

**REKLAMASI DAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL: STUDI DAMPAK
PEMBANGUNAN PANTAI INDAH KAPUK 2 TERHADAP
MASYARAKAT SEKITAR DALAM PERSPEKTIF ISLAM DAN POLITIK
TATA RUANG**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRARTA SATU DALAM ILMU
HUKUM ISLAM**

OLEH:

KAHLA CHAIRUNISSA HIROSHI
22103070025

PEMBIMBING:

Dr. AHMAD ANFASUL MAROM, MA.
NIP. 19811107 2009121 1002

**PROGRAM STUDI SIYASAH/HUKUM TATA NEGARA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2026**

ABSTRAK

Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) merupakan implementasi kebijakan perencanaan wilayah di pesisir utara yang mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Proyek yang dikembangkan oleh Grup Agung Sedayu dan Grup Salim dengan nilai investasi Rp. 40 Triliun ini memicu kontroversi terkait dugaan ketidaksesuaian dengan RTRW, kerusakan lingkungan pesisir akibat konversi kawasan lindung dan tambak, serta konflik sosial dari penggusuran dan minimnya partisipasi masyarakat.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan pendekatan yuridis empiris. Data primer diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi yang melibatkan masyarakat serta pihak terkait, sedangkan data sekunder bersumber dari peraturan perundang-undangan, jurnal, buku, artikel ilmiah, dan berbagai sumber kepustakaan lainnya. Teknik analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis untuk memahami fenomena yang terjadi di lapangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan PIK 2 sebagai bagian dari Proyek Strategis Nasional memberikan dampak positif berupa peningkatan aktivitas ekonomi, peluang kerja, dan pembangunan infrastruktur. Namun di sisi lain, pembangunan ini menimbulkan berbagai dampak negatif seperti degradasi lingkungan, hilangnya mata pencaharian sebagian masyarakat pesisir, dan potensi konflik sosial. Oleh karena itu, diperlukan keseimbangan antara kepentingan pembangunan, perlindungan lingkungan, dan kesejahteraan masyarakat guna mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan.

Kata kunci: PIK 2, RTRW, Proyek Strategis Nasional, Masalah Mursalah.

ABSTRACT

The development of Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) is an implementation of regional planning policies on the north coast based on Tangerang Regency Regulation No. 13 of 2011 concerning the Regional Spatial Plan (RTRW). The project, developed by the Agung Sedayu Group and the Salim Group with an investment value of IDR 40 trillion, has sparked controversy due to alleged non-compliance with the RTRW, coastal environmental damage caused by the conversion of protected areas and fish ponds, as well as social conflicts resulting from evictions and minimal community participation.

This study uses qualitative research methods involving field research and an empirical juridical approach. Primary data was obtained through observations, interviews, and documentation involving the community and relevant parties, while secondary data was sourced from laws and regulations, journals, books, scientific articles, and various other literature sources. Qualitative data analysis was conducted using a descriptive-analytical approach to understand the phenomena occurring in the field.

The results indicate that the development of PIK 2, as part of the National Strategic Project, has generated positive impacts such as increased economic activity, job opportunities, and infrastructure development. However, this development has also caused negative impacts including environmental degradation, the loss of livelihoods for some coastal communities, and potential social conflicts. Therefore, a balance is needed between the interests of development, environmental protection, and community welfare to achieve sustainable and equitable development.

Keywords: *PIK 2, RTRW, National Strategic Project, Masalah Mursalah.*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Persetujuan Skripsi

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum wr. wb.

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk, dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Kahla Chairunissa Hiroshi

Nim : 22103070025

Judul : **REKLAMASI DAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL: STUDI DAMPAK PEMBANGUNAN PANTAI INDAH KAPUK 2 TERHADAP MASYARAKAT SEKITAR DALAM PERSPEKTIF ISLAM DAN POLITIK TATARUANG**

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana Strata Satu dalam Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami mengharapkan agar skripsi saudara tersebut dapat segera di munaqosyahkan. Atas perhatian kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum wr. wb.

Yogyakarta, 29 Mei 2026

Pembimbing



Dr. Ahmad Anfasul Maram, MA.

NIP. 19811107 2009121 1002

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-740/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : REKLAMASI DAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL: STUDI DAMPAK PEMBANGUNAN PANTAI INDAH KAPUK 2 TERHADAP MASYARAKAT SEKITAR DALAM PERSPEKTIF ISLAM DAN POLITIK TATA RUANG.

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : KAHLA CHAIRUNISSA HIROSHI, S.H
Nomor Induk Mahasiswa : 22103070025
Telah ditujikan pada : Jumat, 05 Juni 2026
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

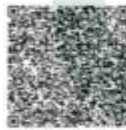
TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Valid ID: 6a293474ac3a6

Ketua Sidang

Dr. Ahmad Anfasul Marom, M.A.
SIGNED



Valid ID: 6a34864d6a590

Penguji I

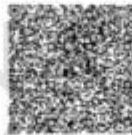
Dr. Siti Fatmoh, S.H.I., M.S.I.
SIGNED



Valid ID: 6a38d38062a0b

Penguji II

Khoireul Anami, S.H.I., M.S.I.
SIGNED



Valid ID: 6a3a6029e036a

Yogyakarta, 05 Juni 2026
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.
SIGNED

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

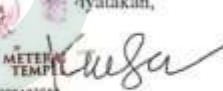
SURAT PERNAYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kahla Chairunissa Hiroshi
NIM : 22103070025
Jurusan : Hukum Tata Negara
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul **"REKLAMASI DAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL: STUDI DAMPAK PEMBANGUNAN PANTAI INDAH KAPUK 2 TERHADAP MASYARAKAT SEKITAR DALAM PERSPEKTIF ISLAM DAN POLITIK TATA RUANG"** adalah asli, hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 29 Mei 2026

nyatakan,

METER
TEMPIL
HSACX029183088

Kahla Chairunissa Hiroshi
NIM. 22103070025

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

Sometimes life doesn't always go as we wanted

Perang Telah Usai, Aku Bisa Pulang Kubaringkan Panah dan Berteriak
MENANG

-Nadin Amizah-

Berpura-pura Pulih Sendiri Nyatanya ku Telah Mati Berkali-kali

-For Revenge-

Jika Bukan Karena Allah yang Mampukan, Aku Mungkin Sudah Lama Menyerah

-QS. Al-Insyirah: 5-6-



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Ku persembahkan rasa syukur ini untuk diri sendiri yang sudah berjuang sampai saat ini. Di depan cermin itu, aku tak lagi mencari versi diriku yang sempurna. Aku hanya ingin melihat seseorang yang masih mencoba. Seseorang yang meski retak, tetap memilih hidup dan berjalan pelan. Sampai suatu hari luka itu tidak lagi menjadi hal yang paling aku takuti.

Untuh keluarga ku terimakasih sudah mendukung dan memberikan doa tanpa henti, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Untuk seseorang yang tidak dapat disebutkan namanya, yang pernah menjadi bagian dari hidup ini. Dengan tulus mendampingi, menguatkan, dan memberikan kasih sayang disaat penulis merasa lelah dan menyerah, kehadirannya telah menjadi alasan untuk tetap bertahan. Meskipun takdir tidak mengizinkan untuk menemani hingga akhir penyusunan skripsi ini, setiap doa, dukungannya, dan kenangan yang ditinggalkan telah menjadi jejak yang menguatkan serta akan selalu hidup dalam setiap pencapaian penulis.

Terakhir untuk teman-teman terdekat yang belum bisa disebutkan satu persatu, terimakasih banyak untuk pintu yang selalu dibuka kapanpun penulis ingin pulang untuk bercerita. Terimakasih sudah menemani penulis melewati masa-masa sulit, dan menjadi pendengar yang baik.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi adalah pengalihan tulisan dari satu bahasa ke dalam tulisan bahasa lain. Dalam skripsi ini transliterasi yang dimaksud adalah pengalihan tulisan Bahasa Arab ke Bahasa Latin. Penulisan transliterasi Arab-Latin dalam skripsi ini menggunakan transliterasi berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama Republik Indonesia dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987. Secara garis besar uraiannya adalah sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba‘	B	be
ت	Ta‘	T	te
ث	Ša‘	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	Ha‘	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha‘	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Zal	Ẓ	ze (dengan titik di atas)
ر	Ra‘	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	Ṭa‘	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za‘	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	=	koma terbalik di atas
غ	Gain	G	ge
ف	Fa‘	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	‘el
م	Mim	M	‘em
ن	Nun	N	‘en
Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
و	Waw	W	w
ه	Ha‘	H	ha
ء	Hamzah	=	apostrof
ي	Ya‘	Y	ye

B. Konsonan Rangkap karena Syaddah

مُتَعَدِّدَةٌ	ditulis	<i>muta‘addidah</i>
عِدَّةٌ	ditulis	<i>‘iddah</i>

C. Ta‘ Marbûṭah di Akhir Kata

1. Bila dimatikan ditulis h

حِكْمَةٌ	ditulis	<i>ḥikmah</i>
	ditulis	<i>‘illah</i>

عَلَّه		
--------	--	--

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

2. Bila diikuti dengan kata sandang al serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كَرَامَةُ الْأَوْلِيَاءِ	ditulis	<i>Karāmah al-Auliyyā'</i>
--------------------------	---------	----------------------------

3. Bila *ta' marbûṭah* hidup atau dengan harakat fathah kasrah dan ḍammah ditulis t atau h.

زَكَاةُ الْفِطْرِ	ditulis	<i>Zakāh al-Fiṭri</i>
-------------------	---------	-----------------------

D. Vokal Pendek

1.	-----	Fathah	ditulis	a
2.	-----	Kasrah	ditulis	i
3.	-----	Ḍammah	ditulis	u

E. Vokal Panjang

1.	Fathah + alif إِسْتِحْسَانٌ	ditulis ditulis	<i>ā</i> <i>Istiḥsān</i>
2.	Fathah + ya' mati أُنْثَى	ditulis	<i>ā</i> ditulis Unṣā
3.	Kasrah + yā' mati الْعُلَوَانِي	ditulis ditulis	<i>ī</i> <i>al-'Ālwānī</i>
4.	Ḍammah + wāwu mati عُلُومٌ	ditulis ditulis	<i>û</i> <i>'Ulûm</i>

I. Vokal Rangkap

1.	Fatḥah + ya' mati غَيْرِهِمْ	ditulis ditulis	ai <i>Gairihim</i>
2.	Fatḥah + wawu mati قَوْل	ditulis ditulis	au <i>Qaul</i>

II. Vokal Pendek yang ber Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أَعَدْتُ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لَئِنْ شَكَرْتُمْ	ditulis	<i>la'in syakartum</i>

III. Kata Sandang Alif +Lam

a. Bila diikuti huruf Qamariyyah

الْقُرْآن	ditulis	Al-Qur'ān
الْقِيَاس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b. Bila diikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, serta menghilangkan huruf *l* (el)nya.

الرِّسَالَة	ditulis	<i>ar-Risālah</i>
النِّسَاء	ditulis	<i>an-Nisā'</i>

IV. Penulisan Kata-Kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

أهل الرأي	ditulis	<i>Ahl ar-Ra'yi</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-Sunnah</i>



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين وبه نستعين على أمور الدنيا والدين والصلوة والسلام

علي أشرف الأنبياء والمرسلين وعلي آله وصحبه أجمعين أما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis haturkan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, atas segala kasih dan anugerahnya yang memungkinkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Reklamasi dan Proyek Strategis Nasional: Studi Dampak Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 Terhadap Masyarakat Sekitar dalam Perspektif Islam dan Politik Tata Ruang” sebagai salah satu syarat guna meraih gelar Sarjana di Program Studi Hukum Tata Negara.

Skripsi ini adalah wujud praktik ilmu serta hasil belajar yang didapat selama masa kuliah. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, dukungan, dan bantuan dari berbagai pihak, penyelesaian karya ini tidak akan bisa terwujud dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Bapak Dr. Gugun El Guyanie, S.H.I., LL.M. selaku Ketua Jurusan Hukum Tata Negara (Siyasah) Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Bapak Dr. Ahmad Anfasul Marom, MA. Selaku Dosen Pembimbing Skripsi penulis. Terimakasih sebanyak-banyaknya telah meluangkan waktu, memberikan bimbingan baik secara akademik dan moral, serta memberikan kritik dan saran kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak/Ibu dosen serta staff Program Studi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan nasehat serta bantuan kepada penulis.
6. Teruntuk Mamah, sosok yang sangat luar biasa yang selalu menjadi tempat paling aman, terimakasih karena tidak pernah berhenti mendoakan penulis di setiap fase kehidupannya, terimakasih atas cinta yang luar biasa, untuk pelukan yang selalu menjadi tempat yang nyaman untuk kembali, dan untuk air mata yang mungkin ikut jatuh saat penulis berusaha menyelesaikan semua ini. Di balik skripsi ini, terdapat banyak doa dari mamah yang memberikan kekuatan kepada penulis ketika merasa lelah dan ingin menyerah.
7. Teruntuk cinta pertama Ayah, banyak hal yang menyakitkan yang penulis lalui, terimakasih karena tetap menjadi bagian dari perjalanan hidup penulis hingga mencapai titik ini. Penulis menyadari bahwa kehidupan tidak selalu berjalan dengan lancar, dan ada banyak pengalaman yang meninggalkan luka serta pelajaran yang sulit dilupakan. Namun, di balik semua itu, penulis tetap menghargai setiap usaha, dukungan, dan tanggung jawab yang telah diberikan oleh ayah selama ini.
8. Kepada kakak Perempuan ku yang sangat hebat Lubna Rahma Prabandana, terimakasih selalu mendukung dan hadir di setiap proses kehidupan penulis, baik dalam keadaan senang maupun sulit. Terimakasih sudah menjadi garda terdepan untuk adik kecilmu ini, terimakasih telah mengusahakan yang terbaik untuk penulis.
9. Teruntuk teman-teman yang tidak bisa disebut satu persatu, terimakasih banyak sudah membantu, mendukung disaat penulis sedang kesulitan dalam menghadapi kehidupan yang sulit ini.
10. Dan terakhir, terimakasih untuk diri sendiri yang selalu mengusahakan semua hal agar terlihat baik-baik saja. Mungkin aku belum sehebat orang lain tapi aku bangga tetap mau berusaha. Mungkin tidak banyak orang yang tahu seberapa usahaku untuk hidup. tapi aku bangga, aku

masih tetap ada sampai hari ini. Maaf karena membuat diri sendiri memaklumi rasa sakit yang berulang-ulang, maaf tidak memberikan waktu untuk sembuh, dan malah membiarkan diri sendiri menutup luka orang lain sementara luka sendiri masih belum pulih. Dan aku mendoakan diriku sendiri, semoga setelah apa yang telah terjadi, aku diberi banyak kebahagiaan entah di masa sekarang atau di masa depan. Semoga aku tetap bisa menahan semua sendiri tanpa merepotkan siapapun, meski aku sendiri nyaris runtuh. Meskipun tidak ada yang akan bangga padaku saat ini, aku akan selalu menjadi pendukungku sendiri kapan pun situasinya. Dan terakhir jika seandainya semua usahaku sia-sia, semoga aku tidak terlalu membenci diriku sendiri, aku sudah berusaha, dan itu sudah cukup.



DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	viii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Telaah Pustaka	9
E. Kerangka Teoritik	14
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	21
BAB II LANDASAN TEORITIK.....	24
A. Teori Politik Tata Ruang.....	24
1. Pengertian Politik Tata Ruang	24
2. Hubungan Politik dan Penataan Ruang.....	25
3. Politik Tata Ruang Dalam Pembangunan Proyek Strategis Nasional....	26
B. Teori Partisipasi Masyarakat.....	28
1. Pengertian Partisipasi Masyarakat	28
2. Konsep Dan Jenis Partisipasi Masyarakat.....	29
3. Faktor yang Mempengaruhi Partisipasi Masyarakat.....	39
C. Teori Masalah Mursalah	41
1. Pengertian Masalah Mursalah	41

2. Dasar Hukum Masalah Mursalah.....	43
3. Syarat-syarat Masalah Mursalah.....	45
BAB III GAMBARAN UMUM PANTAI INDAH KAPUK 2 DAN DAMPAK PEMBANGUNAN.....	46
A. Gambaran Umum.....	46
1. Gambaran Umum kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang	46
2. Letak Geografis, Batas Wilayah, dan Kondisi Fisik Kecamatan Kosambi Kabupaten Tangerang	48
3. Kondisi Demografis dan Kependudukan Kecamatan Kosambi.....	53
4. Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat Pesisir.....	55
B. Kebijakan Tata Ruang Wilayah Berdasarkan Peraturan Daerah No. 13 Tahun 2011	56
C. Gambaran Umum Proyek Pantai Indah Kapuk 2	60
1. Sejarah dan Latar Belakang Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2	60
2. Status PIK 2 Sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN)	65
3. Kebijakan Tata Ruang dan Reklamasi di kawasan Pesisir.....	67
D. Kondisi Masyarakat Terdampak Pembangunan PIK 2	70
1. Kondisi Sosial dan Budaya Masyarakat.....	70
2. Kondisi Ekonomi dan Lingkungan Masyarakat.....	71
BAB IV ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN PANTAI INDAH KAPUK 2 TERHADAP MASYARAKAT	74
A. Analisis Dampak Pembangunan PIK 2 dalam Perspektif Politik Tata Ruang	74
B. Analisis Dampak Pembangunan PIK 2 dalam Perspektif Masalah Mursalah	90
BAB V PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	xix
CURRICULUM VITAE.....	xxv

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) merupakan langkah nyata dalam penerapan Kebijakan Tata Ruang Wilayah yang diatur oleh Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011.¹ Kawasan ini direncanakan sebagai pengembangan kota baru di pesisir utara Kabupaten Tangerang, dengan pendekatan yang mengintegrasikan reklamasi pantai dan pengembangan daratan secara terpadu. Peraturan Daerah tersebut menyoroti kawasan Pantai Utara Tangerang sebagai lokasi strategis untuk diversifikasi kegiatan ekonomi, yang bertujuan untuk melampaui dominasi sektor industri dan pemukiman, serta mendukung pertumbuhan wilayah yang berkelanjutan.

Pantai Indah Kapuk 2 adalah kawasan baru yang dikembangkan oleh Grup Salim dan Grup Agung Sedayu.² Kompleks ini mencakup perumahan, bisnis, dan area komersial. Untuk menarik minat pengunjung, masing-masing kawasan di PIK 2 dirancang dengan ciri khas yang unik, seperti yang terlihat di kawasan Pantjoran PIK. PIK 2 mengalami perkembangan yang pesat, termasuk munculnya area kuliner dan dengan konsep yang menarik

¹ Selma Dwi Amalia, dkk, "Problematika hukum pagar laut yang berdampak pada mata pencharian nelayan di tangerang banten", *Forschungsforum law journal*, Vol. 2:2, (2025), hlm. 198.

² Justin Reyhan dan Leksmono Suryo Putranto, "Analisis kinerja pelayanan bus commuter pantai indah kapuk 2", *jurnal mitra teknik sipil*, Vol. 7:3, Agustus (2024), hlm. 1083.

serta kawasan wisata alam dan buatan yang semakin luas, mengintegrasikan dengan Pantai Indah Kapuk 1. Dengan total nilai investasi sebesar Rp. 40 triliun,³ proyek ini telah resmi menjadi bagian dari Proyek Strategis (PSN) pada tahun 2024. Status sebagai PSN ini diberikan untuk mendukung transformasi infrastruktur yang berorientasi pada pengembangan wilayah, dengan fokus pada peningkatan daya dukung lingkungan serta pengembangan potensi ekonomi di kawasan pesisir.

Proyek Strategis Nasional (PSN) di kawasan Pantai Indah Kapuk (PIK 2) telah memicu protes luas dari masyarakat, terutama di daerah Banten yang merasakan dampaknya. Penolakan tersebut disebabkan oleh sejumlah faktor, antara lain pembangunan ini dianggap merugikan kepentingan umum, menimbulkan gejolak sosial, melanggar Rencana Tata Ruang Wilayah (RT/RW), serta berpotensi merusak ekosistem karena lokasinya yang berada di area hutan lindung.⁴

Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) di Kabupaten Tangerang menarik perhatian dalam konteks kebijakan tata ruang wilayah, khususnya berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011. Proyek ini merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang

³ Muhammad Heriyanto, "PIK2 Incar Investasi Rp40 Triliun Usai Ditunjuk Sebagai PSN," Antara, accessed May 26, 2026, <https://www.antaranews.com/berita/4028610/pik2-incar-investasi-rp40-triliun-usai-ditunjuk-sebagai-psn>. diakses pada 26 Mei 2026

⁴ Rachel Farahdiba Regar, "Profil PIK 2, PSN Yang Diminta Fraksi PKS Untuk Dihentikan Pembangunannya," tempo, 2025, <https://www.tempo.co/ekonomi/profil-pik-2-psn-yang-diminta-fraksi-pks-untuk-dihentikan-pembangunannya-1191306>. diakses pada 28 Mei 2026

Wilayah (RT/RW) yang bertujuan untuk mengembangkan kawasan pesisir utara Jakarta dan Tangerang.

Pemerintah Indonesia secara resmi menetapkan Pantai Indah Kapuk 2 sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN). Pengumuman ini disampaikan oleh Menteri Koordinator Bidang Perekonomian, Airlangga Hartarto. PIK 2, yang dikembangkan oleh Agung Sedayu Group dan Salim Group, bergabung dengan Bumi Serpong Damai (BSD) City serta 12 proyek lainnya sebagai bagian dari Proyek Strategis Nasional 2024.

Proyek Strategis Nasional adalah inisiatif infrastruktur prioritas yang ditetapkan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan infrastruktur secara inklusif dan berkelanjutan. PSN mencakup berbagai sektor, termasuk transportasi, energi pariwisata, pendidikan, dan teknologi.⁵ Perbedaan utama antara PSN dan proyek bisa terletak pada urgensinya dalam pengadaan. Proyek PSN akan mendapatkan perhatian lebih dari pemerintah, sehingga diharapkan dapat diselesaikan dalam waktu yang lebih cepat.⁶

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) merupakan dokumen perencanaan yang bersifat mengikat bagi semua pihak yang terlibat dalam

⁵ Suhardi dan Polma Panjaitan, "Analisis strategi dan kebijakan pemerintah daerah dalam perencanaan pembangunan ekonomi nasional", *Journal ilmu manajemen bisnis dan ekonomi*, Vol. 3:1, (2025), hlm 42.

⁶ Emtrade, "Pantai Indah Kapuk 2 Diresmikan Menjadi Proyek Strategis Nasional," Emtrade, 2024, <https://emtrade.id/blog/12821/pantai-indah-kapuk-2-diresmikan-menjadi-proyek-strategis-nasional>. diakses pada 26 Mei 2026.

pembangunan.⁷ Alokasi penggunaan lahan yang ditetapkan dalam RTRW berpotensi mendorong perubahan dalam penggunaan lahan, yang pada gilirannya dapat menyebabkan semakin berkurangnya daerah resapan air dan menurunnya kemampuan tanah untuk menyerap air hujan. Merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011,⁸ tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011-2031 tentang wilayah perencanaan PIK 2 Cluster “D” mengikuti peta pola ruang yang mencakup kawasan permukiman dengan kepadatan rendah, lahan tambak, dan hutan lindung.⁹

Pengembangan kota baru di sisi barat Jakarta, terutama di Pantura Tangerang, bukanlah sekedar ide yang muncul belakangan. Ini merupakan sebuah rencana yang telah dipersiapkan selama satu dekade terakhir. Hal ini tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031. Dalam pasal 7 Peraturan tersebut, dinyatakan bahwa Kabupaten Tangerang tidak hanya berfungsi sebagai pusat kegiatan industri dan pemukiman, tetapi juga sebagai area pengembangan perkotaan baru di

⁷ Shelly Yunita Adianti, “Perencanaan tata ruang sebagai upaya mewujudkan pembangunan kota berkelanjutan (studi analisis rencana tata ruang wilayah kota Mojokerto”, *Jurnal ilmiah administrasi publik*, Vol. 6:1, (2020), hlm. 115.

⁸ “Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011-2031,” Pub. L. No. 13 (2011), <https://peraturan.bpk.go.id/Details/20055/perda-kab-tangerang-no-13-tahun-2011>.

⁹ Alfianabila Yusfiaka, Etih Hartati, and M. Candra Nugraha, “Hubungan Perubahan Tata Guna Lahan Dengan Debit Air Limpasan Pada Kawasan Hunian Pantai Indah Kapuk 2,” *Jurnal Serambi Engineering* 5, no. 1 (2019): 720–31, <https://doi.org/10.32672/jse.v5i1.1598>. diakses pada 29 Mei 2026.

Pantura. Selanjutnya, pasal 8 Peraturan Daerah tersebut menguraikan strategi pengembangan kawasan perkotaan baru Pantura, yang mencakup pelaksanaan reklamasi di sepanjang pantai utara Kabupaten Tangerang dengan tetap memperhatikan ekosistem yang ada. Infrastruktur pendukung untuk reklamasi pantai utara pun akan dibangun dan diintegrasikan dengan wilayah daratan Kabupaten Tangerang, sehingga konektivitas dan pengembangan wilayah dapat berlangsung secara berkelanjutan. Dengan demikian, Pantai Indah 2 tidak hanya sekedar sebuah proyek properti, melainkan merupakan bagian dari visi yang lebih besar untuk menciptakan kota baru yang modern dan terintegrasi di kawasan pesisir utara Kabupaten Tangerang.

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011, tata ruang Kabupaten Tangerang meliputi rencana struktur dan pola ruang yang dirancang untuk mendukung kegiatan sosial-ekonomi masyarakat secara berkelanjutan. Dalam konteks Pantai Indah Kapuk 2, proyek reklamasi dan pembangunan kawasan ini menuai beragam kritik karena dianggap tidak sepenuhnya sejalan dengan pola ruang yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Salah satu isu utama yang perlu diangkat adalah proyek reklamasi wilayah pesisir yang dilakukan untuk mendukung pembangunan PIK 2. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tangerang, wilayah pesisir memiliki peran ekologis yang sangat penting dan harus dilindungi. Sayangnya, aktivitas reklamasi untuk pengembangan kawasan

ini berisiko mengganggu keseimbangan ekosistem baik di laut maupun di darat.¹⁰

Perspektif Masalah Mursalah dalam Pembangunan PIK 2 yang seharusnya memiliki tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta mendorong pemerataan pembangunan. Namun, banyak kritik yang mengatakan bahwa proyek ini justru lebih menguntungkan segelintir pengembangan dan elit, sementara dampak negatif seperti pengusuran lahan, pelanggaran hak asasi manusia, dan kerusakan lingkungan terjadi secara luas.¹¹ Dalam perspektif Masalah Mursalah, tindakan yang merugikan masyarakat secara keseluruhan tidak dapat dianggap sebagai langkah yang memberikan kemaslahatan.

Proyek ini menimbulkan konflik sosial terkait pengusuran lahan yang dianggap tidak adil. Banyak warga yang terkena dampak sering kali tidak mendapatkan kompensasi yang sesuai atau solusi relokasi yang memadai. Dari sudut pandang Masalah Mursalah, kondisi ini bertentangan dengan tujuan syariah yang berupaya menjaga harta dan jiwa masyarakat. Di samping itu, proses reklamasi pesisir juga berpotensi meningkatkan

¹⁰ Tempo.co, “Perda RTRW Kabupaten Tangerang Sudah Cantumkan Wilayah Laut Sebagai Daratan,” Tempo.co, 2025, <https://www.tempo.co/hukum/perda-rtrw-kabupaten-tangerang-sudah-cantumkan-wilayah-laut-sebagai-daratan--1201035>. diakses pada 28 Mei 2026

¹¹ Dimas Bagus Arya Saputra Fadhil Alfathan, “Proyek Strategis (Baca: Sengsara) Nasional Menimbulkan Konflik Sosial Dan Pelanggaran HAM: Pembangunan PIK 2 Harus Dihentikan, Cabut Status PSN-Nya!,” LBH Jakarta, 2024, <https://bantuanhukum.or.id/proyek-strategis-baca-sengsara-nasional-menimbulkan-konflik-sosial-dan-pelanggaran-ham-pembangunan-pik-2-harus-dihentikan-cabut-status-psn-nya/>. Diakses pada 26 Mei 2026

risiko banjir dan erosi, yang dapat merusak lingkungan dan mengancam keselamatan publik.¹²

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi Peraturan Daerah No. 13 Tahun 2011 Tentang pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 sebagai Proyek Strategis Nasional dalam perspektif politik tata ruang?
2. Bagaimana dampak pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 terhadap masyarakat sekitar dalam perspektif Masalah Mursalah?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dengan rumusan masalah yang telah dijelaskan, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Untuk Menganalisis kesesuaian kedudukan hukum pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 sebagai Proyek Strategis Nasional dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang, khususnya Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011–2031.
- b. Untuk Menganalisis dampak pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 terhadap masyarakat sekitar serta menilai tingkat kemaslahatan dan

¹² Hariri Dale, “PIK 2: Janji Kemewahan Di Pesisir, Tantangan Sosial Dan Lingkungan Di Balikny,” shared value indonesia, n.d., <https://www.sharedvalueindonesia.com/pik-2-janji-kemewahan-di-pesisir-tantangan-sosial-dan-lingkungan-di-baliknya/>. Diakses pada 26 Mei 2026

kemudahan yang ditimbulkan berdasarkan perspektif kebijakan politik tata ruang dan teori Masalah Mursalah.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan kajian hukum tata negara, hukum tata ruang, dan hukum Islam, khususnya yang berkaitan dengan implementasi kebijakan pembangunan kawasan strategis serta penerapan teori Masalah Mursalah dalam menilai suatu kebijakan publik. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya referensi akademik mengenai pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) ditinjau dari perspektif kebijakan tata ruang dan hukum Islam.

b. Manfaat Praktis

1. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan evaluasi bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam merumuskan serta melaksanakan kebijakan pembangunan yang sesuai dengan ketentuan tata ruang, memperhatikan kepentingan masyarakat, dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai hak dan perannya dalam proses pembangunan, khususnya yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang, perlindungan lingkungan, dan dampak sosial-ekonomi yang ditimbulkan oleh pembangunan kawasan strategis.

Dengan demikian, Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah dalam mengevaluasi pelaksanaan pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 agar selaras dengan ketentuan tata ruang, prinsip keadilan sosial, dan kemaslahatan masyarakat luas.

D. Telaah Pustaka

Dalam telaah pustaka ini, penulis melakukan pencarian melalui berbagai sumber untuk menemukan karya-karya yang relevan dengan penelitian yang akan dilakukan. Selama proses pencarian, penulis menemukan beberapa jurnal dan artikel yang berkaitan dengan Pembangunan PIK 2. Problematika ini menjadi salah satu topik yang masih diperbincangkan dari tahun 2024 sampai sekarang dan masih terus dibahas hingga saat ini, terutama masalah melanggar tata ruang, merugikan masyarakat, dan berada di kawasan hutan lindung.

Pertama, artikel yang berjudul “Dinamika Morfologi Pantai Kabupaten Tangerang Banten dan Pantai Indah Kapuk Jakarta Melalui Analisis Citra Google Earth” karya Endan Suwandana. Kesimpulan dari artikel ini adalah pesisir pantai Kabupaten Tangerang mengalami perubahan

morfologi yang sangat dinamis, yang disebabkan oleh berbagai proses seperti abrasi, akresi, dan reklamasi. Berdasarkan data, total area yang mengalami abrasi di Kabupaten Tangerang mencapai 225,74 hektar pada tahun 2019. Sebagian besar lahan yang terkena abrasi ini merupakan area pertambakan yang dimanfaatkan oleh masyarakat untuk kegiatan perikanan budaya, sehingga perubahan ini cukup berpengaruh terhadap kehidupan para nelayan. Total luas reklamasi di Kabupaten Tangerang mencapai 1.052 hektar. Lokasi reklamasi terbesar berada di Desa Kosambi Timur, di mana sebagian besar konversi terjadi akibat reklamasi kawasan pertambakan. Fenomena ini merupakan konversi terbesar dari kawasan pertambakan menjadi kawasan perkotaan yang pernah terjadi di Indonesia, setidaknya di Pulau Jawa.¹³ Perbedaan penelitian saya dengan artikel ini adalah fokus pada kebijakan tata ruang yang mengatur pembangunan PIK 2. Fokus utama dari penelitian saya adalah sejauh mana pembangunan tersebut selaras dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011. Peraturan ini mencakup berbagai aspek, termasuk perencanaan ruang, penggunaan lahan, serta dampak sosial-ekonomi yang ditimbulkan oleh pembangunan tersebut. Pendekatan penelitian ini bersifat kualitatif, yaitu dengan menganalisis penerapan kebijakan tata ruang dalam konteks pembangunan. Metode yang digunakan meliputi studi dokumen, wawancara, serta analisis

¹³ Endan Suwandana, "Dinamika Morfologi Pantai Indah Kapuk Jakarta Melalui Analisa Citra Google Earth," *Jurnal Perikanan Dan Kelautan* 9, no. 1 (2019): 55–68.

dampak sosial dan lingkungan yang ditimbulkan oleh kebijakan yang berlaku. (metode penelitian)

Kedua, skripsi yang berjudul “Analisis Dampak Reklamasi Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Nelayan Pesisir di Kalibaru Cilincing Jakarta Utara” karya Rizky Dhea Nindita dari Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Kesimpulan dari skripsi ini adalah adanya pembangunan reklamasi ini menimbulkan dampak sosial, dampak ekonomi dan dampak ekologi baik itu berupa dampak positif dan dampak negatif terhadap masyarakat dan juga ekosistem pesisir laut. Dalam konteks dampak sosial reklamasi, mayoritas masyarakat merasakan pengaruh negatif yang lebih besar dibandingkan dengan dampak positif yang dihasilkan, terutama bagi para nelayan. Di satu sisi, dampak positif dari reklamasi adalah terciptanya peluang kerja baru bagi warga setempat. Namun, di sisi lain, dampak negatifnya ialah banyak rumah-rumah mereka yang harus tergusur untuk keperluan pembangunan yang mengganggu pekerjaan mereka bahkan membuat mereka kehilangan mata pencaharian sebagai nelayan.¹⁴ Fokus penelitian yang saya gunakan adalah bagaimana proyek tersebut selaras dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 serta dampaknya terhadap penggunaan lahan dan kesejahteraan masyarakat.

¹⁴ Rizky Dhea Nindita, “Analisis Dampak Reklamasi Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Nelayan Pesisir Di Kalibaru Cilincing Jakarta Utara”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, (2021), hlm. 23–25.

Ketiga, jurnal yang berjudul “Menimbang Dampak Positif dan Negatif Pembangunan PIK 2” karya Ginanjar selaku Kepala Bidang Hukum dan HAM Cabang Kabupaten Tangerang. Kesimpulan dari jurnal ini adalah salah satu dampak sosial yang dapat dirasakan adalah peningkatan infrastruktur. PIK 2 dirancang dengan infrastruktur yang modern, seperti jalan raya, jembatan, dan sistem drainase canggih. Peningkatan ini tidak hanya mempermudah mobilitas warga di sekitar PIK 2, tetapi juga berkontribusi mengurangi kemacetan di wilayah sekitarnya, termasuk di Jakarta dan Tangerang. Pembangunan PIK 2 mungkin memerlukan relokasi bagi beberapa komunitas atau usaha kecil yang sebelumnya berada di lokasi tersebut. Hal ini dapat menimbulkan ketidaknyamanan dan tantangan sosial bagi mereka yang terdampak.¹⁵ Meskipun proyek ini diatur oleh regulasi yang ada, pelaksanaannya sering kali kurang memperhatikan dampak sosial dan lingkungan secara komprehensif. Oleh karena itu, penyesuaian dalam kebijakan diperlukan untuk menjamin keberlanjutan yang lebih baik.

Keempat, penelitian yang berjudul “Pembangunan PIK 2 sebagai Proyek Strategis Nasional: Evaluasi Dampak Sosial dan Hak Asasi Manusia” karya Kumaila Hakima dari Universitas Bakrie Jakarta. Kesimpulan dari jurnal ini adalah tujuan utama proyek ini adalah untuk meningkatkan investasi dan menciptakan lapangan kerja, banyak anggota masyarakat lokal yang merasakan efek negatif, seperti kehilangan mata

¹⁵ Ginanjar, “Menimbang Dampak Positif Dan Negatif Pembangunan PIK 2,” 2024, <https://vinus.id/menimbang-dampak-positif-dan-negatif-pembangunan-pik-2/>.

pencabaran, penggusuran, dan kerusakan ekosistem. *Pertama*, hak penguasaan negara dalam akuisisi tanah tidak diterapkan dengan seimbang. Proses ini sering kali mengabaikan aspek sosial dari hak tersebut, sehingga sulit untuk mencapai kesejahteraan bagi seluruh warga. *Kedua*, akuisisi tanah untuk Proyek Strategis Nasional Pengembangan PIK 2 Tropical Concept, di satu sisi, memang memberikan manfaat dan kebahagiaan bagi kelompok tertentu. Namun, dampak yang dirasakan oleh masyarakat sekitar tidak dapat diabaikan dan memerlukan perhatian yang lebih serius.¹⁶

Proyek PIK 2, yang ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN) melalui Peraturan Presiden, bertujuan untuk mengembangkan kawasan pesisir utara Tangerang menjadi pusat kegiatan ekonomi dan permukiman yang baru. Dirancang sebagai eco-city, proyek ini mengusung konsep area hijau dan berkelanjutan dengan total luas sekitar 28.000 hektar.

Salah satu masalah yang sangat penting adalah pelanggaran terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pembangunan PIK 2 mendapat kritik karena dianggap tidak sejalan dengan ketentuan RTRW yang ada, yang bertujuan untuk mengatur pemanfaatan ruang dengan cara yang berkelanjutan serta melindungi kawasan hutan. Ketua Fraksi PKS di DPR juga menegaskan perlunya penghentian proyek ini untuk dilakukan evaluasi menyeluruh, mengingat dampak negatif yang mungkin ditimbulkannya bagi masyarakat dan lingkungan.

¹⁶ Kumaila Hakima, "Pembangunan PIK 2 Sebagai Proyek Strategis Nasional : Evaluasi Dampak Sosial Dan Hak Asasi Manusia", Skripsi, Universitas Bakrie Jakarta, (2024).

Kebijakan penataan tata ruang di Indonesia diatur melalui Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Kehadiran Undang-Undang ini, beserta rencana tata ruang yang menyertainya, merupakan langkah penting dalam menata penyelenggaraan ruang di tanah air. Salah satu aspek utama yang diatur adalah pengendalian pemanfaatan ruang. Pengendalian ini dilakukan secara sistematis melalui penetapan peraturan zonasi, pengaturan perizinan, pemberian intensif serta disinsentif dan penerapan sanksi.

E. Kerangka Teoritik

Menurut Lexy J. Moleong, kerangka teori dapat dipahami sebagai susunan berbagai konsep dan pandangan teoritis yang digunakan peneliti untuk menelaah serta memahami fenomena sosial secara terarah dan runtut.¹⁷

Teori Politik Tata Ruang adalah proses dalam merumuskan, dan melaksanakan kebijakan pengelolaan ruang yang dipengaruhi oleh kepentingan dalam bidang politik, ekonomi, sosial, dan lingkungan.¹⁸

Dalam penelitian ini, teori politik tata ruang diterapkan untuk menilai pelaksanaan pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) yang merupakan Proyek Strategis Nasional dan pengaruhnya terhadap masyarakat sekitar. Teori ini berfungsi untuk menguraikan bagaimana kebijakan pemerintah

¹⁷ Dias Andris Susanto, dkk, *“Metode Penelitian Pendidikan”*, Cet. Ke-1, (Padang: CV Gita Lentera, 2025), hlm. 49.

¹⁸ Bayu Priambodo dan Muhammad Chabibi, “Praktik Politik Tata Ruang di Kabupaten Tuban Dalam Proses Industrialisasi”, *Jurnal Politik Indonesia*, Vol. 7:1, hlm. 40.

terkait penggunaan ruang berpengaruh pada aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan masyarakat yang terpengaruh oleh pembangunan ini.

Teori partisipasi masyarakat, dapat diartikan sebagai keterlibatan individu atau kelompok dalam proses pengambilan keputusan yang berdampak pada kehidupan mereka.¹⁹ Menegaskan bahwa melibatkan masyarakat lokal dalam proses pengambilan keputusan sangatlah penting. Dalam konteks PIK 2, partisipasi warga dapat memainkan peran krusial dalam mengidentifikasi kebutuhan dan permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat sehubungan dengan proyek tersebut. Selain itu, hal ini juga memastikan bahwa aspirasi mereka didengar dan diakomodasi dalam perencanaan serta pelaksanaan proyek.

Teori Masalah Mursalah, secara etimologi, kata “*al-maslahah*” memiliki arti yang serupa dengan “*al-salah*”, yang merupakan kata benda (isim) yang diartikan sebagai lawan dari kerusakan, berarti selamat dari cacat, mencerminkan kebaikan, kebenaran, istiqamah, atau digunakan untuk menggambarkan seseorang atau sesuatu yang baik, dan sempurna.²⁰ Adapun penjelasan Al-Mursalah adalah objek dari kata kerja bentuk lampau dalam bentuk triliteral. Secara linguistik, istilah ini berarti “terpisah” atau “bebas.” Makna “terpisah” dan “bebas” ini berkaitan dengan kata masalah, yang

¹⁹ Bernadus Juk, dkk, “Peran Partisipasi Masyarakat Dalam Pengambilan Keputusan Tentang Pemanfaatan Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam”, *Jurnal Internasional Journal of Demos*, Vol. 6:3, September (2024), hlm. 246.

²⁰ Julian Wardana, “Upaya Moderasi Beragam di Kelurahan Purwokerto Lor Kecamatan Purwokerto Timur Kabupaten Banyumas Menurut Mashlahah Al-Mursalah”, Skripsi, Universitas Nahdatul Ulama Purwokerto, (2024), hlm. 42.

menunjukkan apakah suatu tindakan diperbolehkan atau tidak. Dengan demikian menurut Jalaludin Abdurrahman dengan jelas menyatakan bahwa masalah dalam arti yang lebih luas, yaitu segala sesuatu yang bermanfaat bagi umat manusia, baik yang berkaitan dengan mencapai kebaikan maupun yang bertujuan untuk mengatasi kesulitan atau masalah.²¹

Penelitian ini menggunakan pendekatan teori Masalah Mursalah yang dikemukakan oleh Abu Ishaq Al-Syatibi sebagai dasar untuk menganalisis pengaruh Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 terhadap masyarakat disekitarnya. Masalah Mursalah mengacu pada kebaikan yang tidak secara eksplisit disebutkan dalam teks, namun tetap sejalan dengan tujuan hukum islam untuk mencapai kemakmuran dan menghindari kerugian bagi umat manusia.²²

Dengan menggunakan konsep masalah mursalah, studi ini mengevaluasi sejauh mana manfaat yang diperoleh dari pembangunan bagi masyarakat dan menilai apakah dampak yang dihasilkan lebih bermanfaat atau merugikan. Dari perspektif hukum Islam, suatu kebijakan dianggap positif jika mendorong kemakmuran, melindungi kepentingan umum, dan

²¹ Ibid, hlm. 44.

²² Abu Yasid Adnan Quthni, "Implementasi Masalah Mursalah Sebagai Alternatif Hukum Islam dan Solusi Problematika Umat", *Jurnal Asy-Syariah*, vol. 5:1, Januari (2019), hlm. 2-3.

tidak menyebabkan kerugian yang lebih besar bagi kehidupan sosial atau lingkungan.²³

F. Metode Penelitian

Menurut Sugiyono, metodologi penelitian merupakan suatu langkah yang dilakukan secara ilmiah untuk memperoleh data yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penelitian. Metode penelitian juga dipakai sebagai sarana untuk memahami suatu persoalan, mencari solusi atas permasalahan yang terjadi, serta memperkirakan kemungkinan munculnya masalah di kemudian hari.²⁴

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan fokus studi lapangan (*field research*). Creswell menjelaskan bahwa penelitian kualitatif merupakan pendekatan yang digunakan untuk memahami makna dari fenomena sosial dan kemanusiaan melalui pengumpulan data pada kondisi alamiah, analisis data secara induktif, serta interpretasi terhadap hasil penelitian.²⁵

Dalam kajian ini, penulis melakukan pengumpulan data terkait isu tentang Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) dengan fokus pada

²³ Nufi Mu'tamar Almahmudi, "Konsep Kesejahteraan dan Implementasi Dalam Perspektif Hukum Islam", *Jurnal Khuluqiyya*, vol. 1:2, Juli (2019), hlm. 9-10.

²⁴ Andrew Fernando Pakpahan, dkk, "*Metodologi Penelitian Ilmiah*", (Jakarta Yayasan Kita menulis, 2021), hlm. 49.

²⁵ Kusumajanti, dkk, "*Metodologi penelitian kualitatif Teori dan Paradigma Baru Bidang Ilmu Sosial*", penerbit: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Cet. Ke-1, Maret (2025), hlm. 23.

analisis tata ruang wilayah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011. Metodologi yang akan digunakan adalah pengumpulan data secara mendalam dari berbagai sumber.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan deskriptif-analitis. Dalam konteks ini, penulis akan menjelaskan dan menganalisis serta mengumpulkan data yang diperoleh apa adanya sesuai dengan kondisi di lapangan, tanpa menarik kesimpulan yang bersifat umum.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan dua pendekatan yakni pendekatan Yuridis empiris yang menitikberatkan pada aspek hukum dan Peraturan yang mengatur Pembangunan PIK 2. Fokus penelitian ini adalah untuk mengevaluasi efektivitas implementasi Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 dalam konteks proyek PIK 2, serta menganalisis dampaknya terhadap masyarakat lokal serta lingkungan sekitarnya.

4. Sumber Data

Sumber data yang saya gunakan untuk membahas permasalahan yang ada didalam penelitian saya terdiri dari:

- a. Data Primer, merupakan sumber yang diperoleh langsung dari objek penelitian. Dalam proses ini, peneliti terjun langsung ke lapangan untuk melakukan observasi, wawancara, serta pengumpulan dokumentasi. Dalam hal ini diperoleh dari masyarakat maupun pemerintah.

b. Data Sekunder, merupakan informasi yang telah ada sebelumnya dan digunakan untuk mendukung penelitian. Data ini tidak dikumpulkan secara langsung oleh peneliti dari objek studi, melainkan diperoleh dari sumber lain, baik dalam bentuk lisan maupun tulisan. Seperti, jurnal, artikel, skripsi dan media lainnya.

5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam studi ini, informasi yang diperoleh dari berbagai sumber literatur akan dianalisis dan dijelaskan agar lebih mudah dipahami. Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah *pertama*, kajian literatur. Penulis akan mengumpulkan dan menghasilkan data dari berbagai sumber, seperti jurnal dan artikel yang berkaitan dengan Reklamasi dan Proyek Strategis Nasional: Studi Dampak Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 Terhadap Masyarakat Sekitar Dalam Perspektif Islam dan Politik Tata Ruang. *Kedua*, wawancara merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan menyusun pertanyaan secara terencana dan disampaikan secara lisan kepada responden. Tujuan dari wawancara ini adalah untuk menggali pandangan, pengalaman, atau informasi relevan dari responden. *Ketiga*, dokumentasi atau arsip merupakan suatu teknik pengumpulan data yang meliputi pengumpulan analisis berbagai jenis dokumen, baik dalam bentuk tulisan, gambar, maupun elektronik. Metode ini dimanfaatkan untuk mendapatkan informasi yang relevan dengan penelitian dari sumber yang telah

tersedia. Dokumen tersebut berupa arsip, laporan, foto, rekaman video atau data lainnya.²⁶

6. Analisis Data

Analisis data adalah proses menemukan dan mengatur data secara sistematis dari catatan, wawancara, observasi, atau dokumen untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang subjek yang diteliti dan menjelaskan hasil tersebut kepada orang lain. Temuan yang diperoleh perlu dijelaskan untuk memahami maknanya. Ketajaman dan akurasi alat yang digunakan sangat penting dalam analisis data, karena menentukan pemahaman yang didapat. Dengan demikian, analisis data kualitatif pada dasarnya adalah upaya untuk melakukan pemeriksaan atau analisis mendalam terhadap data kualitatif, dengan tujuan memahami pembahasan yang sedang diteliti.²⁷

Menurut Sugiyono, metode analisis data dalam penelitian kualitatif lebih bersifat induktif. Artinya, analisis dilakukan berdasarkan data yang diperoleh, kemudian pola hubungan dijelaskan atau dirumuskan menjadi hipotesis atau sesuatu yang dianggap benar untuk alasan atau memberikan pendapat. Selanjutnya, berdasarkan hipotesis tersebut, data

²⁶ Qomaruddin, Halimah Sa'diyah. "Kajian Teoritis tentang Teknik Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman" *Jurnal of Management, Accounting and Administration*, vol, 1:2, (2024), hlm. 79.

²⁷ Ibid, hlm. 79-80.

tambahan terus dicari untuk menentukan apakah hipotesis tersebut bisa diterima.²⁸

Setelah melakukan pengumpulan data dari lapangan maupun sumber pustaka, peneliti selanjutnya akan menganalisis data tersebut dengan metode analisis kualitatif yaitu bersifat lapangan. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui dan memahami pembahasan yang berkaitan dengan Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 (PIK 2) Dalam Kebijakan Tata Ruang Wilayah.

Dengan demikian, penelitian ini menunjukkan beberapa aspek penting yang perlu diperhatikan. Seperti, status Pembangunan PIK 2, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011, dampak sosial dan ekonomi, dan partisipasi masyarakat.

G. Sistematika Pembahasan

Dalam penelitian ini, penulis mengelompokkan materi yang ada ke dalam lima bab untuk memudahkan pemahaman dan memberikan gambaran yang jelas mengenai isi skripsi ini. Dengan demikian, penulis menyusun skripsi ini dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB Pertama: Pendahuluan yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, sumber data, dan sistematika pembahasan.

²⁸ Ibid, hlm. 80-81.

BAB Kedua: Tinjauan Umum Landasan Teori berisi perkembangan dasar beberapa teori yang merupakan penjelasan mendalam dari kerangka teoritik yang diterapkan untuk menganalisis masalah yang diangkat. Mengkaji secara umum tentang reklamasi dan Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2, teori Tata Ruang Wilayah yaitu ringkasan tentang isi, tujuan, serta ruang lingkup kebijakan tata ruang yang telah ditetapkan di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011, isu dan tantangan dalam Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2, dan studi kasus dari penelitian terdahulu.

BAB Ketiga: Gambaran Umum yang menjelaskan peran krusial pembangunan PIK 2 dalam kerangka kebijakan tata ruang serta terhadap wilayah Kabupaten Tangerang, menguraikan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 serta regulasi-regulasi lain yang menjadi dasar dalam penataan ruang di Kabupaten Tangerang. Selain itu menyajikan teori-teori yang relevan mengenai tata ruang wilayah dan pembangunan berkelanjutan.

Memberikan gambaran tentang rencana pembangunan infrastruktur dan fasilitas yang akan dibangun, menjelaskan tentang lokasi, luas area, dan tujuan dari pembangunan PIK 2.

Menyesuaikan Pembangunan dengan RTRW, apakah sejalan dengan kebijakan RTRW Kabupaten Tangerang dan menilai dampak lingkungan dari proses pembangunan serta efeknya terhadap masyarakat setempat.

BAB Keempat: Analisis Dampak Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 Terhadap Masyarakat, membahas dampak pembangunan PIK 2 terhadap masyarakat sekitar dalam dua perspektif: perspektif tata ruang dan perencanaan wilayah serta perspektif Masalah Mursalah.

BAB Kelima: Kesimpulan dan saran, menyampaikan ringkasan hasil penelitian yang menguraikan kesesuaian pembangunan PIK 2 dengan kebijakan tata ruang yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011, dan hasil analisis dampak pembangunan PIK 2 dalam perspektif Masalah Mursalah. Dan juga memberikan saran yang diharapkan bagi pihak-pihak yang terkait dalam masa pendatang



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis studi mengenai pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 sebagai komponen Proyek Strategis Nasional dari perspektif kebijakan politik tata ruang dan perspektif hukum islam, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Secara normatif, pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. Hal ini sejalan dengan pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, yang mewajibkan setiap orang untuk mentaati rencana tata ruang yang berlaku. Namun, dalam praktiknya ditemukan adanya indikasi ketidaksesuaian dan pemanfaatan ruang di wilayah pesisir Kabupaten Tangerang.
2. Pembangunan Pantai Indah Kapuk 2 memiliki dampak yang beragam, mencakup aspek positif dan negatif. Dari segi ekonomi dan infrastruktur, proyek ini meningkatkan nilai investasi, memperbaiki fasilitas di daerah tersebut, serta menciptakan peluang ekonomi baru di pesisir Kabupaten Tangerang. Ini mencerminkan adanya fokus pada pengembangan yang didorong oleh pertumbuhan ekonomi dan penguatan kawasan strategis. Namun, disisi lain ada dampak sosial dan lingkungan yang cukup signifikan. Perubahan area pesisir menjadi lokasi pembangunan besar menyebabkan perubahan pada cara hidup

masyarakat setempat, khususnya dari sektor perikanan dan kegiatan pesisir tradisional menjadi pekerjaan di sektor informal dan layanan. Selain itu, perubahan dalam tata ruang juga mempengaruhi jaringan sosial masyarakat, termasuk penurunan rasa solidaritas dan perubahan dalam cara berinteraksi akibat hilangnya ruang publik. Dari perspektif lingkungan, tekanan yang dihadapi ekosistem pesisir menunjukkan adanya risiko ketidakseimbangan antara kepentingan ekonomi dan keberlanjutan, yang seharusnya mengintegrasikan aspek ekonomi, sosial, dan lingkungan secara seimbang.

3. Menurut perspektif masalah mursal, suatu kebijakan publik dinilai dari kemampuannya untuk menciptakan manfaat dan menghindari keburukan (mafsadah) untuk masyarakat. Dalam kasus pembangunan Pantai Indah Kapuk 2, masih ada efek negatif yang dirasakan, terutama dalam bidang sosial, ekonomi, dan lingkungan bagi masyarakat yang langsung terdampak. Dalam aspek sosial, terlihat adanya penurunan solidaritas dan perubahan dalam hubungan antar masyarakat pesisir. Dari segi ekonomi, akses terhadap mata pencaharian mengalami pengurangan dan ketidakadilan dalam distribusi manfaat pembangunan. Sementara itu, dalam aspek lingkungan, terjadi tekanan pada ekosistem pesisir akibat perubahan fungsi lahan. Situasi ini mencerminkan bahwa prinsip keadilan dalam pembagian manfaat belum sepenuhnya.

B. Saran

Berdasarkan hasil di atas, penulis menyampaikna beberapa saran atau rekomendasi sebagai berikut:

1. Pemerintah harus meningkatkan keselarasan antara perencanaan tata ruang dan implementasi kebijakan dengan memperkuat pengawasan, menegakkan hukum, dan melakukan penilaian berkala terhadap proyek-proyek strategis nasional. Lebih lanjut, sangat penting untuk mengoptimalkan prinsip keterlibatan publik sehingga masyarakat yang terdampak memiliki kesempatan yang cukup untuk berpartisipasi dalam proses pengambilan keputusan.
2. Pengembang atau pihak yang melaksanakan proyek disarankan untuk meningkatkan transparansi informan kepada komunitas lokal supaya tidak muncul kesalahpahaman dan konflik sosial di masa depan.
3. Masyarakat yang tinggal di sekitar area proyek diharapkan lebih terlibat dalam menyampaikan pendapat mereka melalui jalur yang sesuai agar kepentingan mereka tetap terjaga.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Agama RI, Kementerian, AL-Qur'an dan Terjemahnya, Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, 2015.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011–2031.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 27 Tahun 2007.

C. Buku

Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang, *Kecamatan Kosambi Dalam Angka 2024*. Tangerang: BPS Kabupaten Tangerang, 2024.

Badan Pusat Statistik Kabupaten Tangerang, *Kecamatan Kosambi Dalam Angka 2025*. Tangerang: BPS Kabupaten Tangerang, 2025.

Hutagalung, Simon Sumanjoyo. *Buku Ajar Partisipasi Dan Pemberdayaan*

Di Sektor Publik, Malang: Literasi Nusantara Abadi, 2022.

Kusumajati, dkk. *Metodologi penelitian kualitatif Teori dan Paradigma*

Baru Bidang Ilmu Sosial. PT. Sonpedia Publishing Indonesia, Cet.

Ke-1, (2025).

Kurniawan, Dadan. *PT Pantai Indah Kapuk Dua TNK: Strategi*

Pengembangan Kawasan Terpadu, Bogor, Afdan Rojabi Publisher,

2025.

Miswanto, Agus. *Ushul Fiqh: Metode Ijtihad Hukum Islam*. Magelang:

UNIMMA Press, 2019.

Nurhayati, Ali Sinaga. *Fiqh Dan Ushul Fiqh*, 2018.

Pakpahan, Andrew Fernando, dkk. *Metodologi Penelitian Ilmiah*. Jakarta:

Yayasan Kita menulis, 2021.

Putra, Ilham Mirzaya. *Pengembangan wilayah*, Cet. Ke-1, Sumatra Utara:

CV. Prokreatif, 2023.

Rustiadi, Ernan, Sunsun Saefulhakim, and Dyah R. Panuju. *Perencanaan*

Dan Pengembangan Wilayah. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor

Indonesia, 2011.

Soetomo, *Strategi-Strategi Pembangunan Masyarakat*. Yogyakarta:

Pustaka Pelajar, 2008.

Susanto, Dias Andris, dkk. *Metode Penelitian Pendidikan*. Cetakan ke-1.

Padang: CV. Gita Lentera, 2025.

D. Skripsi

Hakima, Kumaila. Pembangunan PIK 2 Sebagai Proyek Strategis Nasional : Evaluasi Dampak Sosial Dan Hak Asasi Manusia”, Skripsi, Universitas Bakrie Jakarta, (2024).

Nindita, Rizky Dhea. “Analisis Dampak Reklamasi Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Nelayan Pesisir Di Kalibaru Cilincing Jakarta Utara”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta (2021), hlm. 23–25.

Wardana, Julian. “Upaya Moderasi Beragam di Kelurahan Purwokerto Lor Kecamatan Purwokerto Timur Kabupaten Banyumas Menurut Mashlahah Al-Mursalah.” Skripsi, Universitas Nahdatul Ulama Purwokerto, (2024).

E. Artikel/Jurnal

Aminah, Shobichatul, dan Prasetyo, Iis. “Partisipasi Masyarakat dalam Pengembangan Organisasi Wahana Kesejahteraan Sosial Berbasis Masyarakat (WKSBM).” *Jurnal Pendidikan Dan Pemberdayaan Masyarakat*, Vol. 5:1, (2018).

Arnstein, Sherry R. “A Ladder of Citizen Participation”, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 35:4, (1969).

Amalia, Selma Dwi, dkk. “Problematisa Hukum Pagar Laut yang Berdampak Pada Mata Pencharian Nelayan di Tangerang Banten.” *Forschungsforum law journal*, Vol. 2:2, (2025).

Adianti, Shelly Yunita. “Perencanaan Tata Ruang Sebagai Upaya

- Mewujudkan Pembangunan Kota Berkelanjutan (Studi Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto).” *Jurnal ilmiah administrasi publik*, Vol. 6:1, (2020).
- Almahmudi, Nufi Mu’tamar. “Konsep Kesejahteraan dan Implementasi Dalam Perspektif Hukum Islam”, *Jurnal Khuluqiyya*, vol. 1:2, (2019).
- Juk, Bernadus, dkk. “Peran Partisipasi Masyarakat Dalam Pengambilan Keputusan Tentang Pemanfaatan dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.” *Jurnal Internasional journal of Demos*, vol. 6, No. 3, (2024).
- Kasman, Tigoh Kurnia Mursa, dan Dini Purbani, “Percepatan Pembangunan Di Wilayah Pesisir Kabupaten Tangerang Melalui Pengembangan Kawasan Minapolitan Berbasis Budidaya Tambak Di Wilayah Pesisir Kabupaten Tangerang.” *Jurnal Kelautan Nasional*, vol. 17:1, (2022).
- Suwandana, Endan. “Dinamika Morfologi Pantai Indah Kapuk Jakarta Melalui Analisa Citra Google Earth.” *Jurnal Perikanan Dan Kelautan*, vol. 9, no. 1 (2019): 55–68.
- Suhardi dan Polma Panjaitan, “Analisis strategi dan kebijakan pemerintah daerah dalam perencanaan pembangunan ekonomi nasional”, *Journal ilmu manajemen bisnis dan ekonomi*, Vol. 3:1, (2025).
- Yusfiaka, Alfianabila, Etih Hartati, and M. Candra Nugraha. “Hubungan Perubahan Tata Guna Lahan Dengan Debit Air Limpasan Pada Kawasan Hunian Pantai Indah Kapuk 2.” *Jurnal Serambi*

Engineering, Vol. 5 (2020).

Priambodo, Bayu, da Muhammad Chabibi. “Praktik Politik Tata Ruang di Kabupaten Tuban Dalam Proses Industrialisasi”, *Jurnal Politik Indonesia*, Vol. 7:1.

Quthni, Abu Yasid Adnan. “Implementasi Masalah Mursalah Sebagai Alternatif Hukum Islam dan Solusi Problematika Umat”, *Jurnal Asy-Syariah*, Vol. 5:1, (2019).

Qomaruddin, dan Halimah Sa’diyah. “Kajian Teoritis tentang Teknik Analisis Data dalam Penelitian Kualitatif: Perspektif Spradley, Miles dan Huberman” *Jurnal of Management, Accounting and Administration*, vol, 1:2, (2024).

Reyhan, Justin, dan Leksmono Suryo Putranto. “Analisis kinerja pelayanan bus commuter pantai indah kapuk 2”, *Jurnal mitra teknik sipil*, Vol. 7:3, Agustus (2024).

Rusfi, Mohammad. “Validitas Maslahat Al-Mursalah Sebagai Sumber Hukum.” *Jurnal Al-‘Adalah*, Vol. 3:1, (2014).

F. Website Lainnya

Admin, and Bappeda. “Teori Partisipasi : Konsep Partisipasi Masyarakat Dalam Pembangunan Menurut Para Ahli.” Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Buleleng, 2017.
<https://bappeda.bulelengkab.go.id/informasi/detail/artikel/teori-partisipasi-konsep-partisipasi-masyarakat-dalam-pembangunan-menurut-para-ahli-10>.

Anwar, M. Choirul. “Apa itu Proyek Strategis Nasional?”, Tempo.co, 2021, <https://money.kompas.com/read/2021/08/03/135045026/apa-itu-proyek-strategis-nasional> diakses pada 03 Juni 2026.

Dale, Hariri. “PIK 2: Janji Kemewahan Di Pesisir, Tantangan Sosial Dan Lingkungan Di Balikny.” shared value indonesia, n.d. <https://www.sharedvalueindonesia.com/pik-2-janji-kemewahan-di-pesisir-tantangan-sosial-dan-lingkungan-di-baliknya/>.

Deny, Septian. “PSN PIK 2 Hanya Untuk Tropical Coastland, Investasi Capai Rp 65 Triliun.” Liputan6. Accessed May 26, 2026. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/5887804/psn-pik-2-hanya-untuk-tropical-coastland-investasi-capai-rp-65-triliun>.

Emtrade, “Pantai Indah Kapuk 2 Diresmikan Menjadi Proyek Strategis Nasional,” 2024, diakses pada 26 Mei 2026 <https://emtrade.id/blog/12821/pantai-indah-kapuk-2-diresmikan-menjadi-proyek-strategis-nasional>.

Fadhil Alfathan, Dimas Bagus Arya Saputra. “Proyek Strategis (Baca: Sengsara) Nasional Menimbulkan Konflik Sosial Dan Pelanggaran HAM: Pembangunan PIK 2 Harus Dihentikan, Cabut Status PSN-Nya!” LBH Jakarta, 2024, diakses pada 28 Mei 2026 <https://bantuanhukum.or.id/proyek-strategis-baca-sengsara-nasional-menimbulkan-konflik-sosial-dan-pelanggaran-ham-pembangunan-pik-2-harus-dihentikan-cabut-status-psn-nya/>.

Ginanjari. “Menimbang Dampak Positif Dan Negatif Pembangunan PIK 2,”

2024, diakses pada 28 Mei 2026.

<https://vinus.id/menimbang-dampak-positif-dan-negatif-pembangunan-pik-2/>.

Heriyanto, Muhammad. "PIK2 Incar Investasi Rp40 Triliun Usai Ditunjuk Sebagai PSN." Antara. Accessed May 26, 2026. <https://www.antaranews.com/berita/4028610/pik2-incar-investasi-rp40-triliun-usai-ditunjuk-sebagai-psn>.

Khozinuddin, Ahmad. "PSN PIK-2 Tak Sesuai Tata Ruang, Hentikan Proyek Aguan!" siagaindonesia, n.d. <https://siagaindonesia.id/psn-pik-2-tak-sesuai-tata-ruang-hentikan-proyek-aguan/>.

Kreiken, Wouter. "Eight Levels of Public Participation," n.d. https://www.coastalwiki.org/wiki/Eight_levels_of_public_participation.

Ningsih, Rika Dwi. "Sejarah Panjang Pantai Indah Kapuk: Dari Reklamasi Hingga Kontroversi." Gudang Opini, 2025. <https://www.gudangopini.com/2025/02/sejarah-panjang-pantai-indah-kapuk-dari.html>.

Puspitapertiwi, Erwina Rachmi. "Sejarah Perkembangan Pantai Indah Kapuk (PIK)." Kompas. Accessed May 26, 2026. <https://www.kompas.com/tren/read/2023/09/20/163000765/sejarah-perkembangan-pantai-indah-kapuk-pik>

Pitoko, Ridwan Aji. "Ada Aguan Di Balik Kepemilikan HGB Di Kawasan Pagar Laut." IDN Times. Accessed May 26, 2026.

[https://www.idntimes.com/business/economy/ada-aguan-di-balik-](https://www.idntimes.com/business/economy/ada-aguan-di-balik-kepemilikan-hgb-di-kawasan-pagar-laut-00-brqf5-gpwh3m)

[kepemilikan-hgb-di-kawasan-pagar-laut-00-brqf5-gpwh3m.](https://www.idntimes.com/business/economy/ada-aguan-di-balik-kepemilikan-hgb-di-kawasan-pagar-laut-00-brqf5-gpwh3m)

Regar, Rachel. “Profil PIK 2, PSN Yang Diminta Fraksi PKS Untuk Dihentikan Pembangunannya.” *tempo*, 2025.

<https://www.tempo.co/ekonomi/profil-pik-2-psn-yang-diminta>

[fraksi-pks-untuk-dihentikan-pembangunannya-1191306.](https://www.tempo.co/ekonomi/profil-pik-2-psn-yang-diminta-fraksi-pks-untuk-dihentikan-pembangunannya-1191306)

Setiawati, Tri. “Pandangan Islam Tentang Reklamasi.” *Panjimas*, 2024.

[https://www.panjimas.com/uncategorized/2017/12/21/pandangan-](https://www.panjimas.com/uncategorized/2017/12/21/pandangan-islam-tentang-reklamasi/)

[islam-tentang-reklamasi/.](https://www.panjimas.com/uncategorized/2017/12/21/pandangan-islam-tentang-reklamasi/)

Tempo.co. “Perda RTRW Kabupaten Tangerang Sudah Cantumkan Wilayah Laut Sebagai Daratan.” *Tempo.co*, 2025.

[https://www.tempo.co/hukum/perda-rtrw-kabupaten-tangerang-](https://www.tempo.co/hukum/perda-rtrw-kabupaten-tangerang-sudah-cantumkan-wilayah-laut-sebagai-daratan--1201035)

[sudah-cantumkan-wilayah-laut-sebagai-daratan--1201035.](https://www.tempo.co/hukum/perda-rtrw-kabupaten-tangerang-sudah-cantumkan-wilayah-laut-sebagai-daratan--1201035)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA