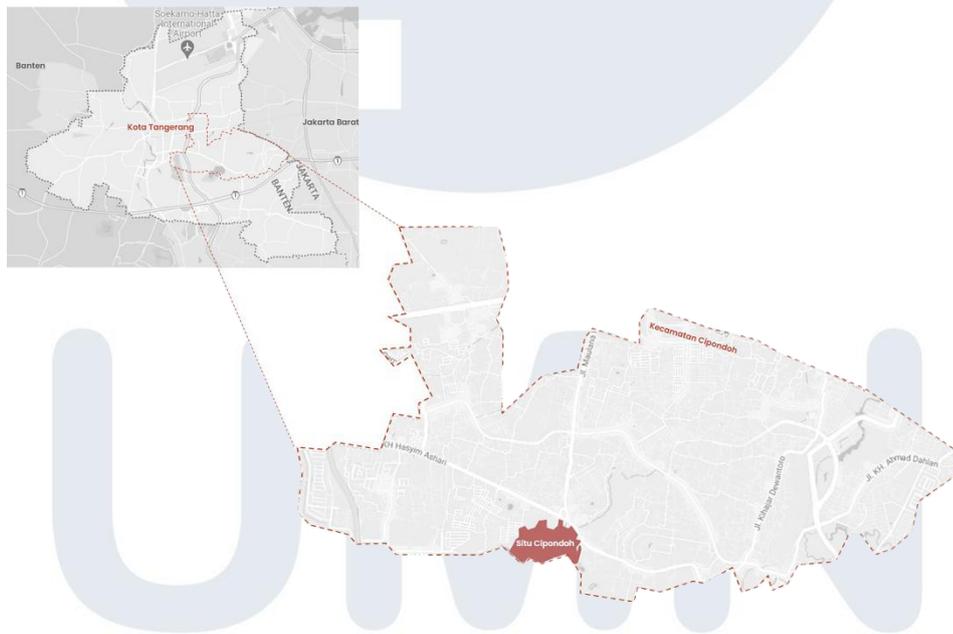


BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Situ Cipondoh merupakan situ buatan yang berlokasi di Jl. KH Hasyim Ashari, Cipondoh, Kota Tangerang, Banten. Awalnya, situ buatan ini dibangun pada tahun 1930-an pada masa pemerintahan Belanda. Situ berfungsi dalam menyimpan badan air sehingga dapat mencegah wilayah tidak mengalami banjir. Situ juga dapat memenuhi kebutuhan air penduduk, salah satunya mengairi sawah. Oleh sebab itu, Situ Cipondoh memiliki peranan besar bagi penduduk setempat saat musim kemarau maupun hujan (regional.kompas.com, 2009).



Gambar 1.1.1 Lokasi Situ Cipondoh

Sumber: *Google Maps* dan diolah kembali oleh Penulis (2022)

UNIVERSITAS
MULTIMEDIA
NUSANTARA



Gambar 1.1.2 Keadaan Sekitar Situ Cipondoh

Sumber: *Google Maps* dan diolah kembali oleh Penulis (2022)

Situ Cipondoh berkembang dan menjadi salah satu objek wisata alam yang wajib dikunjungi di Kota Tangerang karena keindahan alam sebagai daya tariknya (tangerangnews.com, 2021). Sesuai pada RTRW nomor 6 tahun 2012, wilayah sekitar Situ Cipondoh perlu dikembangkan menjadi kawasan pariwisata. Begitupun dengan Peraturan Daerah nomor 5 tahun 2007, Situ Cipondoh berperan sebagai kawasan konservasi air dan pengembangan pariwisata. Peraturan-peraturan ini muncul sebab Situ Cipondoh termasuk dalam wilayah dengan reputasi minim pengembangan. Dengan maksud kawasan merupakan lahan kurang terbangun paling luas di Kota Tangerang. Selain itu, luasan situ juga kian menyusut mencapai 126,17 hektar (suarahkbp.com, 2021).

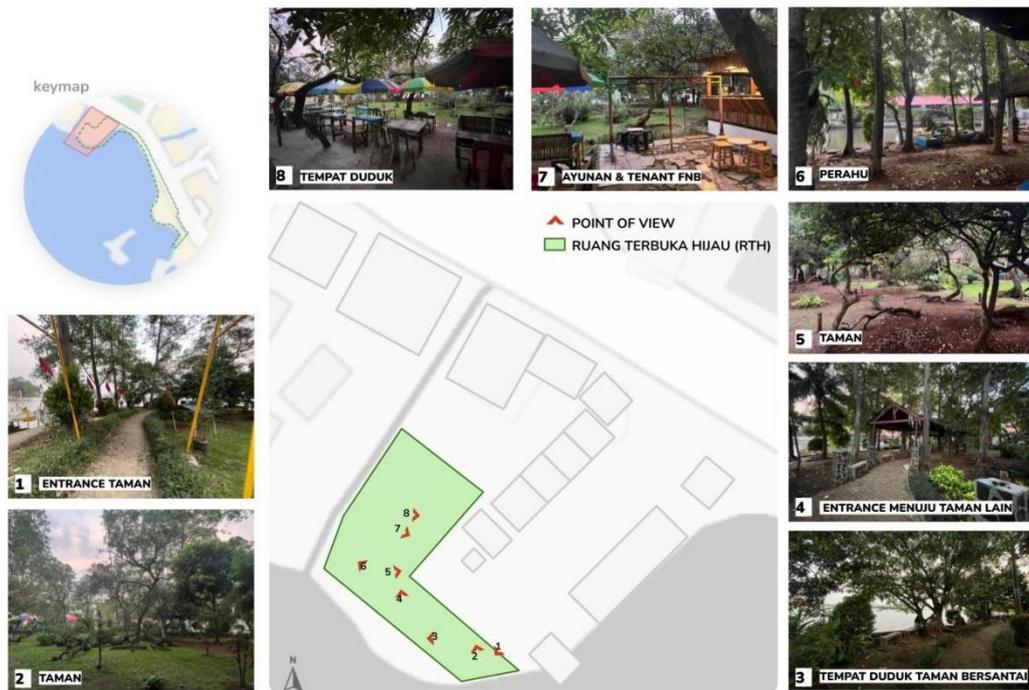
Situ Cipondoh berada di lokasi yang cukup strategis. Letaknya di antara tiga daerah, yaitu Kota Tangerang, Jakarta Barat, dan Jakarta Selatan. Dengan kestrategisan ini, kawasan sekitar Situ Cipondoh termasuk kriteria padat merayap dalam arus lalu lintas. Arus lalu lintas dikatakan padat merayap apabila kendaraan hanya dapat bergerak dengan kecepatan 10 sampai 30 km per jam (kompasiana.com, 2016). Biasanya yang memicu kriteria ini sebab adanya

kegiatan yang memakan badan jalan ataupun saat hari libur nasional. Hal ini yang menyebabkan jalan menjadi macet terutama saat jam sibuk (tangerangnews.com, 2022). Meskipun lebarnya jalan dengan dua arah dan sering dilalui banyak kendaraan, tidak menutup kemungkinan tempat wisata di sepanjang jalan ini jarang dikunjungi. Berdasarkan berita dari tangerang.tribunnews.com (2021) bahwa Situ Cipondoh memiliki jumlah pengunjung kurang stabil dalam satu hari. Jumlah pengunjung pada akhir pekan sebanyak 60 sampai 70 orang, sedangkan jumlah dapat turun menjadi 20 orang apabila kondisi cuaca buruk. Berbeda pada saat hari biasa, jumlah pengunjung mencapai 30 orang meskipun cuaca dalam kondisi baik (Merun, 2021). Begitupun yang terjadi pada kafe-kafe di Taman Wisata Situ Cipondoh yang sudah berdiri lama sejak 18 sampai 19 tahun yang lalu. Akibat adanya pandemi COVID-19 berdampak pada kafe sehingga pedagang mengalami penurunan omzet (wisatatangerang.id, 2021). Meskipun tiap kafe sudah menyediakan berbagai pilihan menu makanan dari asia hingga *western* bahkan terdapat camilan dan makanan ringan, akan tetapi penurunan tetap mencapai 30 persen (jabodetabekupdate.com, 2022).



Gambar 1.1.3 Keadaan di Ruang Terbuka Area Perairan Situ Cipondoh

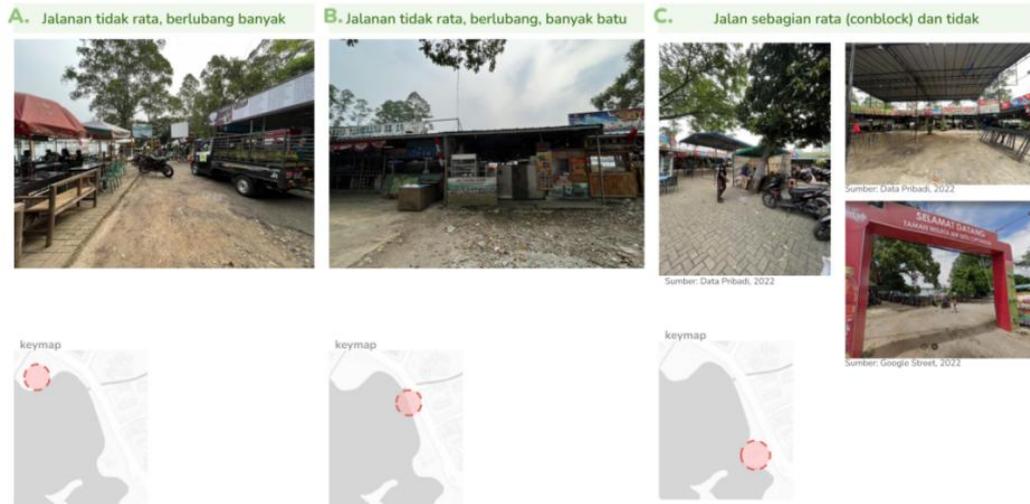
Sumber: *Google Maps* dan Data Pribadi, diolah kembali oleh Penulis (2022)



Gambar 1.1.4 Keadaan di Ruang Terbuka Hijau Situ Cipondoh

Sumber: Google Maps dan diolah kembali oleh Penulis (2022)

Pada gambar 1.1.3, Situ Cipondoh memiliki beberapa wahana yang kurang terawat dan terabaikan di atas permukaan air. Pada gambar 1.1.4, Situ Cipondoh memiliki kawasan Ruang Terbuka Hijau (taman) yang berlokasi di ujung dan tidak terlihat keberadaannya dari jalan umum diberlakukan tarif untuk memasuki kawasan. Dengan membayar sebesar lima ribu rupiah per orang, pengunjung dapat menikmati sejuknya pohon dan beberapa saung sebagai tempat untuk bersantai (netizenpintar.com, 2017). Sedangkan, seharusnya kriteria ruang publik terbuka adalah dapat diakses dengan mudah tanpa mengeluarkan biaya apapun (Radjwali, 2004).

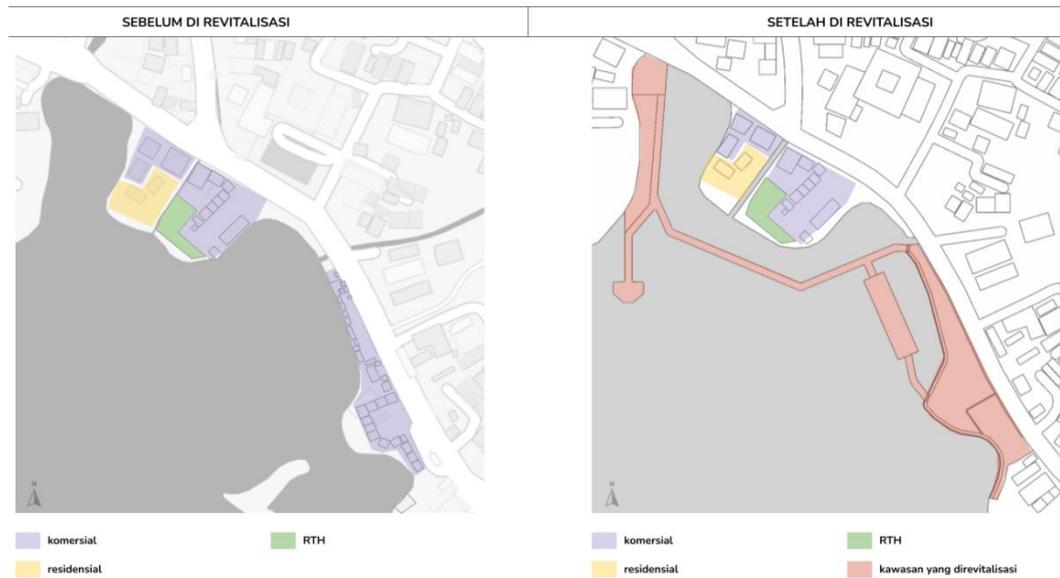


Gambar 1.1.5 Kondisi Lingkungan Ruang Komersial di Taman Wisata Situ Cipondoh
 Sumber: *Google Maps* dan diolah kembali oleh Penulis (2022)



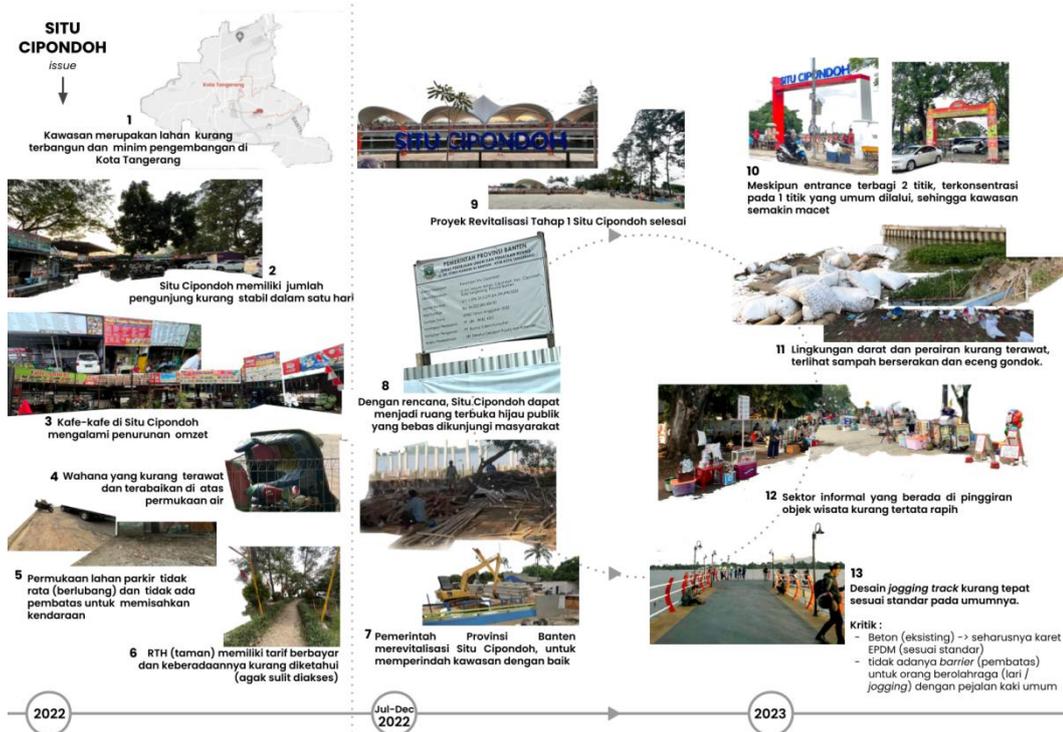
Gambar 1.1.6 Kondisi Tempat Sampah di Taman Wisata Situ Cipondoh
 Sumber: Penulis (2022)

Selain terdapat ruang komersial dan ruang terbuka hijau, Situ Cipondoh memiliki fasilitas umum. Diantaranya kehadiran tempat parkir yang luas, namun permukaan lahan parkir tidak rata atau dapat dikatakan berlubang dan tidak ada pembatas yang memisahkan kendaraan satu dengan lainnya (Gambar 1.1.5). Tempat sampah yang keberadaannya di samping dekat gapura (pintu masuk) Taman Situ Cipondoh. Sebelumnya, gapura Taman Situ Cipondoh didapati juga pernah mengalami kerusakan. Akibat cuaca yang buruk, yakni hujan dan angin deras merubuhkan papan Taman Situ Cipondoh dan beberapa pohon disekitarnya (liputan6.com, 2022). Hal ini menyebabkan fasilitas umum dinilai kurang terawat dengan baik secara visual dan fungsional.



Gambar 1.1.7 Perbandingan Sebelum dan Sesudah Tapak yang Mengalami Revitalisasi
 Sumber: Penulis (2023)

Dengan permasalahan yang sudah terjabarkan diatas, terdapat langkah dari Pemerintah Provinsi (Pemprov) Banten melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Banten, yaitu penataan ulang atau revitalisasi tahap 1 untuk Situ Cipondoh (Gambar 1.1.7). Hal ini dilakukan sebab kawasan dinilai kurang tertata dengan baik sehingga upaya ini untuk memperindah kawasan (banpos.co, 2022). Selain itu, agar situ dapat menjadi *landmark* Tangerang (idxchannel.com, 2021). Begitupun penjelasan dari kepala DPUPR Banten, upaya ini untuk masyarakat agar dapat menikmati ruang terbuka publik hijau sebagai wisata ekologis tanpa mengenal strata sosial dan tidak dipungut biaya (dpupr.bantenprov.go.id, 2022). Dengan waktu pengerjaan proyek kurang lebih enam bulan dari Juni hingga Desember 2022 (dpupr.bantenprov.go.id, 2022), menghasilkan *jogging track* sepanjang 350 meter dan *floating market* sekitar 40 tenan (tangerangnews.com, 2023).



Gambar 1.1.8 Penjabaran Isu dari Sebelum sampai Sesudah Tapak Direvitalisasi
Sumber: Penulis (2023)

Dengan kehadiran ruang baru di Situ Cipondoh, yakni proyek revitalisasi menimbulkan kebutuhan pengguna semakin meningkat. Ruang-ruang baru memicu timbulnya masalah lain dalam kawasan. Dengan kata lain, proyek revitalisasi belum cukup menjawab soal permasalahan di darat. Sebaliknya, menambahkan kegiatan lain di atas perairan. Meskipun terdapat keterbatasan penelitian atas *floating market* yang belum resmi dibuka, namun terdapat beberapa masalah yang perlu diperhatikan lebih lanjut. Pintu masuk kawasan revitalisasi terbagi menjadi dua, namun hanya ramai di satu tempat saja sehingga menimbulkan kemacetan berkepanjangan. Keadaan lingkungan sekitar kawasan kurang terawat, terlihat dari kehadiran sampah di daratan dan eceng gondok sampai konstruksi kayu di atas permukaan dan tepian air. Kehadiran sektor informal (PKL) kurang tertata rapih dan menghalangi *view* dari jalan untuk melihat objek wisata, sebab kehadirannya berada di dekat sepanjang jalan kolektor. Selain itu, peran kehadiran *jogging track* kurang sesuai dengan penamaannya, di mana

lintasan lari atau *jogging* tersebut tidak ada pembatas antar orang yang berolahraga dengan pejalan kaki umum. Selain itu, *jogging track* kurang tepat dengan standar pada umumnya, dimana eksisting menggunakan beton precast yang cenderung bersifat licin. Atas kurangnya kesadaran masyarakat setempat dan kriteria standar desain arsitektur, kawasan perlu dikaji ulang atas efektivitas dan efisiensi kehadirannya. Sebelumnya, penulis telah melakukan penelitian dengan memahami dari pertanyaan berikut **“Berdasarkan kriteria dari ‘Empat Kualitas Utama yang Menjadikan Tempat Sukses (*Placemaking*)’, apa saja ruang publik yang perlu diperbaiki lebih lanjut agar Situ Cipondoh dapat menjadi ruang publik yang menarik untuk wisatawan?”**. Hasil penelitian mengenai “Analisis Ruang Terbuka Publik di Situ Cipondoh Berdasarkan Kriteria dari *Project for Public Spaces* (PPS)” akan menjadi landasan penulis dalam merevitalisasi kawasan Situ Cipondoh sebagai ruang objek wisata. Nantinya, ruang publik yang perlu diperbaiki akan menjadi perhatian penulis dalam menciptakan ruang terbuka publik yang lebih baik sesuai standar PPS.

Perancangan kawasan Situ Cipondoh menggunakan konsep *Eco-Tourism*. Dengan maksud, konsep bertujuan memperbaiki ruang yang rusak menjadi objek pariwisata yang berkelanjutan, tanpa menyebabkan kerusakan tambahan. Melalui konsep ini, perancangan menjadi fokus untuk merevitalisasi kawasan terhadap area yang sebelumnya tidak mengalami revitalisasi menjadi terintegrasi satu sama lain. Tidak lupa implementasi pengembangan sumber daya alam terutama keanekaragaman hayati, serta membawa pengalaman ekologis ke pengunjung sehingga kawasan tetap mendapat keuntungan secara ekonomi.

Penataan ulang kawasan Situ Cipondoh sebagai objek wisata berdasarkan pendekatan di atas dapat meningkatkan daya tarik wisatawan. Oleh sebab itu, penulis berharap penelitian yang telah dilakukan sebelumnya dapat menjadi landasan dasar guna menjawab pertanyaan berikut **“Bagaimana perancangan revitalisasi Situ Cipondoh sebagai objek wisata Kota Tangerang dengan konsep *Eco-Tourism*?”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis menemukan beberapa masalah di kawasan Situ Cipondoh dan ingin diteliti lebih lanjut, yaitu:

1. Proyek Revitalisasi Situ Cipondoh yang dibangun dari Juni hingga Desember 2022 atau yang sudah beroperasi saat ini, belum menjawab permasalahan di darat dan menambah permasalahan lain di atas permukaan air.
2. Ruang sekitar Proyek Revitalisasi Situ Cipondoh belum memenuhi kriteria ruang terbuka publik sukses berdasarkan teori dari *Project for Public Spaces* (PPS).

Selain permasalahan, terdapat beberapa fokus permasalahan yang akan dipecahkan melalui perancangan, yaitu:

1. Proyek Revitalisasi Situ Cipondoh kurang memperbaiki ruang yang rusak dan cenderung tidak menambah permasalahan di atas permukaan air.
2. Belum ada wadah bagi sektor informal agar tertata dengan baik.
3. Kurangnya mengolah area daratan.
4. Belum ada keterhubungan antar ruang yang belum direvitalisasi dengan yang sudah direvitalisasi.

1.3 Batasan Masalah

Dalam penelitian ini, penulis membatasi pembahasan dalam perancangan, sebagai berikut:

1. Batas wilayah penelitian, yaitu kawasan tepian Situ Cipondoh, baik yang sudah direvitalisasi dan belum direvitalisasi. Batas penelitian dari teori *placemaking*, yaitu aspek *uses and activities*, *comfort and image*, dan *access and linkages*.

2. Pendataan kondisi ruang terbuka publik di Taman Wisata Situ Cipondoh tahun 2022 dan 2023 untuk perbandingan sebelum dan sesudah direvitalisasi.
3. Pendataan untuk proyek revitalisasi Situ Cipondoh, adalah area *jogging track* dan fasilitas umum.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka perancangan akan dilakukan dengan batasan sebagai berikut:

1. Tapak perancangan berlokasi di Jl. KH Hasyim Ashari, Cipondoh, Kota Tangerang, Banten. Tapak yang digunakan adalah area yang sudah direvitalisasi dan yang belum direvitalisasi. Keberadaan tapak berdekatan dengan jalan kolektor dan *landmark* tugu Kota Tangerang, sehingga tapak selalu padat dilalui oleh banyak kendaraan. Tapak dikelilingi fungsi perumahan, pertokoan, rumah makan, pendidikan, fasilitas kesehatan, dan fasilitas pemerintahan.
2. Tapak memiliki luas lahan sebesar $\pm 15.500 \text{ m}^2$, yang terdiri dari area yang belum direvitalisasi sebesar $\pm 6.800 \text{ m}^2$ dan area yang sudah direvitalisasi sebesar $\pm 8.700 \text{ m}^2$. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012-2032 dalam Peta Rencana Pola Ruang, tapak perancangan termasuk kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan kawasan Perdagangan dan Jasa, terjabarkan di Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 tentang RTRW Kota Tangerang Tahun 2012-2032 mengenai ketentuan umum intensitas pemanfaatan kawasan RTH, yaitu:

Area : $\pm 15.000 \text{ m}^2$

KDB (maksimal 30%): 4.500 m^2

KLB (maksimal 1) : 15.000 m^2

KDH (minimal 80%) : 12.000 m^2

GSB : 6 meter

GSS : sekurangnya 50 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat

Sedangkan, untuk intensitas pemanfaatan kawasan Perdagangan dan Jasa, sebagai berikut:

Area : $\pm 12.200 \text{ m}^2$

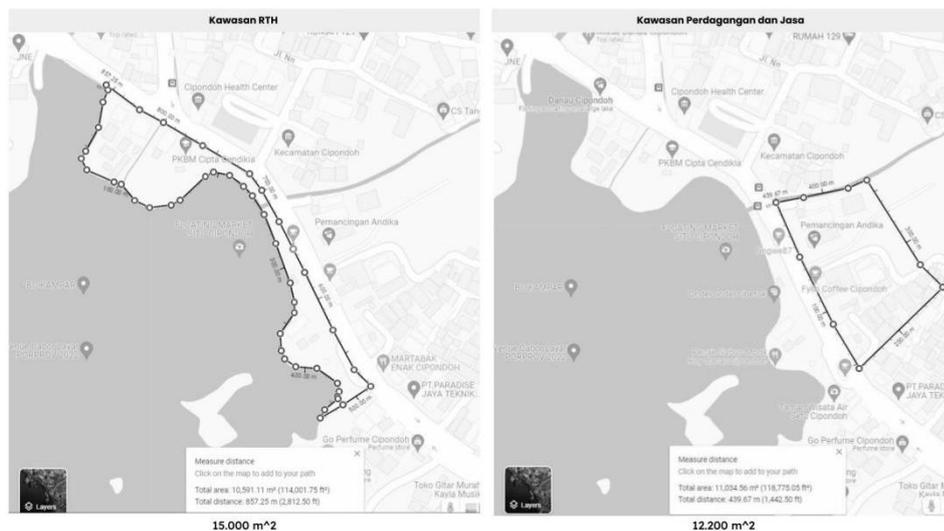
KDB (maksimal 60%): 7.320 m^2

KLB (maksimal 6) : 73.200 m^2

KDH (minimal 15%) : 1.830 m^2

GSB : 6 meter

GSS : sekurangnya 50 meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat



pemilihan lahan waterfront, karena mengembangkan dan mengolah lahan waterfront menjadi objek wisata setempat

penambahan lahan dilakukan, untuk mengolah lahan agar lebih efisien dan menjadi lahan penunjang untuk develop waterfront

Gambar 1.3.1 Batas Tapak Perancangan

Sumber: Google Maps dan diolah kembali oleh Penulis (2023)

- Indikator keberhasilan ruang terbuka publik berdasarkan kriteria dari teori *placemaking*, yaitu aspek *uses and activities*, *comfort and image*, dan *access and linkages*. Perancangan akan fokus terhadap solusi atas permasalahan yang telah dianalisis sebelumnya mengenai ruang terbuka publik.
- Fungsi dan kegiatan perancangan akan mengikuti RTRW Kota Tangerang dan dari hasil penelitian menggunakan teori *placemaking* dari PPS. Nantinya, perancangan akan berfokus pada area daratan dibandingkan di

atas perairan, hal ini untuk menerapkan konsep *Eco-Tourism*. Dengan maksud, bertujuan memperbaiki ruang yang rusak, tanpa menyebabkan kerusakan tambahan.

1.4 Tujuan Penelitian/Perancangan

Penelitian bertujuan untuk memahami hubungan antar ruang yang sudah direvitalisasi dan yang belum direvitalisasi sudah sesuai dengan kriteria dari teori *placemaking*. Hasil penelitian akan digunakan sebagai dasar perancangan revitalisasi Situ Cipondoh.

Perancangan ulang kawasan untuk menyelesaikan masalah yang telah dianalisis sebelumnya dan menciptakan konsep *Eco-Tourism*. Hasil rancangan diharapkan dapat menjadi objek wisata baru Kota Tangerang dan meningkatkan daya tarik pariwisata di sekitar Situ Cipondoh yang berkelanjutan.

