

OPTIMALISASI PEMANFAATAN AREA SEKITAR BADAN AIR SITU BULAKAN SEBAGAI RUANG WISATA KOTA

Ida Ayu Sawitri Dian Mawarni¹, Andreas Indra Wardana²,
Gabriela Irna Herawaty³

¹. Dosen Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Sains dan Teknologi Pradita

^{2,3}. Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Sains dan Teknologi Pradita

Email: ida.ayu@pradita.ac.id

Abstrak

Situ Bulakan terletak di Kecamatan Periuk, Kota Tangerang. Situ dengan luas 22 hektar ini merupakan salah satu situ yang menjadi daya tarik wisata perkotaan bagi masyarakat sekitarnya. Letaknya yang berada di perbatasan antara Kota Tangerang dengan Kabupaten Tangerang, menjadikan wilayah situ ini tempat yang sering dilalui orang yang melakukan perjalanan dari dan ke Kota Tangerang. Fungsi utama Situ Bulakan adalah sebagai tempat resapan air sekaligus area penampungan air untuk mencegah banjir. Kondisi fisik situ sempat mengalami pendangkalan, sampai pada akhirnya adanya pembangunan jalan yang membelah badan air situ sekaligus menjadi momen kegiatan normalisasi Situ Bulakan. Pembangunan jalan yang membelah situ oleh pemerintah Kota Tangerang, kemudian diinisiasi menjadi ruang publik yang dapat dijadikan tempat rekreasi masyarakat sekitar. Namun kendati perencanaan semula bukan sebagai tempat rekreasi, tata letak akomodasi wisata dan fasilitasnya tidak tertata dengan baik. Melihat antusiasme masyarakat yang cukup tinggi, optimalisasi penataan area rekreasi Situ Bulakan menjadi penting untuk dilakukan. Penelitian ini bertujuan untuk mencari strategi pemanfaatan area sekitar badan air situ sebagai area wisata, dilihat dari lingkup legalitas, kebutuhan fasilitas rekreasi dan titik-titik lokasi yang tepat digunakan sebagai area wisata. Metode pemetaan dilakukan melalui analisis aktifitas, *sectional analysis* dan *historical analysis* untuk menemukan titik-titik lokasi yang paling sesuai sebagai tempat rekreasi. Analisis tersebut sebelumnya didukung oleh studi literasi mengenai akomodasi pariwisata khususnya wisata tepi air dan studi mengenai kebijakan terkait pemanfaatan area badan air situ sebagai tempat rekreasi. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pemerintah setempat terkait strategi dalam optimalisasi Situ Bulakan sebagai area rekreasi tanpa mengorbankan peran utamanya sebagai daerah resapan air.

Kata kunci: Situ Bulakan, wisata perkotaan, resapan air, optimalisasi penataan

Abstract

Title: *Optimization of Lakeside Areas as an Urban Tourism Spot in Situ Bulakan*

Situ Bulakan, located in Periuk District, in the city of Tangerang is a naturally formed lake with 22 hectares of waterbody area. Situ Bulakan now has become an urban tourist destination for nearby communities. Many people commuting between Tangerang city and Tangerang regency also passes through the area. The lake's main function is as a reservoir and water catchment area to prevent flooding. It used to suffer from siltation until Tangerang city initiated a normalization process and constructed a road dividing the waterbody into 2 areas. Furthermore, Tangerang city also decided that the roadside should become recreational spaces. Since the lake was not originally planned as a recreation area, tourism facilities and amenities are badly placed. The enthusiasm of visitors necessitates improvements to this lake tourism destination, especially optimization in site planning. This research goal is to come up with a strategy to optimize land-use plan in nearby areas of Situ Bulakan, with the goal of developing a proper lakeside tourism destination. A mapping method is used to determine the best locations for recreational places. This analysis is supported by a literature study regarding tourism accommodation planning and a policy study regarding recreational land use in lakeside areas. Hopefully this research can provide inputs for Tangerang city government regarding the development and revitalization strategy of Situ Bulakan and its lakeside areas without sacrificing its ecological function as a reservoir.

Keywords: *, Situ Bulakan, Urban tourism, Water Catchment, Land use optimization*

Pendahuluan

Kota Tangerang merupakan kota dengan laju pertumbuhan penduduk dalam kurun waktu lima tahun terakhir mencapai 2,06 persen (Bps Kota Tangerang tahun 2017). Pusat Kota Tangerang berada di Kecamatan Tangerang, dimana dominasi pemanfaatan lahannya merupakan fungsi-fungsi komersial seperti pusat perbelanjaan, perkantoran dan pertokoan. Konsentrasi fungsi-fungsi lahan untuk perumahan berada di sekeliling pusat Kota Tangerang, yakni berada di bagian barat (Kecamatan Karawaci dan Kecamatan Periuk), serta bagian timur dan selatan (Kecamatan Cipondoh dan Kecamatan Cibodas).

Badan air berupa situ di Kota Tangerang berada di Kecamatan Cipondoh yaitu Situ Cipondoh dan Situ Gede, selanjutnya di Kecamatan Priuk terdapat Situ Bulakan dan Situ Cangkring. Situ Cipondoh telah dikembangkan sebagai area wisata oleh Pemerintah Kota Tangerang. Pemanfaatannya sebagai ruang rekreasi didukung oleh perkembangan fungsi perumahan yang ada di bagian timur dan selatan Kota Tangerang. Situ Bulakan merupakan salah satu situ yang juga didukung oleh Pemerintah Kota Tangerang untuk dikembangkan sebagai prasarana rekreasi bagi masyarakat sekitarnya. Kebutuhan itu juga muncul karena tidak tersedianya tempat wisata alam di sekitar fungsi-fungsi perumahan di bagian barat Kota Tangerang. Tidak jauh dari Situ Bulakan, terdapat Situ Cangkring yang juga berada di Kecamatan Periuk, namun letaknya cenderung berada di sekitar fungsi-fungsi perindustrian. Situ Bulakan yang terletak diantara fungsi perumahan memiliki potensi wisata yang tinggi. Tidak mengherankan bahwa beberapa saat setelah dilakukan pemeliharaan dan pembangunan jalan yang membelah Situ Bulakan, area-area sekitar jalan dan situ langsung diramaikan oleh pedagang kaki lima dan persewaan akomodasi pariwisata. Kawasan tepi air kini semakin sering dipandang sebagai aset ekonomi dan sosial bagi masyarakat (Steiner & Butler, 2007: 27).

Pemanfaatan area sekitar badan situ secara tata ruang diperbolehkan untuk menjadi area rekreasi, namun pada kenyataannya area rekreasi yang dimaksud seluruhnya berubah menjadi area komersial. Area komersial tumbuh dan tidak menyisakan area untuk ruang publik dan akomodasi wisata. Begitu pula yang terlihat di Situ Bulakan, euforia masyarakat untuk membuat warung-warung makan dan ruang usaha membuat pertumbuhan fungsi komersialnya tidak terkendali, disamping tentu saja pemerintah belum memiliki aturan pemanfaatan lahan yang jelas pada area sekitar situ. Hampir diseluruh bagian tepi badan air situ Bulakan telah dipenuhi oleh warung-warung makan, terutama daerah yang berdampingan langsung dengan jalan utama (Jl. Villa Mutiara Pluit).

Area-area yang dapat menjadi area publik yang bebas biaya dan merupakan ruang rekreatif masyarakat menjadi tidak terakomodasi akibat pesatnya pertumbuhan ruang-ruang usaha. Dalam kondisi tersebut, perlu dipertanyakan ulang bahwa keberpihakan kebijakan tata ruang terhadap pemanfaatan badan air sebagai area rekreasi tidak efektif berlaku pada kondisi absennya rencana penataan kawasan yang optimal.



Gambar 1. Penampang jalan yang membelah Situ Bulakan
Sumber: Google street view

Terlihat pada gambar 1, area tepian air sebelah kiri telah dilengkapi dengan perkerasan, namun perkerasan tersebut tidak dimanfaatkan sebagai area publik, melainkan area komersial (bagian ruang makan dari warung makan). Pada area sebelah kanan, area telah dipenuhi dengan warung makan yang kondisinya menutupi semua tepi badan air situ.

Dilihat dari segi ekologis, Situ Bulakan merupakan danau alami yang berfungsi sebagai penampung dan resapan air serta sumber air permukaan bagi wilayah sekitarnya. Sebelumnya Situ Bulakan memiliki luas badan air mencapai 30 hektar, namun akibat lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar situ, badan air situ kemudian berkurang hingga menjadi 22 hektar.

Penataan kawasan tepi air Situ Bulakan, kemudian menjadi penting dan darurat dilakukan, terutama sebelum semakin banyak pedagang yang menempati area tepi air. Banyaknya konsentrasi fungsi komersial mempersulit upaya penataan. Di sisi lain, potensi besar dalam menarik pengunjung harus tetap dipertahankan. Hal ini membuat upaya optimalisasi penataan kawasan tepi badan air situ menjadi agenda yang penting untuk dilakukan.

Tinjauan Pustaka

Area sekitar badan air seringkali menjadi tempat yang dimanfaatkan sebagai area privat, akses publik yang terbatas dan arsitektur yang buruk (Smith & Ferrari, 2012: 115). Pada konteks ini, (Kiib, 2007) melakukan penelitian terkait Kota Aalborg yang mengalami persoalan perencanaan area tepi badan air. Kota Aalborg berbatasan langsung dengan sungai yang memisahkan 2 (dua) pulau besar di Negara Denmark.

Di bawah ini merupakan langkah-langkah perencanaan dan penataan area sekitar badan air yang telah digunakan (Kiib, 2007) untuk merencanakan kawasan tepi air di Kota Aalborg, Denmark. Langkah ini dinilai sesuai untuk menyelesaikan persoalan yang ada di Situ Bulakan. Berikut ini merupakan langkah perencanaan dinamis pada area sekitar badan air (Bader, 2009) :

1. Identifikasi ruang-ruang tunggu, jeda waktu dan jalur-jalur kegiatan potensial.
2. Membuat rencana strategis yang memprioritaskan area-area *focal point*.
3. Membuka area-area bersudut untuk kegiatan yang bersifat temporer dan spontan.
4. Membuka area privat untuk area publik sesekali.
5. Memanfaatkan struktur fisik yang ada.
6. Implementasi secara langsung.
7. Melibatkan agen-agen kunci dalam menjalin jaringan sektor informal dan koalisi strategis.
8. Melibatkan sebanyak mungkin aktor untuk turut serta dalam setiap proses.
9. Membuat *platform* negosiasi untuk mengkombinasikan sektor formal dan informal dalam strategi pengembangan.
10. Mengedepankan strategi yang fleksibel, seperti mengizinkan aktivitas-aktivitas temporer untuk menjadi permanen, dan menutupnya sewaktu-waktu diperlukan.

Berdasarkan proses perencanaan area sekitar badan air yang diusulkan oleh Bader, 2019, beberapa hal yang terkait dengan perencanaan spasial diungkapkan dari poin 1 (satu) hingga poin 5 (lima). Hal ini dapat diterapkan dalam upaya optimalisasi penataan area sekitar badan air Situ Bulakan, tentunya dengan adaptasi pada karakter spasial yang ada.

Metode

Metode yang dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari empat tahapan. Empat tahapan tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut :

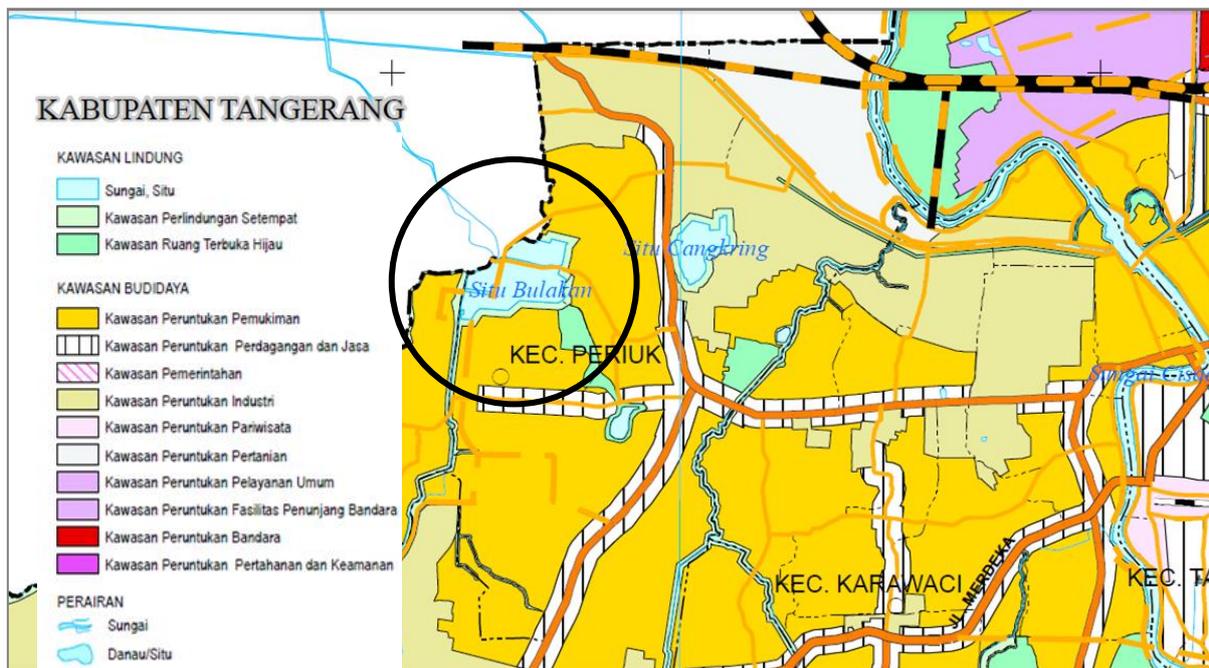
1. Studi literasi mengenai elemen perencanaan kawasan tepi air.
2. Pemetaan area sekitar tepi air Situ Bulakan. Pemetaan dilakukan dengan metode *sectional analysis* terhadap area tepi air Situ Bulakan, *historical analysis* mengenai ruang natural dan produktif Situ Bulakan, dan pengamatan kegiatan secara berkala pada saat *weekday* dan *weekend*.
3. Pengamatan kondisi lokasi yang termasuk di dalam garis sempadan situ. Pendataan yang dimaksud termasuk pada elemen kegiatan serta kualitas fisik dan visual lokasi.
4. Perumusan strategi pengembangan area sekitar badan air Situ Bulakan. Perumusan strategi didasarkan pada studi literasi.

Hasil Pembahasan

Hasil pembahasan ini akan disampaikan melalui analisis terhadap aspek kebijakan, tinjauan literasi, dan analisis terkait aspek spasial dan aspasial area sekitar badan air Situ Bulakan. Aspek terkait analisis terhadap kebijakan dan tinjauan literasi, dijadikan indikator yang menentukan analisis spasial dan aspasial hingga rekomendasi terkait optimalisasi penataan area sekitar badan air Situ Bulakan. Pembahasan terkait strategi optimalisasi penataan area sekitar badan air Situ Bulakan setidaknya dipandang dari segi legalitas dan ketentuan-ketentuan terkait elemen perancangan kawasan tepi air.

Kebijakan

Pemanfaatan area sekitar badan air terkait pada persoalan pemanfaatan lahan dan kepemilikan lahan. Pemanfaatan lahan misalnya, hampir semua perihal pemanfaatan sempadan badan air menemui persoalan. Sayangnya, skema pengendalian pemanfaatan sempadan badan air ini belum pernah ada produk hukumnya. Selama ini, produk hukum pengendalian pemanfaatan ruang yang mencakup kerincian pada skala meso dan mikro hanyalah RDTR dan PZ (Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi) serta RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) dengan perangkat PRK (Panduan Rancang Kota) sebagai upaya penataan bangunan dan lingkungannya. RDTR mencakup delineasi yang cukup luas, mencapai satu wilayah kecamatan, bagian wilayah perkotaan, maupun kawasan strategis perkotaan/perdesaan sedangkan penataan area sekitar badan air situ hanya mencakup area yang jauh lebih kecil. Hal ini membuat pemerintah tidak memiliki dasar dan pedoman pengendalian pemanfaatan ruang di area sekitar badan air situ. Pada akhir tahun 2018, Kementerian Agraria dan Tata Ruang menyodorkan wacana terobosan baru skema pengendalian pemanfaatan ruang dengan IDAP (*Interim Development Assessment Plan*). IDAP dipandang sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat diselenggarakan tanpa adanya RDTR. Hal ini menjadi jawaban dari absennya instrumen pengendalian pemanfaatan ruang dalam lingkup baik substansial maupun lingkup wilayah yang lebih kecil dari cakupan RDTR. Kendati demikian, peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang mengenai IDAP ini, pada tahun 2019 belum selesai dirumuskan oleh pemerintah pusat. Tidak memiliki RDTR PZ, dan belum resminya instrumen IDAP, berarti membuka peluang bagi masyarakat umum untuk melakukan pemanfaatan lahan secara sporadis.



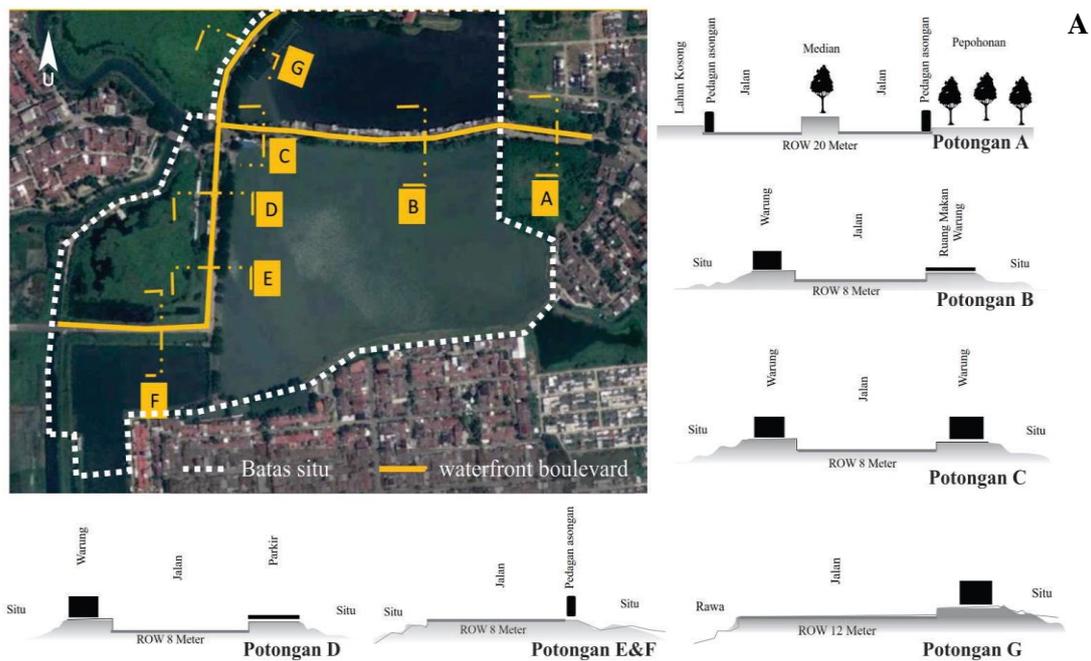
Gambar 2. Potongan Peta Pola Ruang Kota Tangerang

Sumber: RTRW Kota Tangerang 2012-2032

Instrumen pengendalian yang tersedia di Kota Tangerang adalah Rencana Tata Ruang Wilayah

(RTRW) tahun 2012-2032. Peta potongan rencana pola ruang wilayah Kota Tangerang pada gambar 2, menjelaskan mengenai kedudukan dan pemanfaatan ruang di sekitar Situ Bulakan. Pemanfaatan ruang di sekitar Situ Bulakan didominasi oleh fungsi hunian. Letak Situ Bulakan yang berada di perbatasan Kota Tangerang dan Kabupaten Tangerang, menjadikan Situ Bulakan sebagai lokasi strategis untuk kegiatan rekreasi. Fenomena maraknya kegiatan komersial di sekitar Situ Bulakan tentu saja tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang telah ditentukan oleh rencana tata ruang. Di samping itu, fungsi sempadan badan air situ sebenarnya bisa dimanfaatkan sebagai fungsi rekreasi. Kota Tangerang belum memiliki peraturan lain selain RTRW sebagai instrumen pengendalian ruang, maka tingkat kerinciannya pun tidak cukup untuk menegakkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang.

Persoalan lainnya adalah berkaitan dengan kepemilikan tanah di area sekitar badan air situ. Status kepemilikan ruang biru berupa situ, dimiliki oleh Kementerian Pekerjaan Umum Dirjen Sumber Daya Air. Oleh karena itu, status kepemilikan lahan sempadannya adalah tanah negara. Sedangkan pemeliharaan, kewenangan penggunaan lokasi diserahkan kepada Pemerintah daerah. Dalam hal ini, pemerintah daerah memiliki hak untuk mengatur pemanfaatan ruang area sekitar badan air situ. Pemanfaatan ruang dipandang dari segi fungsi non ekologis ditentukan berupa ruang rekreasi.



Gambar 3. Sectional analysis pada area waterfront boulevard Situ Bulakan

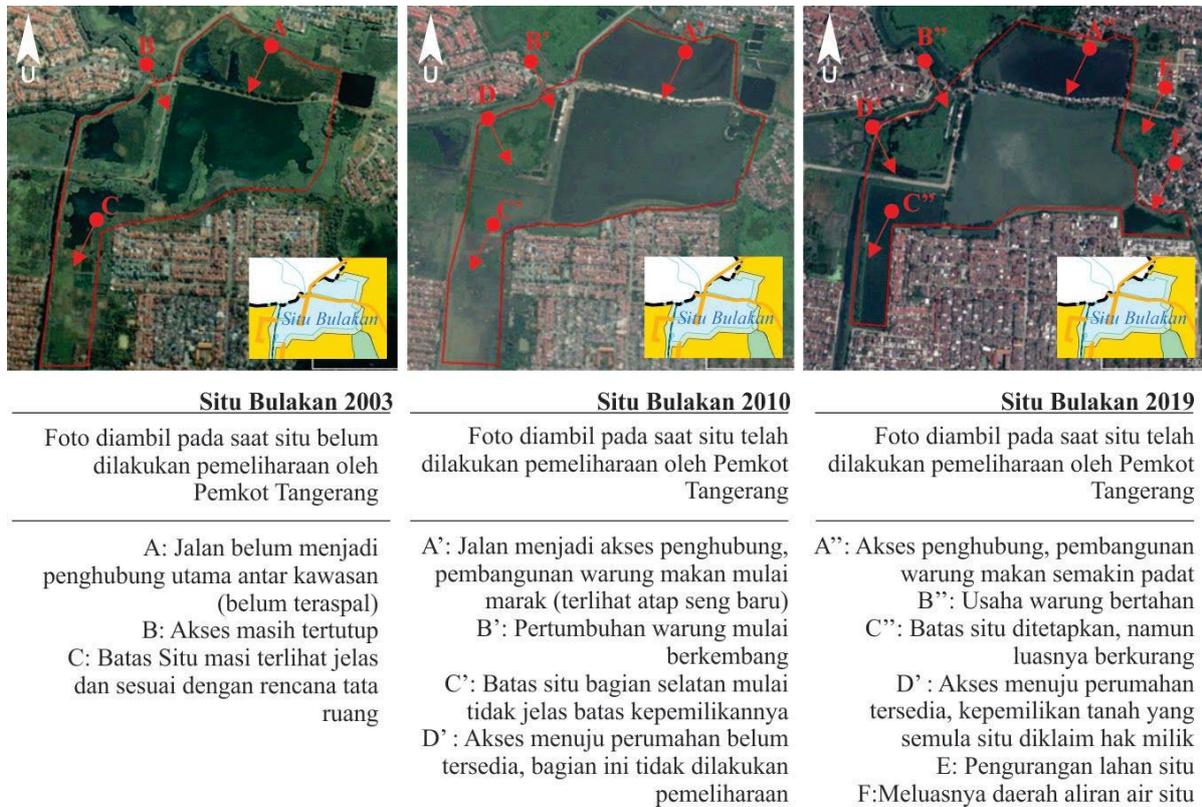
Sumber : Citra google earth yang diolah penulis

Analisis dan Perancangan Kawasan Tepi Air

Perancangan pada area sekitar badan air situ tentu memiliki ketentuan-ketentuan khusus yang berbeda dari kawasan pada umumnya. Fungsi lingkungan terbangun tentu saja tidak boleh mengubah peran utama situ sebagai area tampungan air. Selain peran positifnya, situ dengan jumlah volume air yang berlebihan dapat juga menjadi potensi bencana bagi area sekitarnya. Pembatasan fungsi tertentu pada pemanfaatan lahan di sekitar badan air diatur sedemikian rupa agar tidak membebani peran utama badan air tersebut.

Upaya perancangan kawasan wisata di sekitar situ, harus memperhatikan kondisi morfologi, peran dan fungsi ekologis badan air. Untuk dapat mengetahui kondisi morfologi area sekitar badan air situ, maka dilakukan *sectional analysis* dan *historical analysis*. Gambar 3 di atas menunjukkan penguasaan area sekitar badan air situ digunakan untuk fungsi komersial berupa warung makan dan area berkumpul pedagang asongan. Pada gambar 3 potongan C, terdapat area bermain anak,

WC umum dan persewaan kapal wisata, namun keseluruhan area tetap didominasi oleh warung makan dan tempat berjualan pakaian. *Sectional analysis* diatas juga menunjukkan daerah *waterfront boulevard*, di mana area tersebut menjadi akses fisik dan visual utama pada tepi badan air telah penuh dengan pembangunan bangunan semi permanen dengan fungsi warung makan.



Gambar 4. Historical analysis pada Situ Bulakan
Sumber : Hasil analisis citra google earth yang diolah penulis

Proses penataan kegiatan rekreasi di sekitar badan air situ akan lebih optimal apabila terlebih dahulu dilakukan *historical analysis*. *Historical analysis* memperlihatkan area natural sebelum terjadinya perubahan fungsi lahan di sekitar badan air situ. Selain itu, pengamatan dari waktu ke waktu juga memperlihatkan perubahan yang terjadi pada area sekitar badan air Situ Bulakan. Pada gambar 4 terlihat pada tahun 2003, Situ Bulakan belum dilakukan upaya pemeliharaan oleh pemerintah. Upaya pemeliharaan yang dimaksud adalah pembersihan situ dari tanaman enceng gondok yang memenuhi area situ. Upaya pemeliharaan tersebut, kemudian diikuti dengan pembangunan jalan yang dilakukan oleh pihak developer. Pada tahun 2010, terlihat perubahan yang cukup signifikan pada area situ, dan jalan yang membelah Situ Bulakan. Pertumbuhan warung makan di sekitar area badan air situ sudah terlihat ramai dan berkembang di sepanjang *waterfront boulevard* situ.

Pada tahun 2019, eksistensi fungsi komersial berupa warung-warung makan masih tetap ada, sedangkan aksesnya mulai dilakukan perpanjangan ke arah permukiman di sebelah barat. Pedagang-pedagang asongan di jalan perpanjangan tersebut mulai tumbuh diakibatkan oleh aktifitas baru yang berkembang di sekitarnya. Contohnya adalah aktifitas memancing dan bersantai di tepi jalan. Hal lain yang mempengaruhi bentuk morfologi Situ Bulakan, adalah penguasaan lahan yang semula ditentukan sebagai tanah negara berubah menjadi hak milik. Hal tersebut termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dibangun oleh pengembang, wajib diserahkan kepada pemerintah daerah setelah selesai dibangun (Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 5 tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan). Penguasaan lahan menjadi hak milik tersebut tentu saja mengurangi kapasitas dan luas Situ Bulakan. Tidak adanya ketegasan mengenai status tanah, ternyata juga mendorong adanya upaya pungutan liar terhadap usaha komersial yang ada kepada tokoh penguasa kawasan (preman). *Historical analysis* ini menjembatani antara kondisi awal area sekitar situ pada saat belum berkembang, hingga kondisi terkini.

Hasil Observasi Kondisi Fisik dan Pola Aktivitas

Observasi kondisi fisik dan aktivitas dilakukan untuk melihat pemetaan aktivitas yang ada di area sekitar Situ Bulakan. Melihat kebutuhan manusia menarik merupakan faktor yang mempengaruhi keberlanjutan suatu ruang publik (Carmona, 2003: 46). Akan ruang publik perkotaan, kualitas ruang publik yang baik dan visual yang

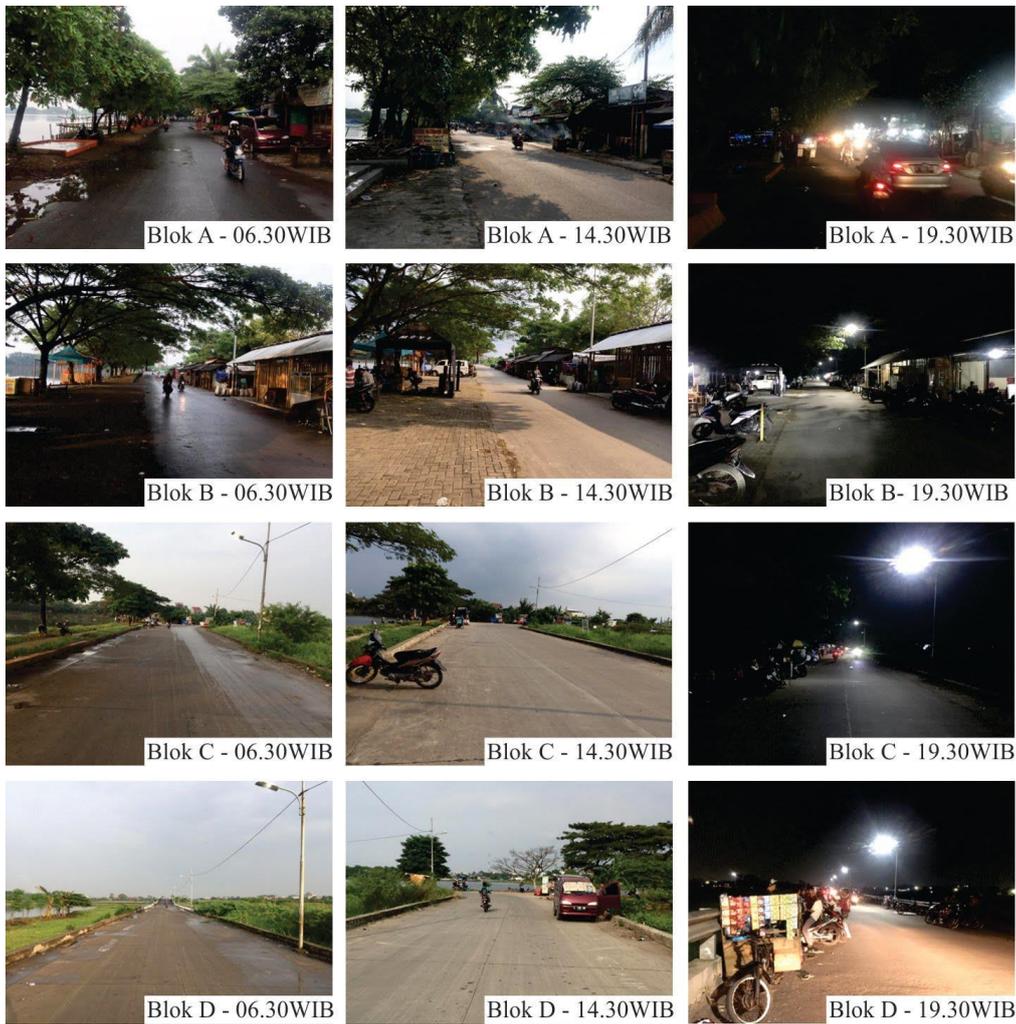


Gambar 5. Peta pembagian blok observasi
Sumber: Peta google earth yang diolah penulis

Pemetaan aktivitas tersebut menjadi penting untuk mempertimbangkan sebarannya dan menangkap potensi visual yang ada di sekitarnya. Observasi dilakukan pada saat pagi, siang dan malam hari sewaktu *weekday* dan *weekend*. Pemetaan sewaktu *weekday* berfungsi untuk mengetahui kegiatan yang terjadi sehari-hari di area sekitar Situ Bulakan. Sedangkan pemetaan aktivitas selama *weekend* memungkinkan penggalian data aktivitas pada saat puncak keramaian.

Pemetaan aktivitas dilakukan dengan membagi area menjadi blok-blok kawasan yang mewakili karakter tiap-tiap lokasi seperti terlihat pada gambar 5.

Gambar 6 menunjukkan aktivitas pada saat *weekend*. Gambar tersebut juga menunjukkan bahwa aktivitas malam mendominasi secara signifikan secara visual dari jumlah kegiatan yang ada. Pada saat pagi hari di blok A, B, C dan D terlihat cenderung sepi, tidak ada kegiatan komersial maupun kegiatan rekreasi yang terjadi pada saat tersebut. Pada saat siang hari pada blok A, B dan C tidak terlihat perbedaan yang cukup signifikan terhadap aktifitas yang ada, sedangkan pada blok D terlihat adanya aktivitas perdagangan yang dilakukan dengan menggunakan mobil dan beberapa dengan asongan. Selain itu, blok D juga menjadi tempat yang digunakan sebagai pemancingan. Pada saat malam hari perubahan signifikan terjadi pada setiap blok. Pada blok A sebagai jalan utama penghubung Kota Tangerang ke Kabupaten Tangerang, cenderung ramai. Aktivitas komersial telah aktif dan volume kendaraan yang lewat bertambah. Pada blok B terlihat prasarana jalan yang lebih sepi, namun daerah tepian situ dipenuhi dengan aktivitas komersial dan tempat parkir umum. Pada blok C aktivitas komersial berupa pedagang asongan banyak menepi di sekitar jalan untuk menjajakan makanan dan minuman ringan. Pada blok D di malam hari, pedagang asongan dengan sepeda dan sepeda motor, pada umumnya menjual minuman kepada pengunjung yang sekedar mampir untuk menikmati suasana Situ Bulakan. Pada gambar di atas, tidak terlihat adanya aktivitas yang memanfaatkan badan air situ, meskipun persewaan kapal wisata tersedia di lokasi komersial.



Gambar 6. Pemetaan aktifitas yang terjadi di sekitar Situ Bulakan pada saat weekend
Sumber : Dokumentasi Wardana 2019

Aktivitas pada saat *weekday* cenderung lebih sepi dari pada kondisi pada saat *weekend*. Pola aktivitas pagi, siang, malam cenderung sama, yakni puncak aktifitas selalu terjadi pada malam hari.



Gambar 7. Banjir terjadi di jalan utama
Sumber: Dokumentasi Wardana 2019

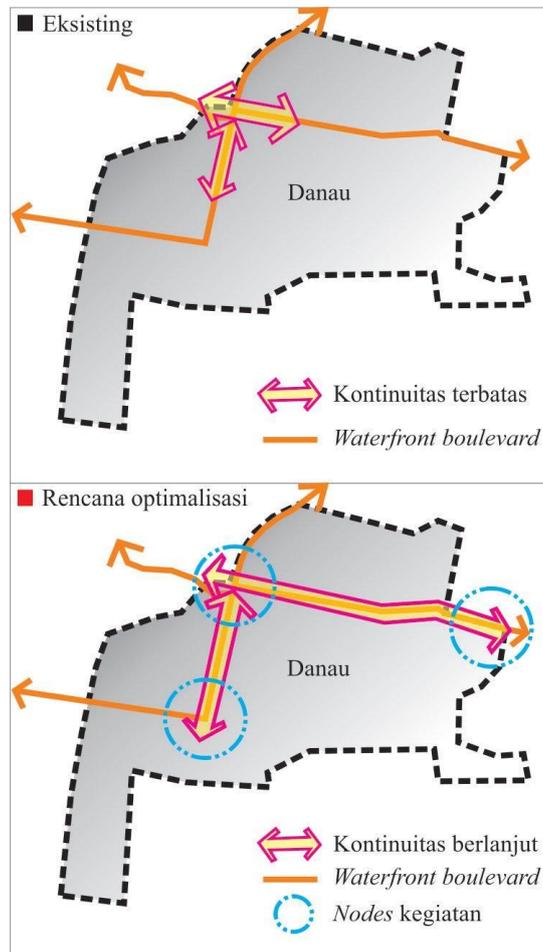
Aktivitas yang terjadi setiap hari, pada saat-saat tertentu dapat terhenti karena meluapnya situ ke arah jalan.

Strategi Pengembangan Area Sekitar Situ Bulakan

Mengacu pada peran utama situ sebagai tempat penampungan air sekaligus resapan kota, keberpihakan ruang publik pada fungsi rekreasi, dan peta aktifitas pengunjung, beberapa strategi perancangan yang dapat diterapkan di area sekitar badan air situ adalah:

a. Menjaga kontinuitas ruang

Adanya keberlanjutan suatu kegiatan yang bisa dilakukan dalam suatu waktu, misalnya berjalan, lari, sepeda, dan lainnya.

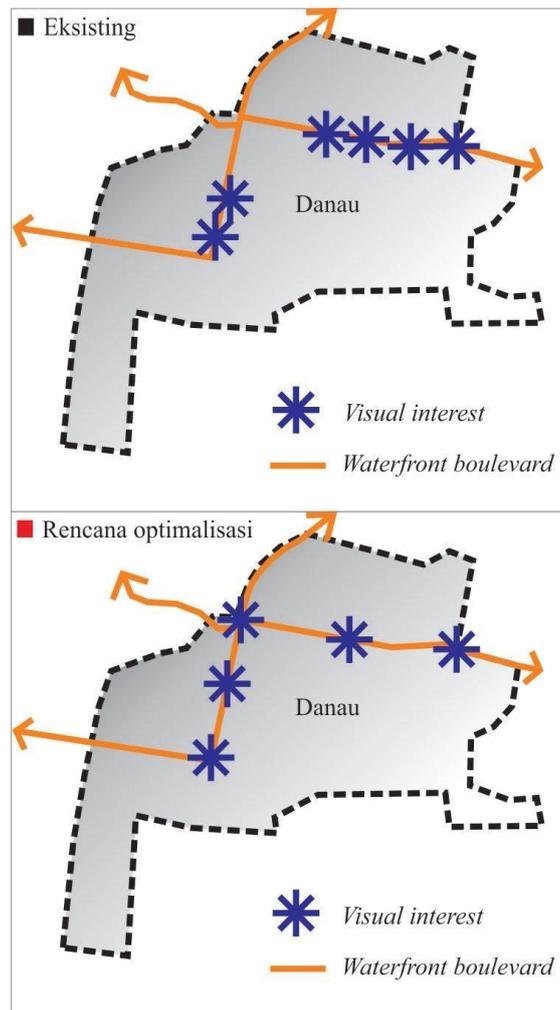


Gambar 8. Optimalisasi kontinuitas ruang

Kontinuitas eksisting terbatas pada area sekitar persimpangan menuju Kabupaten Tangerang. Upaya optimalisasi dilakukan dengan memberikan jalur-jalur pejalan kaki di sekitar *waterfront boulevard* dengan akses yang menerus. Kontinuitas akan memberikan keterjangkauan fisik dan visual bagi pengunjung area Situ Bulakan. Kontinuitas juga akan memberikan keuntungan bagi kegiatan komersial.

b. Menciptakan sikuen

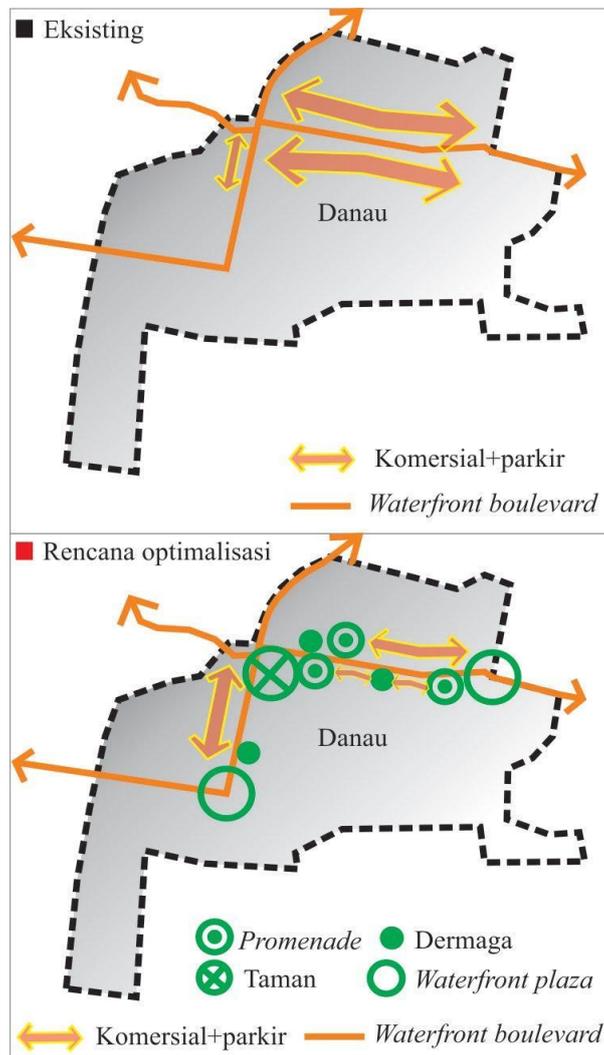
Upaya optimalisasi yang lain adalah dengan menciptakan kesempatan untuk menikmati potensi area berdasarkan sikuen kegiatan yang disediakan.



Gambar 9. Optimalisasi sikuensial ruang

Sikuensial ruang berfungsi sebagai penghubung lokasi-lokasi dengan visual yang menarik. Misalnya penempatan area-area khusus dengan pemandangan menarik dan atau aktifitas yang menarik.

- c. Memberikan variasi kegiatan
Terdapat pilihan-pilihan yang dapat dilakukan dalam berbagai kegiatan di Situ Bulakan. Hal ini juga dapat memicu datangnya pengunjung dengan peminatan yang beragam.

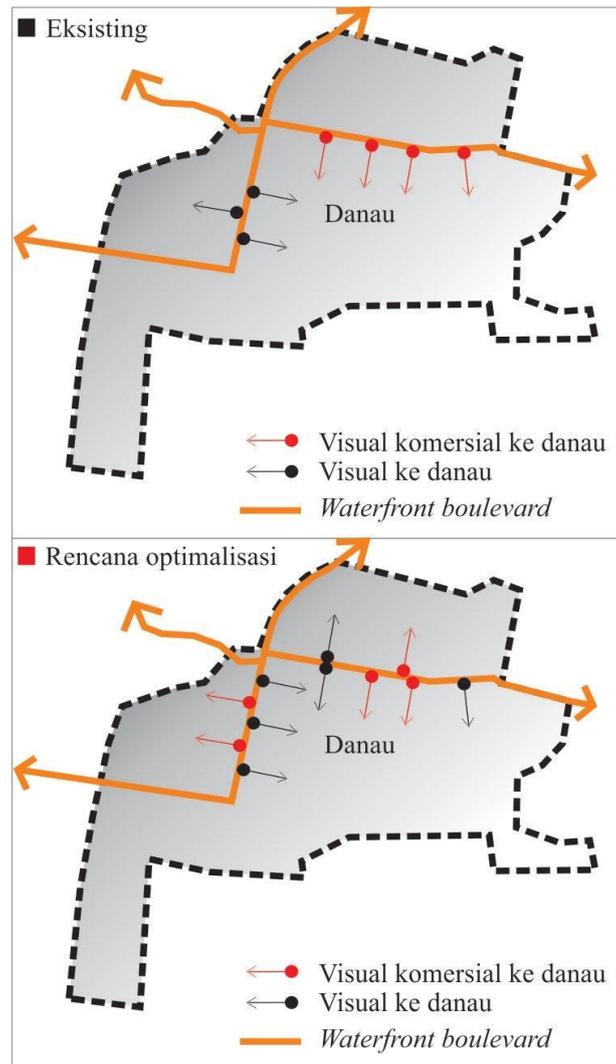


Gambar 10. Optimalisasi variasi ruang

Optimalisasi terhadap variasi ruang dilakukan dengan menambah elemen desain yang mampu menarik pendatang serta memberikan keberpihakan ruang publik pada masyarakat umum untuk menikmati situ sebagai ruang wisata kota. Penambahan elemen fasilitas wisata tersebut meliputi pembuatan *promenade* sebagai area pandang untuk menikmati situ tanpa hambatan ruang komersial. Daerah situ yang semula ditutup oleh ruang komersial dibuka agar permeabilitas dan konektivitas visualnya tetap terjaga. Pada titik awal dan akhir, diberikan plaza sebagai *nodes* dari kawasan wisata Situ Bulakan. Pada titik temu di persimpangan, dibuat taman yang didalamnya terdapat sarana wisata dan mainan anak. Pada titik-titik yang berpotensi sebagai area pemancingan dan area wisata kapal (yang memanfaatkan badan air situ) dibuat dermaga. Penggunaan dermaga juga memungkinkan daya tarik tersendiri bagi pengunjung untuk sekedar menikmati suasana di tengah situ. Selanjutnya perlu dipikirkan faktor keamanan pada setiap dermaga. Dilakukan upaya reduksi pada fungsi-fungsi komersial untuk menghindari kejenuhan usaha, serta menambah variasi kegiatan di dalamnya. Fungsi komersial tidak boleh sepenuhnya hilang, karena fungsi tersebut dapat menambah daya tarik pengunjung. Pemindahan sebagian area komersial di sisi jalan sekunder berfungsi untuk mengurangi kemacetan yang terjadi di jalan utama pada saat puncak keramaian terjadi. Optimalisasi pada bangunan komersial juga diperlukan. Upaya optimalisasi yang dapat dilakukan adalah dengan tidak menutup pelingkup bangunan pada bagian yang bersisian dengan situ. Hal ini dilakukan untuk menjaga area situ yang berada di belakang bangunan komersial tidak menjadi area pembuangan sampah dan pemandangan ke arah situ tetap terjaga.

d. Mengupayakan konektivitas

Konektivitas terjalin secara visual dan fisik, sehingga pengunjung mampu untuk berkomunikasi dengan elemen-elemen yang ada di lingkungan binaan.



Gambar 11. Optimalisasi koneksi ruang

Upaya optimalisasi koneksi antara pengunjung dengan objek wisata alam situ dilakukan dengan memberikan bukaan-bukaan visual terhadap area situ. Hal ini dimungkinkan dengan penataan kawasan yang tidak hanya berfokus pada ruang-ruang komersial. Area-area dengan penggunaan komersial wajib memberikan bukaan ke arah situ.

Kesimpulan

Optimalisasi penataan area sekitar Situ Bulakan dimulai dari adanya potensi persoalan kepemilikan lahan. Area sempadan situ yang memiliki status sebagai tanah negara diakui sebagai tanah hak milik oleh pihak-pihak yang berniat melakukan pungutan liar terhadap fasilitas komersial. Pemanfaatan ruang di area sekitar Situ Bulakan didominasi oleh fungsi komersial yang berdampak pada kualitas lingkungan situ yang lama kelamaan mengalami degradasi. Melalui skema pengendalian pemanfaatan ruang yang masih terbatas pada rencana tata ruang wilayah, pemerintah kemudian memerlukan

peraturan khusus untuk mengatur pemanfaatan ruang di area sempadan situ dan mempertegas status kepemilikan tanah.

Analisis terhadap kondisi fisik melalui *sectional analysis* disimpulkan bahwa penataan area sekitar Situ Bulakan terkini tidak memperhatikan kualitas ekologis situ. Terjadi upaya pemaksimalan fungsi komersial serta tidak tersedianya kesempatan bagi masyarakat untuk menikmati ruang terbuka secara gratis. Melalui *historical analysis* yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa degradasi luasan Situ Bulakan terjadi dari tahun ke tahun, bahkan setelah dilakukan upaya pemeliharaan oleh pemerintah kota. Degradasi luasan Situ Bulakan diakibatkan oleh ketidakjelasan status lahan sempadan situ antara tanah negara dan tanah milik pengembang yang ada di sekitar situ. Pemetaan terkait aktivitas yang ada di area sekitar situ menghasilkan potensi kegiatan di setiap titik lokasi terutama yang berada di *waterfront boulevard*. Berbagai analisis yang telah dilakukan kemudian disintesis dalam strategi optimalisasi penataan area sekitar badan air Situ Bulakan. Upaya optimalisasi yang dilakukan yaitu dengan menjaga kontinuitas ruang, menciptakan siklus ruang, memberikan variasi kegiatan, dan mengupayakan konektivitas ruang.

Daftar Pustaka

- Bader, M., Obermeyer, K., and Rick, M. (2009) 'Aalborg catalyst' in H. Kiiib (ed). *Architecture and Spaces of the Experience City*. Aalborg University: Aalborg.
- Bappeda Kota Tangerang. (2012). Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032. Tangerang: Bappeda
- Carmona, M., Heath, Tim., Oc, T., Tiesdall, S. (2003). *Public Spaces – Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design*. Architectural Press : Oxford.
- Edwards, D., Griffin, T., Haylarr, B., Ritchie, B. (2010). *Understanding Urban Tourism Impact: An Australian Study*. CRC Sustainable Tourism: Queensland.
- Kiiib, H. (2007). *Harbourscape*. Aalborg University Press: Aalborg.
- Moughtin, C. (2003). *Urban Design: Street and Square*. Architectural Press: Oxford.
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 5 tahun 2017 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan
- Steiner, R.F., Butler, K. (2007). *Planning and Urban Design Standards*. John Wiley & Sons : New Jersey.
- Smith, H. dan Ferrari, M.S.G. (2012). *Waterfront Regeneration: Experiences in City-building*. Routledge: Oxon