

BAB I

PENDAHULUAN

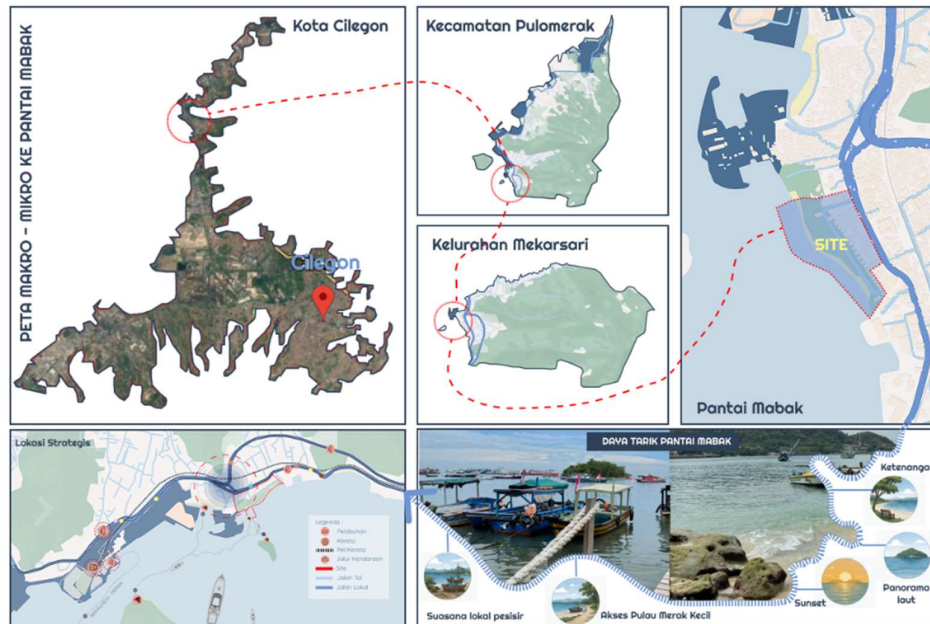
1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara kepulauan yang memiliki potensi besar dalam pengembangan pariwisata pesisir sebagai sektor yang mendukung pertumbuhan ekonomi, sosial, dan budaya (Ridho et al., 2023). Salah satu wilayah yang memiliki potensi tersebut adalah Kota Cilegon, yang didukung oleh letak geografisnya yang strategis serta aksesibilitas yang tinggi. Kondisi tersebut mendorong berkembangnya berbagai destinasi wisata pesisir yang berperan sebagai penggerak aktivitas pariwisata di Kota Cilegon (Humayroh & Hidayat, 2024).



Gambar 1. 1 Diagram Potensi Pariwisata Kota Cilegon

Diolah Oleh: Penulis



Gambar 1. 2 Lokasi dan Potensi Pantai Mabak

Diolah Oleh:Penulis

Salah satu kawasan pesisir yang memiliki potensi untuk dikembangkan adalah Pantai Mabak yang terletak di Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Pulomerak, Kota Cilegon. Kawasan ini memiliki posisi strategis karena berdekatan dengan Pelabuhan Merak, Stasiun Merak, dan jalan utama yang mendukung kemudahan akses wisatawan. Selain itu, Pantai Mabak memiliki karakter *waterfront* dengan panorama pesisir yang menghadap langsung ke Pulau Merak Kecil serta menjadi titik penerima utama (*gateway*) menuju destinasi wisata lanjutan melalui dermaga penyeberangan. Karakteristik tersebut menjadikan Pantai Mabak memiliki daya tarik wisata yang beragam sekaligus berpotensi dikembangkan sebagai kawasan wisata pesisir.

Karakter kawasan tersebut mendorong terbentuknya berbagai aktivitas yang berlangsung secara bersamaan dalam satu ruang. Pantai Mabak tidak hanya dimanfaatkan sebagai destinasi wisata, tetapi juga menjadi ruang aktivitas masyarakat pesisir yang mewadahi kegiatan wisata, perdagangan, transportasi,

dan perikanan. Wisatawan memanfaatkan kawasan untuk berekreasi, sedangkan masyarakat lokal menjalankan aktivitas ekonomi melalui warung, pedagang kaki lima, serta berbagai usaha pendukung wisata. Di sisi lain, aktivitas transportasi berkembang melalui layanan angkutan umum (angkot) dan penyeberangan menuju Pulau Merak Besar serta Pulau Merak Kecil, sementara nelayan memanfaatkan area pantai dan dermaga sebagai tempat persiapan melaut, sandar perahu, serta bongkar muat hasil tangkapan.

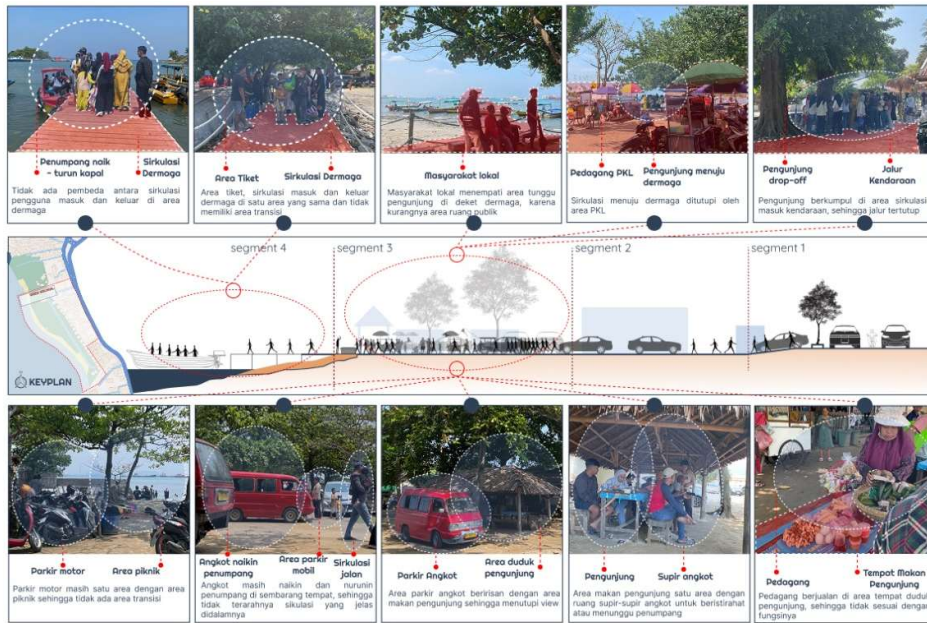


Gambar 1. 3 Karakteristik Aktivitas di Pantai Mabak

Diolah Oleh: Penulis

Keberagaman aktivitas tersebut sejalan dengan meningkatnya intensitas kunjungan wisatawan ke kawasan Pantai Mabak. Pada tahun 2024, kawasan ini tercatat menerima 218.681 pengunjung yang terdiri atas 175.495 wisatawan domestik dan 43.186 wisatawan mancanegara (Badan Pusat Statistik Provinsi Banten, 2025; Dinas Pariwisata Kota Cilegon, 2024). Peningkatan jumlah pengunjung turut meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang oleh berbagai kelompok pengguna yang memiliki karakter aktivitas dan kebutuhan ruang yang berbeda.

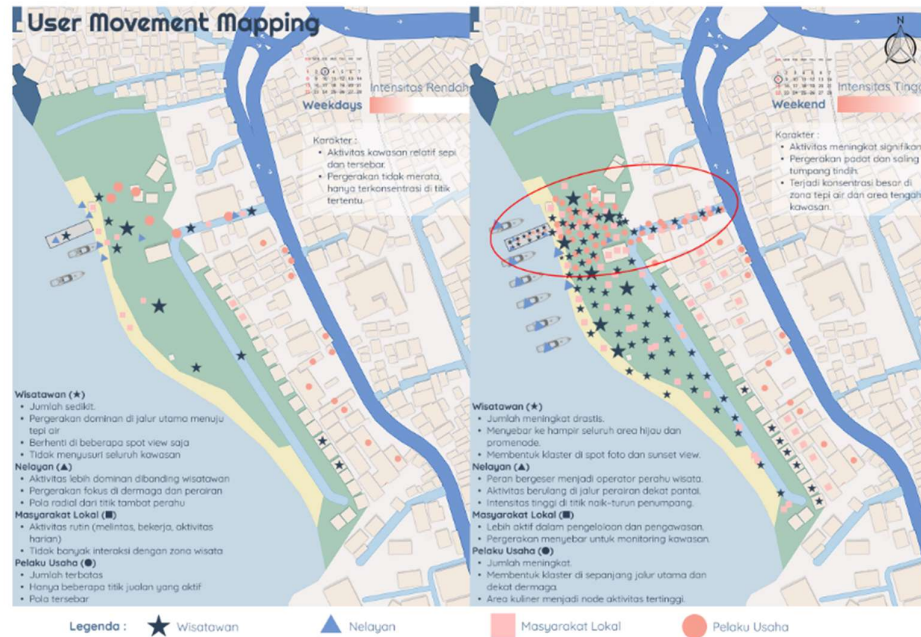
OVERLAPPING AKTIVITAS DI KAWASAN PANTAI MABAK



Gambar 1. 4 Overlapping aktivitas di kawasan Pantai Mabak

Diolah Oleh: Penulis

Meningkatnya intensitas aktivitas wisata dan aktivitas masyarakat lokal menyebabkan bertambahnya jumlah pengguna yang memanfaatkan ruang dalam kawasan. Kondisi ini, sebagaimana ditunjukkan pada (Gambar 1.3), memperlihatkan bahwa berbagai kelompok pengguna cenderung menggunakan ruang yang sama secara bersamaan. Akibatnya muncul fenomena *overlapping activity* yang ditandai oleh percampuran fungsi wisata, perdagangan, transportasi, dan aktivitas nelayan dalam satu ruang yang berdekatan. Pada beberapa titik, kondisi tersebut menimbulkan penumpukan aktivitas, ketidakteraturan pemanfaatan ruang, serta menurunkan kualitas kenyamanan pengguna.



Gambar 1. 5 Diagram User Movement Mapping

Diolah Oleh: Penulis

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa sistem zonasi, sirkulasi, dan fasilitas pendukung kawasan belum mampu mengakomodasi kebutuhan pengguna secara optimal. Berdasarkan (Gambar 1.3), pembagian ruang antara wisatawan, nelayan, pedagang, dan pengguna transportasi masih belum jelas sehingga berpotensi menimbulkan konflik pemanfaatan ruang. Selain itu, konektivitas antarbagian kawasan belum terhubung secara efektif akibat minimnya sistem orientasi dan kualitas jalur penghubung. Untuk memperjelas kondisi tersebut, dilakukan pemetaan pola pergerakan pengguna (Gambar 1.4). Hasil analisis menunjukkan adanya beberapa titik konsentrasi aktivitas yang menjadi lokasi pertemuan berbagai kelompok pengguna sehingga setiap bagian kawasan memiliki karakter aktivitas, kebutuhan ruang, dan pola pergerakan yang berbeda.

Kondisi tersebut menunjukkan perlunya penataan kawasan yang mampu mengakomodasi karakter aktivitas pengguna secara lebih terintegrasi. Oleh karena itu, diperlukan perancangan kawasan *waterfront* yang mampu

mengintegrasikan aktivitas masyarakat lokal dan aktivitas pariwisata melalui pendekatan berbasis aktivitas pengguna. Pendekatan ini diharapkan dapat menghasilkan zonasi yang lebih jelas, meningkatkan konektivitas kawasan, menyediakan ruang publik yang sesuai dengan kebutuhan pengguna, serta menata fasilitas pendukung secara lebih optimal sehingga Pantai Mabak dapat berkembang sebagai kawasan *waterfront* yang mendukung interaksi masyarakat lokal dan wisatawan secara berkelanjutan.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan, dapat dirumuskan permasalahan yang menjadi dasar dalam proses perancangan sebagai berikut: **Bagaimana merancang kawasan waterfront di Pantai Mabak, Cilegon berdasarkan karakteristik *user activity* untuk mengintegrasikan aktivitas masyarakat lokal dan aktivitas pariwisata?**

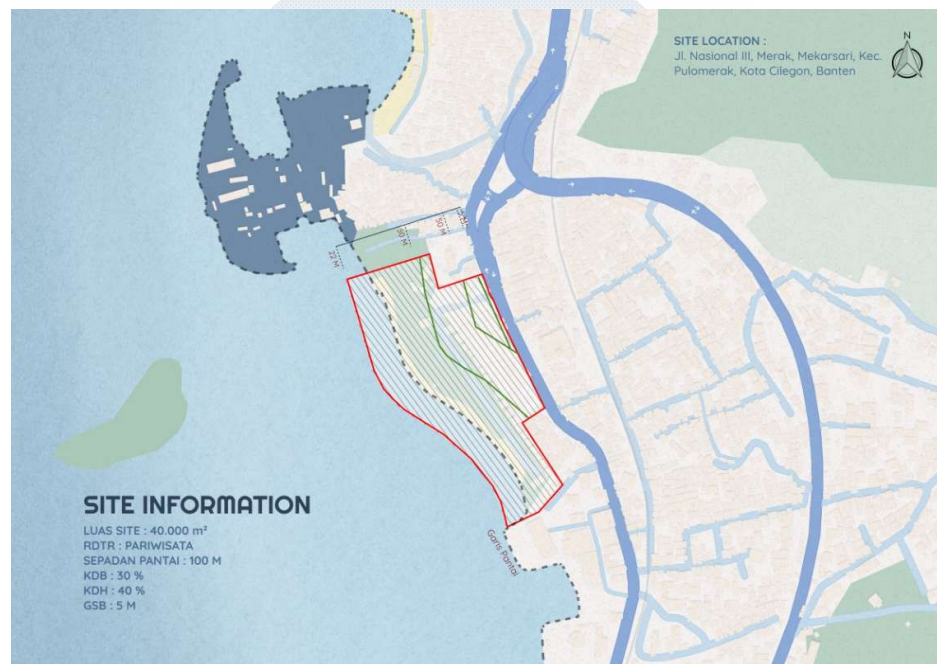
1.3 Batasan Perancangan

Lokasi perancangan berada di kawasan Pantai Mabak, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Pulomerak, Kota Cilegon, Banten. Area tapak berada pada zona pesisir yang secara langsung berbatasan dengan perairan Selat Sunda. Berdasarkan analisis awal, tapak yang diusulkan memiliki luas kurang lebih 40.000 m² (4 hektar) sehingga termasuk dalam kategori perancangan kawasan.

Secara spasial, batas-batas tapak perancangan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kawasan pesisir dan jalur akses menuju area dermaga wisata yang menghubungkan aktivitas wisata menuju Pulau Merak Kecil.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan area pantai dan ruang terbuka pesisir yang menjadi area aktivitas wisata seperti rekreasi pantai dan berkumpulnya pengunjung.

- Sebelah Timur berbatasan dengan kawasan permukiman masyarakat Pulo Merak serta jaringan jalan lokal yang menjadi akses utama menuju kawasan Pantai Mabak.
- Sebelah Barat berbatasan langsung dengan wilayah perairan laut yang mengarah ke Pulau Merak Kecil sebagai salah satu destinasi wisata di kawasan tersebut.



Gambar 1. 6 Batasan Wilayah Perancangan

Diolah Oleh: Penulis

Berdasarkan ketentuan tata ruang yang berlaku, tapak berada dalam zona Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dengan peruntukan pariwisata. Beberapa ketentuan dasar bangunan yang menjadi acuan dalam perancangan antara lain:

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 30%
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 40%
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) : 5 meter
- Sempadan Pantai : 100 meter dari garis pantai

Batasan perancangan dalam penelitian ini difokuskan pada pengembangan kawasan wisata pesisir yang mampu mengintegrasikan aktivitas wisata serta ruang interaksi bagi masyarakat lokal dan pengunjung.

1.4 Tujuan Perancangan

Tujuan perancangan kawasan *waterfront* di Pantai Mabak, Cilegon adalah merancang kawasan pesisir yang dapat mengintegrasikan aktivitas masyarakat lokal dengan aktivitas pariwisata. Secara lebih khusus, tujuan perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Merancang kawasan *waterfront* yang mampu mengintegrasikan aktivitas wisata, ekonomi lokal, transportasi, dan kehidupan masyarakat pesisir ke dalam sistem ruang yang tertata dan saling terhubung.
2. Merancang sistem zonasi dan sirkulasi kawasan yang jelas, serta mampu meningkatkan konektivitas antara area wisata, area masyarakat lokal, dan akses menuju destinasi pulau di sekitarnya.
3. Merancang ruang publik tepi pantai yang nyaman, inklusif, dan responsif terhadap karakter lingkungan pesisir guna mendukung interaksi sosial, aktivitas rekreasi, dan pengalaman wisata.
4. Merancang fasilitas pendukung kawasan berupa pusat komunitas, pusat informasi wisata, area pedagang kaki lima, serta fasilitas penunjang lainnya yang dapat mendukung aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat lokal.
5. Merancang kawasan yang berkelanjutan melalui penguatan potensi ekonomi lokal, peningkatan kualitas lingkungan pesisir, serta pelibatan masyarakat dalam aktivitas dan pengelolaan kawasan wisata.

Dengan tercapainya tujuan tersebut, diharapkan perancangan kawasan Pantai Mabak dapat menghadirkan destinasi wisata pesisir yang tidak hanya menarik bagi pengunjung, tetapi juga memberikan manfaat sosial, ekonomi, dan lingkungan secara berkelanjutan bagi masyarakat setempat.

1.5 Manfaat Perancangan

1. Manfaat Teoritis

Perancangan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian arsitektur, khususnya dalam perancangan kawasan wisata pesisir yang berbasis pada aktivitas pengguna dan keberlanjutan lingkungan. Selain itu, Perancangan ini juga dapat menjadi referensi dalam memahami bagaimana penataan ruang, sistem sirkulasi, serta ruang transit dapat diintegrasikan dalam konsep kawasan *waterfront*.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, perancangan ini diharapkan dapat menjadi alternatif konsep pengembangan kawasan wisata Pantai Mabak yang mampu mengintegrasikan aktivitas wisata, aktivitas masyarakat pesisir, serta konektivitas darat-laut. Melalui perancangan kawasan yang lebih terstruktur, diharapkan kawasan ini dapat mendukung aktivitas ekonomi lokal, meningkatkan kualitas ruang publik tepi pantai, serta menciptakan kawasan wisata pesisir yang lebih tertata dan berkelanjutan.

1.6 Sistematika Penulisan

1. BAB 1 PENDAHULUAN

Berisi latar belakang perancangan yang menjelaskan kondisi eksisting, potensi, dan permasalahan kawasan Pantai Mabak sebagai kawasan pesisir dan tujuan wisata. Bab ini juga memuat rumusan masalah, batasan perancangan, tujuan perancangan, manfaat perancangan, serta sistematika penulisan yang menjadi dasar penyusunan laporan tugas akhir.

2. BAB II TINJAUAN OBJEK DAN PENDEKATAN PERANCANGAN

Membahas kajian teoritis yang menjadi landasan perancangan, meliputi elemen pembentuk dan fasilitas kawasan wisata *waterfront*, karakteristik kawasan pesisir, konsep pengembangan *waterfront*, integrasi aktivitas lokal dan pariwisata, serta *behavioral mapping* sebagai alat analisis aktivitas pengguna. Bab ini juga memuat studi preseden dan implikasinya terhadap

perancangan serta pendekatan konsep yang digunakan sebagai dasar pengembangan desain.

3. BAB III METODE DAN ANALISIS PERANCANGAN

Menjelaskan tahapan dan metode perancangan yang digunakan, mulai dari penentuan fokus perancangan berdasarkan isu kawasan, studi objek dan teori, analisis tapak, studi program ruang, hingga pengembangan skematik desain. Bab ini juga memuat analisis makro, meso, dan mikro, analisis SWOT, analisis kebutuhan ruang, serta strategi penerapan teori, pendekatan, dan konsep perancangan yang menjadi dasar pembentukan konsep desain kawasan.

4. BAB IV HASIL PERANCANGAN

Bab ini berisi hasil penerapan konsep perancangan ke dalam desain kawasan dan bangunan. Pembahasan meliputi sintesis desain, pengembangan *site plan*, sistem sirkulasi, gubahan massa, fasad bangunan, tata letak ruang, serta desain berbagai fasilitas kawasan seperti *tourism center*, *community center*, *exhibition hall*, *waterfront food court*, *shelter* nelayan, dan *cottage*. selain itu, bab ini menjelaskan penerapan konsep keberlanjutan, sistem struktur, material, serta utilitas dalam mendukung perancangan kawasan *waterfront* yang terintegrasi.

5. BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi simpulan yang diperoleh dari keseluruhan proses perancangan dalam menjawab rumusan masalah dan mencapai tujuan perancangan, serta saran yang dapat digunakan sebagai pertimbangan untuk pengembangan kawasan maupun penelitian dan perancangan sejenis di masa mendatang.