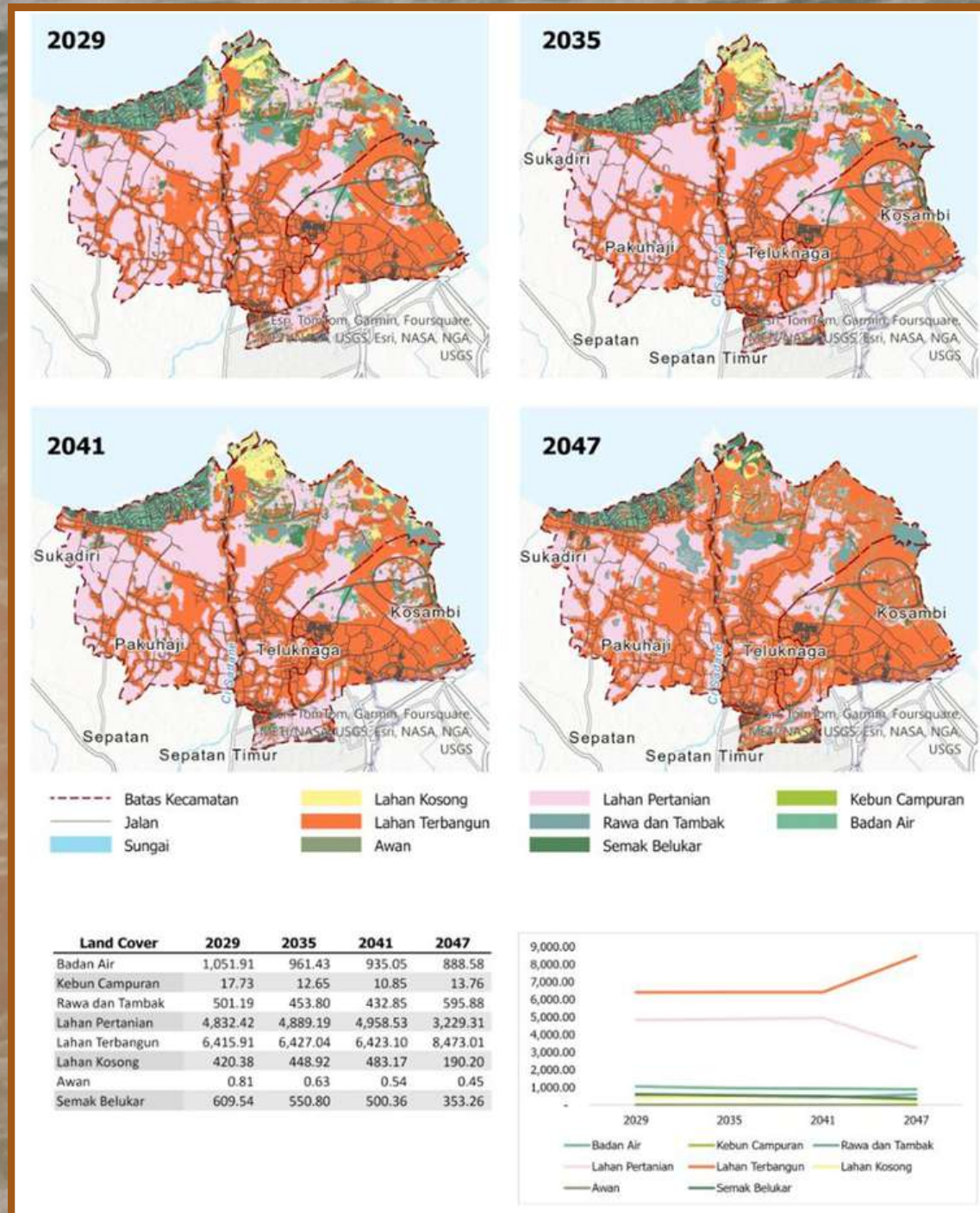
Wilayah Perencanaan PIK 2 Cluster D termasuk kawasan permukiman kepadatan rendah, lahan tambak dan hutan lindung berdasarkan peta pola ruang yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031. Lahan pertanian dengan luas 156,85 Ha beralih menjadi kawasan permukiman, rukan, jalan dan apartment. Lahan permukiman yang awalnya berkepadatan rendah seluas 277,26 Ha beralih fungsi menjadi kawasan komersial, taman bermain, apartemen, stadion, jalan dan lahan terbuka hijau.

Hutan lindung seluas 28,25 Ha dibangun menjadi kawasan komersial. Lahan tambak 46,23 Ha dikonversi menjadi kawasan komersial, jalan dan whitestand (Yusfiaka et al., 2020).

Tren pemanfaatan lahan di pesisir utara Kecamatan Teluknaga, Kecamatan Kosambi dan Pakuhaji sudah nampak perubahan dari penggunaan rawa tambak menjadi lahan terbangun dari tahun 2017-2023. Data diolah dari Sentinel 2 Land Cover Explorer ESRI. Berdasarkan tren tersebut dapat dianalisa prediksi pemanfaatan lahan hingga 2047. Lahan terbangun akan terus bermunculan dan mendominasi kawasan ke arah timur laut dan timur.



Gambar 7 Tren Pemanfaatan Lahan Sekitar PIK 2



Gambar 8 Prediksi Perkembangan Pemanfaatan Lahan Hingga 2045

Pemerintah	Pakar / Peneliti (Jurnal)	Warga	Pengembang
	• Redistribusi fungsi kota Jakarta (Yayat Supriyatna, 2025) • Akses ke jalan utama lebih lama 30 menit bagi warga (Siregar dan Roestami, 2024) • Gated Community (Yayat Supriyatna, 2025) • Perubahan rencana tata ruang (Yayat Supriyatna, 2025) • Tersierisasi wajah ruang kota (Yayat Supriyatna, 2025) • Tidak melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan (Waruwu, 2025) • Alih fungsi lahan (Yusfiaka et. Al., 2020) • Perubahan pola mobilitas (Waruwu, 2025)	• Jalan raya akses utama warga Teluknaga rusak karena dilalui kendaraan berat milik pengembang (Warga Kampung Besar)	• Pemerataan distribusi pembangunan di luar DKI Jakarta, memperkecil kesenjangan antarwilayah, pemerataan infrastruktur (katadata.co.id, 2024).

Tabel 5 Dampak Tata Ruang Pembangunan PIK 2

III.5. Ringkasan Temuan

Pada aspek ekonomi, pembangunan PIK 2 berdampak :

- Pembangunan PIK 2 memberikan manfaat ekonomi makro berupa peningkatan investasi, penyerapan tenaga kerja, dan peningkatan pendapatan pemerintah dari berbagai sumber pajak.
- Pengembangan kawasan ini turut mendorong pertumbuhan ekonomi regional serta menarik investasi swasta dalam sektor properti dan pariwisata.
- Terdapat ketimpangan antara manfaat ekonomi makro yang dihasilkan dengan dampak ekonomi mikro yang dirasakan oleh masyarakat lokal.
- Proses pembebasan lahan dalam pembangunan PIK 2 dinilai tidak adil oleh masyarakat setempat.
- Pembangunan ini menyebabkan penurunan nilai tanah serta munculnya tekanan dari pihak perantara dalam proses transaksi lahan.
- Ketidakjelasan mekanisme relokasi lahan pertanian menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat terdampak.
- Masyarakat yang bergantung pada sektor pertanian dan perikanan mengalami penurunan pendapatan akibat kehilangan lahan dan sumber mata pencaharian.
- Pembatasan akses melaut dan perubahan ekosistem pesisir turut menyebabkan penurunan hasil tangkapan ikan nelayan.

Pada aspek sosial budaya, pembangunan PIK 2 berdampak :

- Pembangunan PIK 2 memicu konflik antara masyarakat dengan pengembang, aparat desa, serta tokoh agama yang memiliki pandangan berbeda terhadap proyek tersebut.
- Terjadi perselisihan antara nelayan dan petugas keamanan akibat pembatasan akses penangkapan ikan melalui pemasangan pagar laut.
- Proses relokasi dengan nilai ganti rugi yang dianggap rendah memicu protes dari masyarakat terdampak.
- Masyarakat menghadapi ketidakpastian terkait status kepemilikan tempat tinggal setelah proses penggusuran.
- Perubahan kondisi ekonomi menyebabkan berkurangnya jumlah nelayan pendatang yang kembali ke daerah asalnya.
- Relokasi permukiman menyebabkan terpisahnya anggota keluarga dan mengganggu struktur sosial masyarakat.
- Kehadiran kawasan multikultural di PIK 2 mendorong perubahan dalam kehidupan sosial masyarakat setempat.
- Berkembangnya hunian eksklusif berbentuk gated community memperkuat segregasi sosial di wilayah tersebut.
- Dominasi penggunaan bahasa asing di ruang publik memengaruhi pola interaksi sosial dan identitas budaya masyarakat lokal.

Pada aspek lingkungan, pembangunan PIK 2 berdampak :

- Alih fungsi lahan pertanian, tambak, dan ruang terbuka hijau menjadi kawasan terbangun mengurangi daya resap tanah.
- Penurunan daya resap tanah menyebabkan peningkatan limpasan air yang memicu banjir di beberapa wilayah.
- Frekuensi dan durasi banjir meningkat di desa-desa sekitar akibat pembangunan kawasan PIK 2.
- Keberadaan tembok pembatas proyek menghambat aliran air sehingga genangan menjadi lebih lama surut.
- Aktivitas konstruksi seperti pengurugan lahan dan pemasangan tiang pancang menimbulkan polusi udara berupa debu.
- Polusi udara dari aktivitas pembangunan berdampak pada kesehatan masyarakat, terutama anak-anak.
- Aktivitas konstruksi juga menimbulkan polusi suara yang mengganggu kenyamanan lingkungan sekitar.
- Secara keseluruhan, pembangunan PIK 2 menurunkan kualitas lingkungan hidup masyarakat di wilayah terdampak.



Pada aspek tata ruang, pembangunan PIK 2 berdampak :

- Pembangunan PIK 2 mendorong pergeseran fungsi wilayah dari kawasan pesisir berbasis sumber daya alam menjadi kawasan perkotaan dan komersial.
- Pengembangan ini menyebabkan redistribusi fungsi kota dari Jakarta ke wilayah pinggiran.
- Kawasan PIK 2 berkembang sebagai kota baru yang berorientasi pada masyarakat kelas menengah ke atas.
- Terjadi komodifikasi ruang yang ditandai dengan alih fungsi lahan dari sektor primer ke sektor tersier.
- Proses perencanaan pembangunan dinilai kurang melibatkan masyarakat lokal secara memadai.
- Ketimpangan kepentingan antara pengembang dan masyarakat lokal semakin terlihat dalam proses pembangunan.
- Pembangunan proyek menyebabkan terganggunya mobilitas masyarakat akibat tertutupnya akses jalan lokal.
- Kendaraan proyek menimbulkan kerusakan jalan yang berdampak pada aktivitas masyarakat sehari-hari.
- Gangguan sistem drainase akibat pembangunan menyebabkan genangan air di permukiman warga.

Dari berbagai dampak di atas dapat disimpulkan secara umum :

- Pembangunan PIK 2 menunjukkan adanya trade-off antara pertumbuhan ekonomi makro dan kesejahteraan masyarakat lokal.
- Distribusi manfaat dan dampak pembangunan belum merata dan cenderung merugikan kelompok masyarakat tertentu.
- Transformasi ruang yang terjadi berlangsung cepat namun belum sepenuhnya inklusif dan berkelanjutan.

BAB IV

Kesimpulan dan Saran

IV.1. Kesimpulan

Pembangunan PIK 2 membawa manfaat ekonomi makro dan pengembangan infrastruktur baru, tetapi juga menimbulkan dampak negatif yang signifikan terhadap masyarakat lokal, baik dari segi sosial budaya, ekonomi mikro, maupun lingkungan dan tata ruang.

Pengembangan kawasan PIK 2 sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) diharapkan memberikan kontribusi ekonomi melalui peningkatan investasi, penyerapan tenaga kerja, serta tambahan pendapatan pemerintah pusat dan daerah dari berbagai sumber pajak seperti PPN, PBB, BPHTB, dan PPh. Pembangunan infrastruktur dan kemudahan perizinan dinilai dapat mendorong pertumbuhan ekonomi regional dan menarik investasi swasta, sekaligus memperkuat peran pemerintah sebagai regulator sementara sektor swasta menjadi penggerak pembangunan properti dan kawasan wisata. Namun, di sisi lain proyek ini juga menimbulkan berbagai persoalan sosial ekonomi bagi masyarakat lokal, terutama terkait proses pembebasan lahan yang dinilai tidak adil, penurunan nilai tanah, tekanan dari pihak perantara tanah, serta ketidakjelasan relokasi lahan pertanian. Selain itu, masyarakat yang menggantungkan hidup pada sektor pertanian dan perikanan mengalami penurunan pendapatan akibat kehilangan lahan, perubahan ekosistem pesisir, pembatasan akses melaut, serta kerusakan lingkungan yang berdampak pada menurunnya hasil tangkapan ikan. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi manfaat ekonomi makro yang diharapkan dari pembangunan PIK 2 dengan dampak ekonomi nyata yang dirasakan oleh masyarakat lokal di wilayah sekitar.

Reklamasi dan pengembangan kawasan PIK 2 menimbulkan berbagai dampak sosial bagi masyarakat di wilayah sekitarnya, khususnya di Kecamatan Teluknaga. Dampak tersebut terlihat dari munculnya konflik antara masyarakat dengan pihak pengembang, aparat desa, maupun tokoh agama yang memiliki pandangan berbeda terhadap proyek tersebut, termasuk perselisihan antara nelayan dan petugas keamanan akibat pembatasan akses penangkapan ikan melalui pemasangan pagar laut. Proses relokasi dengan nilai ganti rugi yang dianggap rendah juga memicu protes warga serta

menimbulkan ketidakpastian terkait status kepemilikan tempat tinggal setelah penggusuran. Perubahan kondisi ekonomi masyarakat turut memicu pergeseran sosial, seperti berkurangnya jumlah nelayan pendatang yang kembali ke daerah asal serta terpisahnya anggota keluarga akibat relokasi permukiman. Selain itu, kawasan PIK 2 juga membawa perubahan dalam kehidupan sosial budaya melalui munculnya kawasan multikultural, konsep hunian eksklusif berbentuk gated community, serta dominasi penggunaan bahasa asing di ruang publik yang secara bertahap memengaruhi pola interaksi sosial dan identitas budaya masyarakat setempat.

Pembangunan PIK 2 yang direncanakan sebagai kawasan Green-Eco City dengan konsep wisata berbasis pembangunan hijau dan pengelolaan habitat mangrove pada kenyataannya menimbulkan berbagai dampak lingkungan bagi masyarakat di sekitarnya. Alih fungsi lahan pertanian, tambak, dan ruang terbuka hijau menjadi kawasan permukiman serta komersial telah mengurangi daya resap tanah dan meningkatkan debit limpasan air, sehingga memicu peningkatan frekuensi dan durasi banjir di beberapa desa seperti Tanjung Burung, Muara, dan Banyuasih. Keberadaan tembok pembatas proyek yang tinggi juga menghambat aliran air, sehingga genangan semakin lama surut dibandingkan sebelum pembangunan berlangsung. Selain itu, aktivitas konstruksi seperti pengurugan lahan dan pemasangan tiang pancang menimbulkan polusi udara berupa debu yang mengganggu kesehatan masyarakat, terutama anak-anak, serta polusi suara yang berlangsung selama proses pembangunan. Dampak-dampak tersebut menunjukkan bahwa pengembangan kawasan PIK 2 tidak hanya mengubah kondisi fisik lingkungan, tetapi juga mempengaruhi kualitas hidup masyarakat yang tinggal di wilayah sekitarnya.

Pembangunan PIK 2 menimbulkan dampak signifikan terhadap tata ruang wilayah di sekitarnya, khususnya di Kecamatan Teluknaga. Pengembangan kawasan ini mendorong redistribusi fungsi kota dari Jakarta ke wilayah pinggiran dengan menghadirkan kota baru yang ditujukan bagi masyarakat kelas menengah ke atas melalui penyediaan fasilitas pendidikan, kesehatan, perdagangan, dan jasa berstandar eksklusif. Namun, proses tersebut juga memicu komodifikasi ruang, di mana lahan yang sebelumnya didominasi sektor primer seperti pertanian, tambak, dan hutan lindung beralih fungsi menjadi kawasan permukiman, komersial, dan jasa, sehingga terjadi proses “tersierisasi” ruang. Perubahan ini sering kali berlangsung tanpa keterlibatan masyarakat lokal secara memadai dalam proses perencanaan, sehingga

menimbulkan ketimpangan kepentingan antara pengembang dan warga terdampak. Selain itu, pembangunan PIK 2 turut memengaruhi pola mobilitas dan aksesibilitas masyarakat akibat tertutupnya jalur-jalur lokal, kerusakan jalan oleh kendaraan proyek, serta gangguan drainase yang menyebabkan genangan di permukiman. Secara keseluruhan, transformasi ruang yang terjadi menunjukkan pergeseran besar dari kawasan pesisir berbasis sumber daya alam menuju kawasan terbangun yang semakin didominasi fungsi perkotaan dan komersial.

IV.2. Saran

Berangkat dari temuan penelitian tersebut, studi ini mengajukan sejumlah rekomendasi yang diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah, baik di tingkat daerah maupun pusat, serta bagi pihak pengembang PIK 2, mengingat dampak eksternalitas negatif yang dirasakan masyarakat sekitar lebih besar dibandingkan manfaat yang diperoleh. Pemerintah perlu mengambil peran lebih agar pembangunan dan pengembangan kawasan terlaksana demi kepentingan masyarakat umum bukan hanya menguntungkan sekelompok masyarakat tertentu.

Pemerintah perlu mempertimbangkan dampak yang akan dialami masyarakat setempat dalam pengambilan keputusan. Oleh karena itu, kajian dan riset selayaknya dilakukan lebih mendalam sebelum menetapkan suatu kegiatan atau kawasan menjadi Proyek Strategis Nasional. Pada saat menyetujui dan mengizinkan pengembangan kawasan kota baru PIK 2, Pemerintah seharusnya menyiapkan infrastruktur antisipasi pencegahan banjir yang akan menimpa masyarakat lokal sebagai dampaknya. Mengingat wilayah utara pulau Jawa sangat rentan dengan banjir rob akibat land subsidence.

Pemerintah juga seharusnya menyiapkan peningkatan kualitas sumber daya manusia kepada masyarakat setempat agar perubahan mata pencaharian pada pengembangan PIK 2 dapat dinikmati tidak hanya oleh masyarakat kelas menengah ke atas penghuni PIK 2 atau pengembang.



Daftar Pustaka

- detik.com, (2024, 26 Maret). "Proyek PIK 2 Masuk PSN yang Direstui Jokowi, Pakai Duit Negara? Ini Jawabannya". Diakses dari <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7262012/proyek-pik-2-masuk-psn-yang-direstui-jokowi-pakai-duit-negara-ini-jawabannya>
- katadata.co.id, (2024, 25 Maret). "PIK 2 Masuk PSN, Emiten Aguan PANI Incar Investasi Rp 40 Triliun" , diakses pada 24 Desember 2024 dari tautan <https://katadata.co.id/finansial/korporasi/660153980171f/pik-2-masuk-psn-emiten-aguan-pani-incar-investasi-rp-40-triliun>
- mediaindonesia.com, (2022, 8 Juli). "Kembangkan Kawasan Hijau, PIK 2 Bangun Eco Park dan Mangrove Boardwalk", diakses pada 2 Januari 2025 dari tautan <https://mediaindonesia.com/megapolitan/505403/kembangkan-kawasan-hijau-pik-2-bangun-ecopark-dan-mangrove-boardwalk>
- pikiran-rakyat.com, (2024). "Santri Ponpes di Teluknaga Kabupaten Tangerang Tewas Terlindas, Pimpinan Ponpes Al Hasaniyah, KH. Muhammad Mansyur Hasan", : Proyek PIK jadi masalah. <https://jabar.pikiran-rakyat.com/>
- Rahmawati, A., Anoegrajekti, N., & Setiadi, S. (2023). Identity Contestation in the Linguistic Landscape of Pantai Indah Kapuk 2, Jakarta (Kontestasi Identitas dalam Lanskap Linguistik Kawasan Pantai Indah Kapuk 2, Jakarta). Jurnal Gramatika: Jurnal Penelitian Pendidikan Bahasa dan Sastra Indonesia, 9(2), 331-343.
- Salim, W., & Negara, S. D. (2018). Infrastructure development under the Jokowi administration: Progress, challenges and policies. Journal of Southeast Asian Economies, 35(3), 386-401.
- Siregar, T., & Roestamy, M. (2024). CRITICAL REVIEW OF THE PIK-2" TROPICAL CONCEPT" DEVELOPMENT PROJECT AS A NATIONAL STRATEGY (PSN) PROJECT AND ITS CORRELATION WITH THE STATE'S LAND CONTROL RIGHTS. Jurnal Hukum DE'RECHTSSTAAT, 39-51.
- Tangerang, P. K. (n.d.). Teluknaga berasal dari kata Teluk dan naga (yang merupakan kependekan dari perahu naga). <https://teluknaga.tangerangkab.go.id/detail-berita/teluknaga-berasal-dari-kata-teluk-dan-naga-yang-merupakan-kependekan-dari-perahu-naga>
- tempo.co (2024, 15 Mei). 200 Ha Lahan di Tangerang Masuk Plotting Proyek Strategis Nasional PIK 2, 100 Ha di Antaranya, Kawasan Lahan Perhutani dan KKP. diakses pada 23 Desember 2024, dari <https://www.tempo.co/ekonomi/200-ha-lahan-di-tangerang-masuk-plotting-proyek-strategis-nasional-pik-2-100-ha-di-antaranya-kawasan-lahan-perhutani-dan-kkp-59071>
- Waruwu, C. A. (2025). "KEBIJAKAN REKLAMASI PANTAI INDAH KAPUK 2: DAMPAK TERHADAP SOSIAL DAN EKONOMI MASYARAKAT KECAMATAN TELUKNAGA. Journal of Politic and Government Studies, 14(2), 1160-1172.
- Yusfiaka, A., Hartati, E., & Nugraha, M. C. (2020). Hubungan Perubahan Tata Guna Lahan dengan Debit Air Limpasan pada Kawasan Hunian Pantai Indah Kapuk 2. Jurnal Serambi Engineering, 5(1).