

## ANALISIS RUANG KOMERSIAL BAGI PEDAGANG KAKI LIMA DI KAWASAN HUTAN KOTA RAWA DONGKAL, KELURAHAN CIBUBUR, JAKARTA TIMUR

Kadek Wiweka<sup>1</sup>, Yulianti<sup>2</sup>, Ni Luh Putu Trisdyan<sup>3</sup>

<sup>1,2</sup>Sekolah Tinggi Pariwisata Sahid

<sup>3</sup>Universitas Hindu Indonesia

[kadek.wiweka@stpsahid.ac.id](mailto:kadek.wiweka@stpsahid.ac.id)

### ABSTRACT

Jakarta residents often travel outside the city on holidays. In fact, the city of Jakarta also has the potential for diverse tourist attractions. One of the potential of natural tourism in this city is the Rawa Dongkal City Forest located in Cibubur Village. Utilization of urban forest as a tourist attraction has basically been protected in terms of legality, but in reality, the problem that often occurs is that most urban forests have not been properly utilized. The purpose of this study was to analyze the use of commercial space for street vendors in the Rawa Dongkal City Forest area. It is hoped that street vendors will no longer be considered a threat, but can be involved and support conservation through tourism activities. This research uses qualitative methods which are translated into three stages. First is the orientation or description of the potential and characteristics of Green Open Space, second is the reduction in determining internal and external factors in involving street vendors, and the last is selection in analyzing the use of commercial space in the Rawa Dongkal City Forest area. The study found that the main strength of tourism products in the Rawa Dongkal City Forest is related to natural potential. Therefore, supporting facilities for natural tourism attractions based on the principles of sustainable tourism are suitable to be developed, such as commercial centers that are used as culinary centers. The concept that can be implemented is the Zoning Concept used is the concept of Tripartite Attraction Design Model. This concept is an alternative to the potential of natural tourism and local communities complement each other in developing tourism activities in the Rawa Dongkal City Forest area.

Keywords: Utilization, Commercial Space, Street vendors, City Forest Rawa Dongkal, Cibubur

### ABSTRAK

Penduduk Jakarta kerap melakukan perjalanan ke luar Kota Jakarta pada hari libur. Faktanya, Kota Jakarta juga memiliki potensi daya tarik wisata yang beragam. Salah satu potensi wisata alam yang ada di Kota Jakarta adalah Hutan Kota Rawa Dongkal yang terletak di Kelurahan Cibubur. Pemanfaatan hutan kota sebagai daya tarik wisata pada dasarnya telah dilindungi dari sisi legalitas,

namun dalam kenyataannya, permasalahan yang sering terjadi adalah sebagian besar hutan kota belum dimanfaatkan secara tepat. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa pemanfaatan ruang komersial bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal. Sehingga PKL tidak lagi dianggap menjadi ancaman, namun dapat terlibat dan mendukung pelestarian melalui kegiatan pariwisata. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang dijabarkan menjadi tiga tahapan. Pertama adalah orientasi atau deskripsi potensi dan karakteristik Ruang Terbuka Hijau, kedua adalah reduksi dalam menentukan faktor-faktor internal dan eksternal dalam melibatkan PKL, dan yang terakhir adalah selection dalam melakukan analisa pada pemanfaatan ruang komersial di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal. Penelitian ini menemukan bahwa kekuatan produk wisata di Hutan Kota Rawa Dongkal yang sebagian besar memanfaatkan potensi alam maka akan sangat cocok untuk mengembangkan fasilitas pendukung atraksi wisata alam yang berdasarkan pada prinsip-prinsip wisata berkelanjutan, seperti sentra komersial yang dimanfaatkan sebagai pusat kuliner, karena akan dapat melindungi sumber daya alam yang dimiliki. Adapun konsep yang dapat diimplementasikan adalah Konsep Zonasi yang digunakan adalah konsep Tripartite Attraction Design Model. Konsep ini menjadi alternatif bagi potensi wisata alam dan masyarakat lokal saling melengkapi dalam mengembangkan kegiatan wisata di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal.

**Kata Kunci:** Pemanfaatan, Ruang Komersial, Pedagang kaki lima, Hutan Kota Rawa Dongkal, Cibubur

**Riwayat Artikel :**

**Diajukan:** 02 September 2018

**Direvisi:** 27 September 2018

**Diterima:** 19 Oktober 2018

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan wisatawan lokal (visitor) sering kali belum menjadi target utama bagi pembangunan pariwisata nasional maupun lokal. Sedangkan pada kenyataannya wisatawan lokal cenderung lebih memberikan dampak langsung (direct impact) bagi masyarakat lokal karena efisiensi jalur penghubung antar keduanya (konsumen dan produsen). Kota Jakarta, dengan jumlah penduduk (2016) 10.199.700 jiwa, atau hampir 4% dari total penduduk Indonesia, serta 7.670.587 diantaranya berada pada usia produktif (15 tahun ke atas), dengan tingkat pengangguran 7,2%, merupakan pasar potensial. Tidak mengherankan apabila pada waktu akhir pekan (sabtu dan minggu), serta pada waktu libur nasional, akses jalan dan kereta dari Jakarta menuju kota-kota disekitarnya seperti Bogor dan Bandung mengalami kemacetan (Liputan6, 2017),

begitu pula dengan angka penumpang pesawat terbang dari Jakarta menuju destinasi wisata seperti Bali, Yogyakarta, Bangka, Lombok dan berbagai kota tujuan wisata lainnya, mengalami peningkatan yang signifikan (Airmagz, 2017). Kecenderungannya adalah, masyarakat di Kota Jakarta sebagian besar mencari daya tarik wisata yang bernuansa alam, baik pegunungan, pantai, danau, dan laut.

Besarnya pasar potensial tersebut tentu tidak akan berpengaruh banyak pada perkembangan wisata di Kota Jakarta itu sendiri apabila pemerintah dan stakeholders tidak mempersiapkan daya tarik yang bisa “memikat” minat wisatawan lokal. Mengingat daya dukung (carrying capacity) beberapa daya tarik wisata utama yang terbatas, dimana dilihat dari penumpukan (over capacity) beberapa tempat wisata pada hari libur (detik.com, 2017). Maka kecenderungan warga Jakarta (wisatawan potensial) untuk berwisata ke luar Kota Jakarta semakin meningkat.

Fenomena tersebut pada dasarnya memberi peluang bagi daya tarik wisata pendukung (supporting tourist attraction) sebagai tujuan alternatif warga Jakarta untuk menghabiskan waktu luang mereka. Dengan adanya 14,94 persen atau 9.896,8 hektare Ruang Terbuka Hijau dari total luas

wilayah Kota Jakarta, maka peluang menciptakan daya tarik wisata pendukung semakin terbuka. Dimana daya tarik wisata ini akan menyerap “tumpahan” pasar wisatawan lokal yang tidak terserap oleh daya tarik utama. Namun, permasalahan klasik dan utama dari daya tarik tersebut adalah pada pengelolaan yang kurang optimal, sehingga kurang mampu menarik minat wisatawan untuk berkunjung. Umumnya permasalahan yang ada terkait dengan tata kelola, kebersihan, dan keamanan. Salah satu isu yang sering muncul adalah keberadaan Pedagang Kaki Lima (PKL) yang “terkesan” mengganggu kawasan daya tarik wisata karena dapat menimbulkan pencemaran (kebersihan), kesehatan dan keamanan bagi wisatawan, terutama bagi bidang usaha yang terkait kuliner atau makanan dan minuman.

Salah satu potensi wisata alam yang ada di Kota Jakarta, khususnya Jakarta Timur adalah Hutan Kota Rawa Dongkal yang terletak di Kelurahan Cibubur. Area ini merupakan salah satu lahan terbuka hijau dengan luas 32.812 m<sup>2</sup>, dan merupakan daerah resapan air hujan di sekitar Jakarta Timur. Potensi dan karakteristik alam seperti ini tentu sudah sangat sulit ditemukan di Kota Jakarta, dimana lebih didominasi oleh gedung-gedung bertingkat dan modern. Oleh karenanya tidak heran jika Hutan Kota ini menjadi daya tarik tersendiri bagi masyarakat di kelurahan Cibubur dan sekitarnya. Umumnya pengunjung yang datang untuk menikmati pemandangan, namun adapula yang memanfaatkan danau tersebut sebagai area pemancingan.

Menurut Peraturan Pemerintah RI No. 63 Tahun 2002 pasal 1 tentang Hutan Kota menjelaskan bahwa hutan kota adalah suatu kesatuan ekosistem berupa hamparan lahan berisi sumber daya alam hayati yang didominasi pepohonan dalam persekutuan alam lingkungannya, yang satu dengan lainnya tidak dapat dipisahkan, sera terletak di dalam wilayah perkotaan, baik pada tanah negara maupun tanah hak. Adapun

fungsinya adalah untuk memperbaiki dan menjaga iklim mikro dan nilai estetika, meresap air, menciptakan keseimbangan dan keserasian lingkungan fisik kota, serta mendukung pelestarian keanekaragaman hayati. Sedangkan dari sisi pengelolaan (pasal 21 dan 22), hutan kota yang berada pada tanah negara dapat dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat, adapun ruang lingkupnya terdiri dari penyusunan rencana pengelolaan, pemeliharaan, perlindungan, pemanfaatan, dan pengawasan. Dalam pasal 27 juga disebutkan secara tegas bahwa hutan kota dapat dimanfaatkan untuk berbagai keperluan, termasuk diantaranya pariwisata alam, rekreasi dan atau olahraga, pendidikan hingga pelestarian alam.

Berdasarkan peraturan tersebut, maka pemanfaatan hutan kota sebagai daya tarik wisata dapat dilakukan pemerintah daerah atau dengan cara melibatkan masyarakat lokal. Namun dalam kenyataannya, permasalahan yang sering terjadi adalah sebagian besar hutan kota belum dimanfaatkan secara tepat sehingga terkesan tidak terawat atau bahkan ada yang dimanfaatkan sebagai tempat pembuangan sampah sementara (Kompas, 2017). Sedangkan, pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal pada dasarnya telah dikunjungi oleh masyarakat sekitar dan mampu menjadi daya tarik, adapun kegiatan yang dilakukan pengunjung diantaranya adalah mulai dari berekreasi, memancing, piknik, bahkan berwisata kuliner. Namun, keberadaan para Pedagang Kaki Lima (PKL) cenderung dapat mengancam kelestarian alam dan menimbulkan pencemaran, terutama dari sampah buangan makanan. Hal ini tentu bertolak belakang dengan manfaat pariwisata terhadap lingkungan, dimana lingkungan dan pariwisata memiliki hubungan yang kompleks dan saling melengkapi (simbiosis mutualisme). Pariwisata dapat mengambil keuntungan dari pemanfaatan sumber daya alam, dan sebaliknya keuntungan dari kegiatan pariwisata juga dapat digunakan untuk

menjaga (preservation) dan mengkonservasi (conservation) lingkungan itu sendiri. Berdasarkan permasalahan tersebut, maka fokus penelitian ini adalah untuk merencanakan desain pengelolaan ruang komersial bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, Kelurahan Cibubur, Jakarta Timur melalui konsep zonasi. Sehingga PKL tidak lagi dianggap menjadi ancaman, namun dapat terlibat dan mendukung pelestarian melalui kegiatan pariwisata.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui potensi yang dimiliki kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai daya tarik wisata, faktor-faktor kekuatan, kelemahan, peluang, serta tantangan dalam melibatkan PKL pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai pendukung daya tarik wisata, serta bagaimana desain pengelolaan ruang komersial yang sesuai bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, melalui konsep zonasi.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Daya Tarik Wisata

#### Alam

Cooper et al. (1993: 81) menjabarkan atribut “amalgam” destinasi wisata ke dalam empat komponen, yang dikenal dengan empat As. Yang diantaranya adalah: (i) Attractions (atraksi); (ii) Accessibilities (aksesibilitas); (iii) Amenities (amenitas atau fasilitas penunjang pariwisata); (iv) Ancillary service (organisasi penunjang kegiatan pariwisata). Sedangkan, Buhalis (2000: 98) mengembangkan komponen tersebut menjadi enam elemen, dimana ia menambahkan dua elemen, yang terdiri dari (i) Activities dan (ii) Available packages. Namun dalam perkembangannya, terkait dengan

kesadaran pariwisata akan prinsip-prinsip sustainability (keberlanjutan), masyarakat lokal (local community) juga mendapatkan perhatian yang cukup signifikan dalam komponen pariwisata. Sehingga, keterlibatan masyarakat (community involvement) menjadi isu yang penting dalam pengembangan pariwisata yang berkelanjutan.

Secara umum, beberapa isu kerusakan lingkungan dapat disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya, pembangunan yang tidak tepat (inappropriate development), pembangunan yang berlebihan (over-development), dan pembangunan yang tidak terselesaikan (unfinished development).

Pembangunan yang tidak tepat adalah pembangunan yang dilakukan tidak sesuai dengan tata ruangnya. Sebagai contoh, pembangunan pada jalur hijau atau bahkan pembangunan akomodasi pada bibir pantai yang merupakan zona inti atraksi wisata.

Pembangunan yang berlebihan adalah pembangunan yang tidak mengindahkan kaidah-kaidah atau prinsip-prinsip daya dukung (carrying capacity) suatu destinasi wisata.

Pembangunan yang tidak terselesaikan adalah pembangunan yang tidak sesuai dengan perencanaan yang telah dilakukan. Umumnya dengan alasan tertentu, pembangunan tidak dilanjutkan lagi setelah proses pengerjaan dilakukan. Hal ini mengakibatkan adanya infrastruktur yang tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, dan mengurangi produktifitas lahan.

### Hutan Kota

Peraturan pemerintah republik indonesia nomor 63 tahun 2002 tentang hutan kota, menyatakan bahwa hutan kota adalah suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai hutan kota oleh pejabat

yang berwenang. Adapun pada pasal 14 diatur tipe taman kota diantaranya tipe kawasan permukiman; tipe kawasan industri; tipe rekreasi; tipe pelestarian plasma nutfah; tipe perlindungan; dan tipe pengamanan.

## Pedagang Kaki Lima

Pedagang adalah orang atau insitusi yang memperjualbelikan produk atau barang kepada konsumen baik secara langsung maupun tidak langsung (Damsar, 1997 : 106). Sedangkan Perda No. 8 Tahun 2007 menyatakan pedagang kaki lima adalah seseorang yang melakukan kegiatan usaha perdagangan dan jasa yang menempati tempat-tempat prasarana kota dan fasilitas umum baik yang mendapatkan izin dari pemerintah daerah maupun yang tidak mendapatkan izin pemerintah daerah antara lain badan jalan, trotoar, saluran air, jalur hijau, taman, bawah jembatan dan jembatan penyeberangan. Sedangkan dalam pelaksanaannya, PKL diwajibkan bertanggung jawab terhadap ketertiban, kebersihan dan menjaga kesehatan lingkungan serta keindahan di sekitar tempat berdagang (pasal 26).

Sedangkan Perpres No. 125 Tahun 2012 tentang koordinasi penataan dan pemberdayaan pedagang kaki lima, memperkuat dengan menyatakan bahwa PKL adalah pelaku usaha yang melakukan usaha perdagangan dengan menggunakan sarana usaha bergerak maupun tidak bergerak, menggunakan prasarana kota, fasilitas sosial, fasilitas umum, lahan dan bangunan milik pemerintah dan/atau swasta yang bersifat sementara/tidak menetap. PKL dalam pemberdayaannya juga didukung melalui beberapa kegiatan, diantaranya adalah penyuluhan, pelatihan dan/atau bimbingan sosial; peningkatan kemampuan berusaha; pembinaan dan bimbingan teknis; fasilitasi akses permodalan; pemberian bantuan sarana dan prasarana; penguatan kelembagaan

melalui koperasi dan kelompok usaha bersama; fasilitasi peningkatan produksi; pengolahan, pengembangan jaringan dan promosi; fasilitasi kerja sama antar daerah; mengembangkan kemitraan dengan dunia usaha.

## Analisis SWOT dan Konsep Zonasi dalam Menentukan Strategi Pengelolaan Ruang

Pada tahapan pengumpulan data, penelitian ini akan mengidentifikasi berbagai faktor-faktor internal (kekuatan dan kelemahan) dan faktor-faktor eksternal (peluang dan ancaman) dalam melibatkan PKL pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai pendukung daya tarik wisata. Setelah mengumpulkan semua informasi, tahap selanjutnya adalah menggunakan semua informasi tersebut pada model perumusan strategi, dimana model yang digunakan adalah matrik SWOT dan Matriks Grand Strategy.

Setelah melakukan formulasi melalui matriks SWOT, maka tahapan selanjutnya adalah menentukan strategi alternatif yang sesuai untuk merencanakan desain pengelolaan ruang komersial bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, Kelurahan Cibubur, Jakarta Timur melalui konsep zonasi. Adapun konsep Zonasi yang digunakan adalah konsep Tripartite Attraction Design Model (Gunn, 1997:55), yang merupakan suatu konsep perencanaan fisik yang membagi suatu obyek dan daya tarik wisata menjadi 3 bagian atau elemen penting yaitu Zona Inti (Nucleus) yang merupakan komponen utama dari suatu daya tarik wisata yang mencerminkan image, Zona Penyangga (Inviolable Belt) adalah daerah yang berfungsi sebagai pelindung bagi kondisi fisik kawasan atau daya tarik wisata tersebut, sedangkan Zona Pemanfaatan (Zone of Closure) adalah zona yang terletak pada sisi

luar daya tarik wisata. Pada zona pemanfaatan dilakukan pengembangan yang bersifat menunjang aktivitas-aktivitas wisata, seperti fasilitas, prasarana dan sarana wisata.

## METODE

Sumber data yang digunakan diantaranya adalah data primer, dimana informan (Sugiyono, 2007: 298) yang diwawancarai dalam penelitian dipilih melalui tehnik purposive sampling diantaranya dari kalangan pemerintah Suku Dinas Pertanian dan Kehutanan, Kelurahan Cibubur, Pihak Kecamatan Ciracas dan dari sejumlah RW dan RT disekitar Hutan Kota Rawa Dongkal. Informan dari industri berasal dari sejumlah PKL yang ada di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal. Sedangkan sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah didapatkan melalui buku-buku teks atau referensi yang berkaitan dengan pengelolaan ruang komersial, Perencanaan daya tarik wisata, dan yang berkaitan dengan objek penelitian secara khusus, data jumlah kunjungan wisatawan, dokumen-dokumen mengenai sejarah serta gambaran umum, peta kawasan dan stuktur organisasi pengelola kawasan tersebut. Sedangkan instrumen penelitian digunakan dalam penelitian ini adalah pedoman wawancara, panduan observasi, kamera, dan alat-alat untuk mencatat.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif (Kaelan, 2005: 58). Sedangkan paradigma yang digunakan adalah interpretatif ilmu sosial (Jennings, 2001: 38). Adapun proses penelitian kualitatif (Sugiyono, 2007: 29-32) terdiri dari: Tahap pertama orientasi atau deskripsi (*grand tour question*). Pada tahapan ini, data yang diperoleh berupa isu tentang potensi dan karakteristik Ruang Terbuka Hijau, khususnya Hutan Kota

Rawa Dongkal, serta aktivitas PKL yang ada disekitar daya tarik wisata tersebut. Tahap kedua reduksi atau fokus, dimana pada tahap ini fokus penelitian adalah bagaimana menentukan strategi dalam melibatkan PKL pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai pendukung daya tarik wisata. Serta tahap ketiga proses selection dimana peneliti menguraikan fokus penelitian secara lebih rinci. Hal ini dilakukan dengan mengidentifikasi potensi daya tarik wisata Hutan Kota Rawa Dongkal, mengidentifikasi faktor-faktor kekuatan, kelemahan, peluang, serta tantangan dalam melibatkan PKL pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai pendukung daya tarik wisata, dan merencanakan desain pengelolaan ruang komersial yang sesuai bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, melalui konsep zonasi.

Selanjutnya data dan informasi dianalisa dengan teori-teori yang terkait dengan fokus permasalahan. Dalam penelitian ini, desain pengelolaan ruang komersial dirancang dengan menggunakan konsep Tripartite Attraction Design Model (Gunn, 1997). Sedangkan permasalahan dalam melibatkan PKL pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai pendukung daya tarik wisata akan digunakan alat formulasi strategi yaitu analisis SWOT. Tahapan ini akan menghasilkan kesimpulan dalam bentuk narasi serta desain pengelolaan ruang komersial pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Danau Rawa Dongkal Cibubur pada saat musim hujan berfungsi sebagai tempat penampungan air agar tidak meluap menggenangi seluruh permukaan tanah, dan bila musim kemarau tiba, danau ini

menjadi tempat penampungan air bagi kawasan sekitar Cibubur yang dekat dengan lokasi Danau Dongkal. Berdasarkan informasi dari masyarakat sekitar dan pihak kelurahan cibubur, bahwa Danau ini merupakan danau buatan, dimana pada masa yang lampau lokasi ini merupakan bekas rawa dekat lapangan tembak untuk latihan tentara dan pernah dijadikan sebagai hutan perkebunan tanaman duku, rambutan dan pohon karet di daerah kawasan Cibubur, Jakarta Timur. Saat ini kawasan seluas 32.812 meter persegi masih cukup terjaga keasriannya dengan dikelilingi oleh berbagai jenis tanaman hijau.

Posisi Danau Rawa Dongkal saat ini telah dikelilingi oleh berbagai kawasan perumahan dan pertokoan di daerah Cibubur. Selain sebagai penampungan air sementara, Hutan Kota ini juga berfungsi sebagai paru-paru kota ditengah menurunnya wilayah hijau di kelurahan Cibubur atau bahkan di Jakarta Timur. Lokasi ini juga kerap dimanfaatkan sebagai tempat rekreasi oleh masyarakat sekitar kelurahan Cibubur yang ingin menikmati suasana tenang sambil menikmati jajanan yang ditawarkan Pedagang Kaki Lima disekitar kawasan. Kehadiran PKL seperti sekeping mata uang yang memiliki dua sisi, di satu sisi kehadiran PKL dirasakan sangat bermanfaat bagi masyarakat yang berkunjung ke danau tersebut. Namun disisi lain, PKL yang tidak tertata dan terkordinasi dapat memberikan dampak pada kelestarian lingkungan disekitar hutan kota. Lebih jauh kehadiran PKL yang tidak terata dapat mengganggu pemandangan untuk menikmati keindahan Danau tersebut.

## Potensi yang dimiliki kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai daya tarik wisata

Salah satu potensi yang dimiliki oleh Hutan Kota Rawa Dongkal adalah sebagai Ruang Terbuka Hijau atau RTH yang bisa diakses oleh masyarakat baik secara langsung dalam kurun waktu terbatas maupun secara tidak langsung dalam kurun waktu tertentu. Fungsinya adalah untuk menjaminkannya ketersediaan oksigen, terciptanya iklim yang sehat, terciptanya suasana yang teduh, nyaman, indah, dan bersih, serta terkendalinya sistem tata air yang optimal. Dalam perkembangannya RTH juga menyediakan sarana rekreasi dan ruang publik.

Dalam sudut pandang pariwisata, potensi wisata dapat dijabarkan kedalam elemen-elemen destinasi yang dikenal dengan empat As. Yang diantaranya adalah attractions (atraksi), dimana Hutan Kota Rawa Dongkal memang tidak terlalu luas, namun daya tarik dari hutan kota ini yaitu pemandangan alam danau yang sangat menakjubkan dan ketersediaan sarana penunjang kuliner yang merakyat. Selain itu kawasan memiliki potensi wisata buatan manusia seperti perahu sampan atau perahu kecil tematik (berbentuk bebek dan aktivitas wisata lainnya) yang dapat digunakan wisatawan untuk berkeliling menikmati pemandangan alam di sekitardanau. Saat ini aktivitas wisata yang dapat dilakukan wisatawan yaitu memancing dengan membawa perlengkapan pancing sendiri dan wisata kuliner.

Sedangkan *accessibilities* (aksesibilitas) hanya dapat dijangkau melalui jalur darat dengan menggunakan sepeda motor, mobil atau angkutan umum. Kondisi jalan di sekitar Hutan Kota Rawa Dongkal juga sudah sangat baik. Jalannya sudah beraspal dan tidak ditemukan jalan

yang rusak. Sarana transportasi tersedia dan beroperasi lancar. Namun sayangnya, sarana jalan yang digunakan sebagai joring trek masih kurang terawat dimana sebagian besar jalan masih terhalang oleh tanaman liar sehingga menyulitkan pengunjung yang ingin berolahraga disekitar area danau. Akses ke atraksi wisata Hutan Kota Rawa Dongkal cukup dekatpintu Tol keluar Cibubur. Informasi mengenai Hutan Kota Rawa Dongkal juga tersedia pada media sosial seperti facebook, twitter, youtube, path dan instagram.

Amenities atau sarana dan prasarana yang ada disekitar atraksi wisata Hutan Kota Rawa Dongkal atau kelurahan Cibubur diantaranya 2 tempat parkir dengan lahan parkir yang terbatas, dan posisinya berada tepat di pinggir jalan Jambore, dekat dengan pintu masuk. Adapun tempat istirahat pengunjung berupa tempat duduk yang terbuat dari kayu namun jumlahnya masih terbatas, hanya dua. Satu diantaranya berada persis di depan jalan raya dan yang lainnya berada di pintu masuk dan tidak cukup untuk menampung pengunjung disaat ramai. Sedangkan tempat penjual makanan, terdapat dua area, yang pertama berada di area pintu masuk, dan tempat yang lainnya berada di area sekitar jalan Jambore. Makanan yang biasanya dijual yaitu makanan tradisional seperti ketoprak, mie ayam, es buah, es kelapa muda, batagor. Tempat jualan makanan dibuat seadanya, dan terlihat tidak dikelola secara baik dimana kurang memperhatikan kebersihan dan kelestarian lingkungan di sekitar atraksi wisata Hutan Kota Rawa Dongkal. Fasilitas seperti tempat pembuangan akhir yang sangat dekat dengan pintu masuk danau mempengaruhi aroma sekitar atraksi wisata dan tidak jarang juga mengganggu pengunjung yang sedang menikmati wisata kuliner. Adapun fasilitas pendukung pariwisata di sekitar Kelurahan Cibubur seperti 3 rumah sakit, 1 puskesmas, 3 apotik, dan 7 klinik. Selain itu pada area ini terdapat beberapa tempat ibadah diantaranya 29 Masjid, 52 Musholla,

dan 4 Gereja. Selain fasilitas umum, pada kelurahan Cibubur juga terdapat beberapa daya tarik wisata pendukung Hutan Kota Rawa Dongkal, diantaranya areal perikanan dengan luas 14.025 m yang terdiri dari 80 kolam perikanan dan 70 sarana produksi ikan yang menghasilkan 57.670.000 ikan air tawar kolam. Sedangkan dari sisi teknologi, area ini terdapat 50 warnet dan 25 menara telekomunikasi. Area ini juga dilengkapi 1 kantor pos dan 2 Bank umum.

Dari sisi ancillary service (organisasi penunjang kegiatan pariwisata), Hutan Kota Rawa Dongkal merupakan kawasan berbadan hukum Hutan Kota 11.0905.0101.001996 atas pengawasan pemerintah daerah DKI Jakarta melalui Dinas kelautan dan Pertanian, secara khusus oleh Suku Dinas Pertanian dan Kehutanan Jakarta Timur. Maka pengelolaan dan pengawasan danau ini bersama-sama dilakukan oleh kecamatan Ciracas dan Kelurahan Cibubur. Masyarakat lokal di sekitar danau belum ada yang terlibat, baik secara langsung maupun tidak langsung. Hanya saja sementara ini pemanfaatan sebagian lahan telah dilakukan terutama oleh para PKL.

**Faktor-faktor kekuatan, kelemahan, peluang, serta tantangan dalam melibatkan PKL pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal sebagai pendukung daya tarik wisata**

**Analisis faktor-faktor internal dan eksternal**

Untuk mendapatkan informasi mengenai kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman yang dimiliki oleh kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, peneliti

melakukan FGD, wawancara, dan observasi. Data yang diperoleh selanjutnya akan dianalisis untuk menentukan strategi yang tepat dalam pengembangan kawasan komersial di Hutan Kota Rawa Dongkal dengan menggunakan analisis SWOT. Dan berikut ini peneliti memaparkan hasil faktor-faktor SWOT tersebut :

### **K e k u a t a n ( S t r e n g t h s )**

Dari sisi attractions (atraksi), Hutan Kota Rawa Dongkal memiliki potensi wisata yang sebagian besar memanfaatkan potensi alam yang sangat hijau, pemandangan yang sangat indah, serta air yang cukup jernih sehingga dapat dimanfaatkan sebagai atraksi wisata di Kota Jakarta. Selain itu, aksesibilitastergolong cukup strategis sehingga mempermudah bagi wisatawan untuk menuju beberapa atraksi yang ada di dalam kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal. Adapun amenities didukung dengan fasilitas pendukung pariwisata yang cukup memadai dan sangat lengkap, mulai dari tempat penginapan berupa Airy Eco Cibubur Jambore SMP 147 dengan kisaran harga 239.888, Sky Residence Cibubur 1 Jakarta dengan kisaran harga 245.480, dan Apartemen Cibubur Village dengan kisaran harga 450.000. Dari sisi pengelolaan (Ancillary service) diharapkan pengembangan daya tarik ini mendapat dukungan dari beberapa pihak penentu kebijakan (pemerintah).

### **K e l e m a h a n ( W e a k n e s s e s )**

Adapun kelemahan dari atraksi wisata yang dimiliki Hutan Kota Rawa Dongkal kurang dirawat atau dikelola secara maksimal, kurang dikemas secara menarik dan minimnya kegiatan promosi. Sedangkan aksesibilitas didalam dan sekitar area Hutan Kota Rawa Dongkal kurang terawat dan beberapa sudah rusak. Tidak hanya itu, fasilitas Hutan Kota Rawa

Dongkal yang sudah rusak juga memerlukan perbaikan agar tampak lebih baik. Perlu memiliki kerjasama dengan Dinas Pariwisata Provinsi DKI Jakarta dan meningkatkan sumber daya manusia yang ahli dan profesional dalam pengelolaan dan pengembangan wisata air. Area ini juga minim rambu-rambu atau tanda-tanda keamanan dan keselamatan. Pengelolaan yang bertumpu pada pemerintah, dalam hal ini Suku Dinas Pertanian dan Kehutanan Jakarta Timur, kecamatan Ciracas dan Kelurahan Cibubur, perlu diperkuat dengan keterlibatan masyarakat yang aktif, dimana masyarakat lokal dapat berperan dalam pemanfaatan terutama sebagai daya tarik wisata.

### **P e l u a n g ( O p p o r t u n i t i e s )**

Penelitian ini menemukan beberapa peluang diantaranya Hutan Kota Rawa Dongkal sangat cocok bagi masyarakat Kota Jakarta yang telah jenuh dengan kehidupan perkotaan, masih minimnya atraksi wisata yang memanfaatkan potensi alam di Kota Jakarta. Besarnya penduduk Jakarta yang memilih untuk berwisata ke luar Jakarta seperti Bogor dan Puncak untuk menikmati wisata alam. Trend berfoto di objek wisata baru di kalangan generasi millennial khususnya objek wisata alam agar dapat diposting di media sosial. Dengan ditetapkan Rawa Dongkal sebagai Hutan Kota berbadan hukum 11.0905.0101.001996 atas pengawasan pemerintah daerah DKI Jakarta melalui Dinas kelautan dan Pertanian, secara khusus oleh Suku Dinas Pertanian dan Kehutanan Jakarta Timur, maka kelestarian di masa yang akan datang dapat lebih terjamin dan terpelihara.

Hutan Kota Rawa Dongkal juga memiliki letak yang sangat strategis, serta mulai gencarnya pembangunan berbagai fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan. Selain itu perbaikan sistem sarana transportasi yang dilakukan pemerintah

Jakarta guna menanggulangi kemacetan dan memberi kenyamanan bagi masyarakat, turut membuka ases kawasan ini. Kegiatan wisata juga dapat memberikan peluang bagi masyarakat sekitar dalam hal kesempatan kerja guna berperan serta dalam mengelola Hutan Kota Rawa Dongkal.

### Ancaman (Threats)

Adapun beberapa ancaman atau tantangan dalam pengembangan kawasan ini sebagai daya tarik wisata diantaranya; pembangunan kawasan perkotaan yang terjadi di Kota Jakarta dapat mengancam keberadaan jalur hijau atau hutan kota; terjadinya kemacetan pada ruas tol (jalan bebas hambatan) dan jalan umum yang ada disekitar Hutan Kota Rawa Dongkal, terutama pada saat akhir pekan; pengembangan fasilitas yang tidak terencana dan tidak terintegrasi.

Ancillary service (organisasi penunjang kegiatan pariwisata); minimnya sumber daya manusia yang tersedia terutama terkait pariwisata.

### Matriks SWOT

Berdasarkan analisis SWOT di atas terdapat beberapa strategi yang bisa diterapkan untuk mengatasi kelemahan dan ancaman serta memaksimalkan kekuatan dan peluang yang terdapat di atraksi wisata di Hutan Kota Rawa Dongkal. Berikut adalah beberapa strategi yang dapat diterapkan dalam mengatasi dan mengoptimalkan faktor-faktor tersebut diatas:

Tabel 01

Matriks SWOT Hutan Kota Rawa Dongkal

Faktor Internal	Kekuatan (Strengths)	Kelemahan (Weaknesses)
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Atraksi wisata yang sebagian besar memanfaatkan potensi alam yang sangat hijau dan pemandangan yang sangat indah.</li> <li>2. Danau alami dengan air yang cukup jernih sehingga dapat dimanfaatkan sebagai atraksi wisata</li> <li>3. Letaknya cukup strategis</li> <li>4. Didukung dengan fasilitas pendukung pariwisata yang cukup memadai dan sangat lengkap, seperti tempat penginapan</li> <li>5. pengelolaan yang dikoordinasikan antara Suku Dinas Pertanian dan Kehutanan Jakarta Timur, kecamatan Ciracas dan Kelurahan Cibubur, maka diharapkan pengembangan</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hutan Kota Rawa Dongkal kurang dirawat atau dikelola secara maksimal.</li> <li>2. Minimnya kegiatan promosi.</li> <li>3. Atraksi kurang dikemas secara menarik.</li> <li>4. Aksesibilitas didalam dan sekitar area Hutan Kota Rawa Dongkal kurang terawat dan beberapa sudah rusak.</li> <li>5. Fasilitas Hutan Kota Rawa Dongkal yang sudah rusak sehingga memerlukan perbaikan agar tampak lebih baik.</li> <li>6. Sarana prasarana yang ada di objek wisata Hutan Kota Rawa Dongkal belum lengkap dan kurang memadai.</li> <li>7. Belum memiliki kerjasama dengan Dinas Pariwisata Provinsi DKI Jakarta</li> <li>8. Minimnya tanda-tanda larangan</li> </ol>

<p><b>Faktor Eksternal</b></p>	<p>daya tarik ini dapat mendapat dukungan dari beberapa pihak penentu kebijakan (pemerintah).</p>	<p>keamanan</p> <p>9. Kurangnya sumber daya manusia yang ahli dan profesional dalam pengelolaan dan pengembangan wisata air.</p> <p>10. Pengelolaan yang hanya bertumpu pada pemerintah</p>
<p><b>Peluang (Opportunities)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>cocok bagi masyarakat Kota Jakarta yang telah jenuh dengan kehidupan perkotaan.</li> <li>minimnya atraksi wisata yang memanfaatkan potensi alam di Kota Jakarta.</li> <li>Masyarakat Jakarta yang memilih untuk berwisata ke luar Jakarta seperti Bogor dan Puncak untuk menikmati wisata alam</li> <li>Trend berfoto di objek wisata baru di kalangan generasi millennial khususnya objek wisata alam agar dapat diposting di media sosial</li> <li>letak yang sangat strategis</li> <li>Pembangunan berbagai fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan</li> <li>Perbaikan sistem sarana transportasi</li> <li>peluang bagi masyarakat sekitar dalam hal kesempatan kerja guna berperan serta dalam mengelola Hutan Kota Rawa Dongkal</li> </ol>	<p><b>SO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>memanfaatkan potensi alam maka akan sangat cocok untuk mengembangkan fasilitas pendukung atraksi wisata alam yang berdasarkan pada prinsip-prinsip wisata berkelanjutan, seperti sentra komersial yang dimanfaatkan sebagai pusat kuliner, karena akan dapat melindungi sumber daya alam yang dimiliki. Selain itu besarnya jumlah penduduk Jakarta sangat berpeluang sebagai wisatawan potensial yang selama ini mencari keindahan wisata alam di luar Kota Jakarta.</li> <li>menambah beberapa fasilitas seperti sarana wisata air, spot pemancingan, fasilitas olahraga, jogging trek, dan pusat kuliner yang ramah dengan lingkungan.</li> <li>mempromosikan produk wisata mereka dengan media promosi yang lebih modern, terutama melalui media sosial</li> <li>untuk menjaga kelestarian alam yang dimiliki</li> </ol>	<p><b>WO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Melakukan perbaikan atau renovasi terhadap atraksi dan fasilitas wisata</li> <li>Memberikan pengarahan bagi para Pedagang Kaki Lima (PKL) untuk memberikan pelayanan yang terbaik</li> <li>Memberi pelatihan-pelatihan bagi Pedagang Kaki Lima (PKL)</li> <li>Memaksimalkan sarana promosi</li> </ol>
<p><b>Ancaman (Threats)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Pembangunan kawasan perkotaan yang terjadi di Kota</li> </ol>	<p><b>ST</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Memberikan pengetahuan kepada pengunjung tentang pentingnya</li> </ol>	<p><b>WT</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Melakukan promosi</li> <li>Melakukan perencanaan yang baik</li> </ol>

<p>Jakarta dapat mengancam keberadaan jalur hijau</p> <p>2. kemacetan pada ruas tol (jalan bebas hambatan) dan jalan umum</p> <p>3. Pengembangan fasilitas yang tidak terencana dan tidak terintegrasi</p> <p>4. Minimnya sumber daya manusia</p>	<p>menjaga kelestarian lingkungan</p> <p>2. Melakukan promosi produk wisata dengan menunjukkan keunikan atau ciri khas atraksi wisata yang dimiliki</p> <p>3. Melakukan pengembangan atraksi wisata yang lebih terarah dan berkelanjutan</p> <p>4. Melakukan perencanaan jangka panjang dalam mengembangkan sarana dan prasarana</p> <p>5. Memberi pelatihan bagi para penjual makanan (pedagang Kaki Lima) dan masyarakat sekitar</p>	<p>pada ruang komersial</p> <p>3. Pengelolaan sumber daya manusia</p>
---	--	---

## Desain pengelolaan ruang komersial yang sesuai bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, melalui konsep zonasi

### Regulasi pemanfaatan Hutan Kota

Desain pengelolaan ruang komersial yang sesuai bagi pedagang kaki lima di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal, melalui konsep zonasi dikaji dengan mempertimbangkan berbagai dasar peraturan yang ada, diantaranya adalah berdasarkan Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 tahun 2002 Tentang Hutan kota, dimana pada Pasal 2 terkait tujuan penyelenggaraan hutan kota adalah untuk kelestarian, keserasian dan keseimbangan ekosistem perkotaan yang meliputi unsur lingkungan, sosial dan budaya, yang di Pasal 12 ditekankan bahwa penyusunan berdasarkan kajian dari aspek

teknis, ekologis, ekonomis, sosial dan budaya setempat. Adapun pada Pasal 14, ditentukan tipe rekreasi sebagai salah satu bentuk pengelolaan Hutan Kota, yang secara khusus pada Pasal 27 disebutkan Hutan kota dapat dimanfaatkan untuk keperluan pariwisata alam, rekreasi dan atau olah raga. Serta dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu fungsi hutan kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Dalam pengembangan fungsi Hutan Kota, perlu juga dipertimbangkan peran masyarakat lokal dalam melestarikan dan menjaga lingkungan. Hal ini tercatat pada Pasal 33 Tentang peran serta masyarakat, dimana dinyatakan bahwa Pemerintah, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/ Kota mendorong peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan hutan kota. Dimana peran serta masyarakat dilakukan sejak penunjukan, pembangunan, penetapan, pengelolaan, pembinaan dan pengawasan. Adapun ketentuan tentang tata cara peran serta masyarakat diatur lebih lanjut dengan Peraturan Daerah. Lebih lanjut pada Pasal 34, dinyatakan bahwa peningkatan peran serta masyarakat dilakukan melalui: pendidikan dan pelatihan; penyuluhan; dan bantuan teknis dan insentif. Sedangkan pada Pasal 35 dijelaskan peran tersebut

dapat berbentuk: penyediaan lahan untuk penyelenggaraan hutan kota; penyandang dana dalam rangka penyelenggaraan hutan kota; pemberian masukan dalam penentuan lokasi hutan kota; pemberian bantuan dalam mengidentifikasi berbagai potensi dalam masalah penyelenggaraan hutan kota; kerjasama dalam penelitian dan pengembangan; pemberian informasi, saran, pertimbangan atau pendapat dalam penyelenggaraan hutan kota; pemanfaatan hutan kota berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; bantuan pelaksanaan pembangunan; bantuan keahlian dalam penyelenggaraan hutan kota; bantuan dalam perumusan rencana pembangunan dan pengelolaan; dan menjaga, memelihara dan meningkatkan fungsi hutan kota.

Selain mempertimbangkan dari sisi pengelolaan Hutan Kota, penelitian ini juga menggunakan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 125 Tahun 2012 Tentang Koordinasi Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima sebagai dasar pertimbangan pengelolaan ruang komersial bagi pedagang kaki lima. Dimana pada Pasal 3, dinyatakan bahwa koordinasi penataan PKL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dilaksanakan melalui: pendataan dan pendaftaran PKL; penetapan lokasi PKL; pemindahan dan penghapusan lokasi PKL; peremajaan lokasi PKL; dan perencanaan penyediaan ruang bagi kegiatan PKL. Sedangkan pendataan dan pendaftaran PKL yang dimaksud meliputi: lokasi; jenis tempat usaha; bidang usaha; modal usaha; dan volume penjualan. Adapun penetapan lokasi PKL merupakan lokasi binaan yang terdiri atas lokasi permanen dan lokasi sementara yang ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Dalam rangka meningkatkan partisipasi masyarakat lokal dalam mengelola ruang komersial, khususnya bagi

para PKL di Hutan Kota Rawa Dongkal. Pemberdayaan PKL sesuai dengan Pasal 7 tentang koordinasi pemberdayaan PKL melalui: penyuluhan, pelatihan dan/atau bimbingan sosial; peningkatan kemampuan berusaha; pembinaan dan bimbingan teknis; fasilitasi akses permodalan; pemberian bantuan sarana dan prasarana; penguatan kelembagaan melalui koperasi dan kelompok usaha bersama; fasilitasi peningkatan produksi; pengolahan, pengembangan jaringan dan promosi; fasilitasi kerja sama antar daerah; mengembangkan kemitraan dengan dunia usaha.

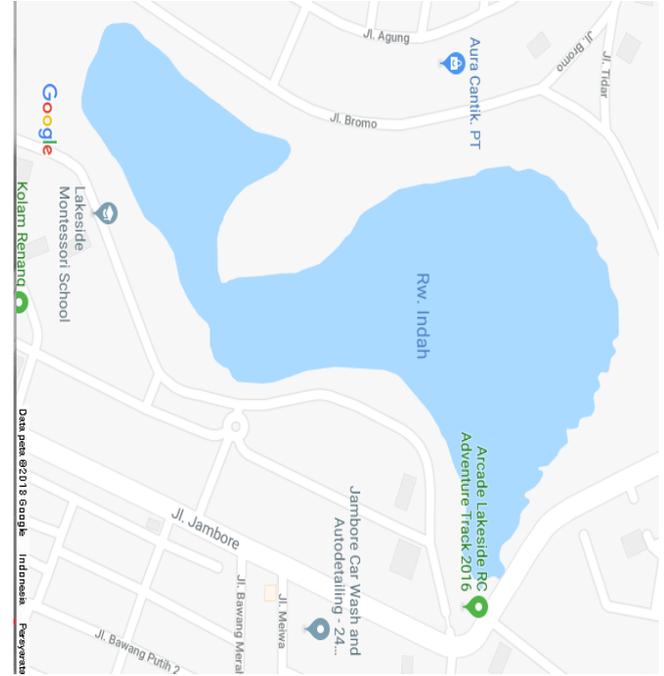
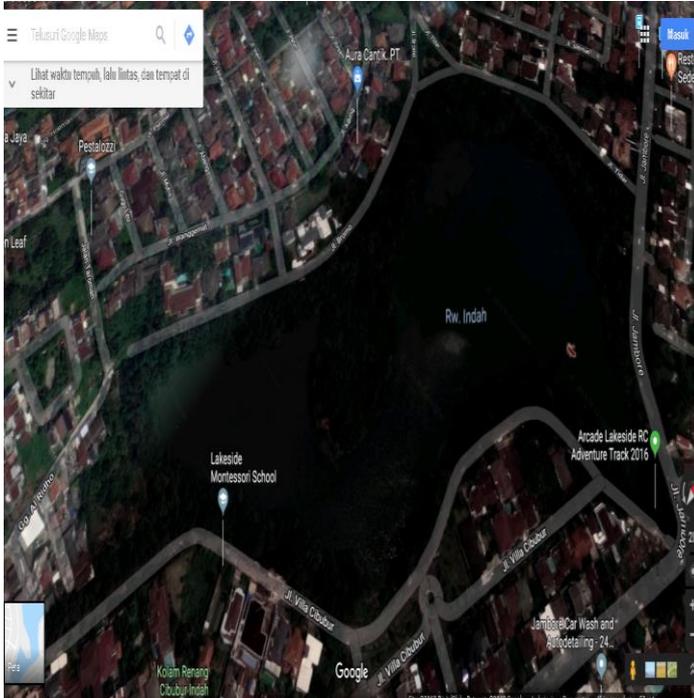
Kedua landasan hukum ini, baik Peraturan pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 tahun 2002 Tentang Hutan kota dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 125 Tahun 2012 Tentang Koordinasi Penataan dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam perancangan pengelolaan ruang komersial bagi pedagang kaki lima pada kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal. Hal ini dimaksudkan agar pengelolaan tersebut telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yang didukung oleh kajian akademis, khususnya melalui konsep zonasi.

#### Analisa konsep zonasi

Konsep Zonasi yang digunakan adalah konsep Tripartite Attraction Design Model (Gunn, 1997:55), yang merupakan suatu konsep perencanaan fisik yang membagi suatu obyek dan daya tarik wisata menjadi 3 bagian atau elemen penting yaitu Zona Inti (Nucleus) yang merupakan komponen utama dari suatu daya tarik wisata yang mencerminkan image, Zona Penyangga (Inviolable Belt) adalah daerah yang berfungsi sebagai pelindung bagi kondisi fisik kawasan atau daya tarik wisata tersebut, sedangkan Zona Pemanfaatan (Zone of Closure)

Gambar 01

Peta Hutan Kota Rawa Dongkal melalui Google Maps



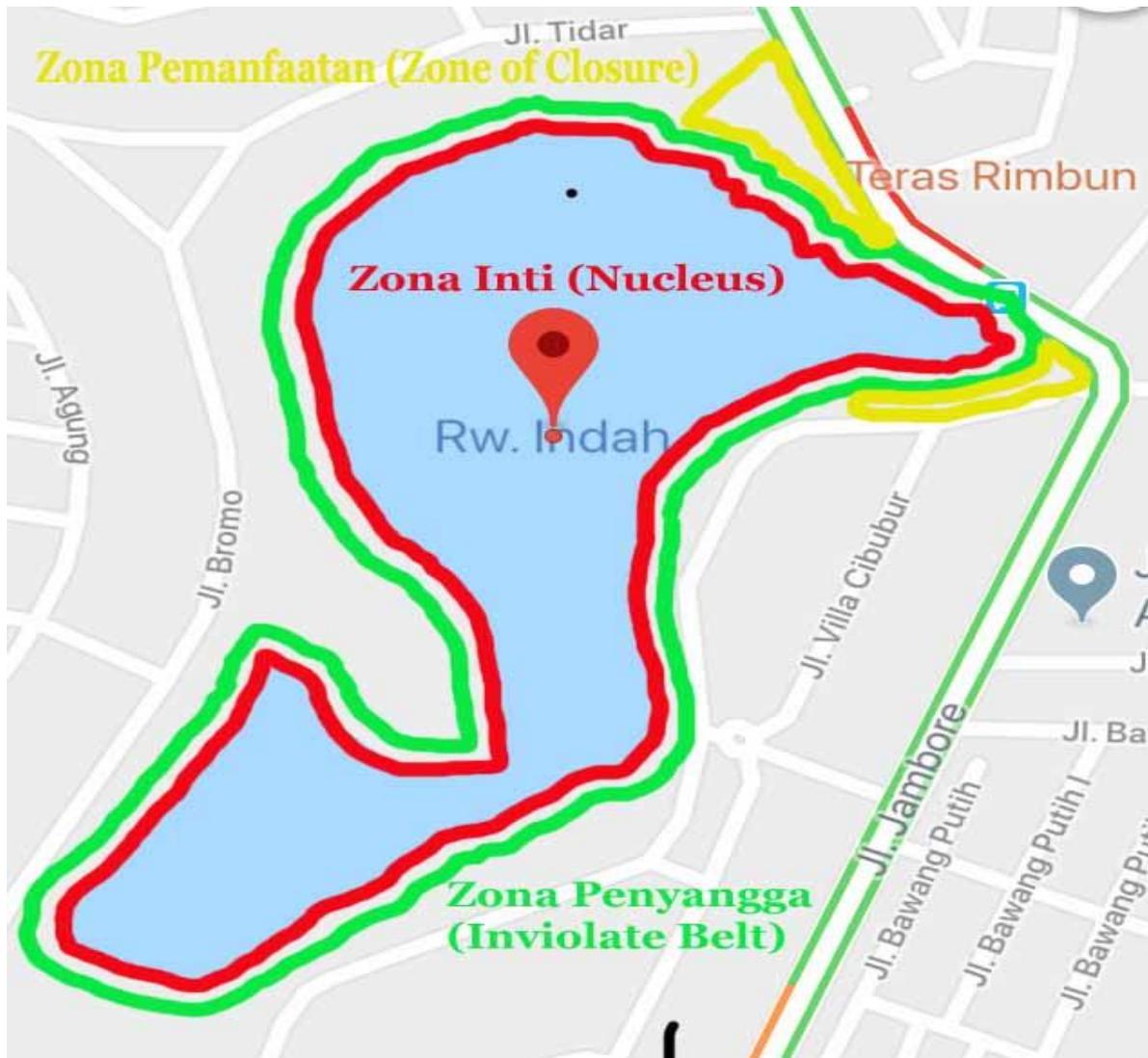
Sumber: googlemaps, 2018

Gambar diatas merupakan penggambaran wilayah Hutan Kota Rawa Dongkal melalui satelit googlemaps. Kawasan ini kemudian akan dibagi menjadi tiga zona, diantaranya; Zona Inti (Nucleus) yang berwarna merah merupakan komponen utama dari suatu daya tarik wisata yang mencerminkan image, zona ini umumnya difungsikan sebagai area konservasi. Dimana konservasi merupakan zona perlindungan yang didalamnya terdapat zona preservasi dan penyangga dapat dimanfaatkan secara terbatas yang didasarkan atas pengaturan yang ketat bagi pemanfaatan ruang. Pada area ini zona inti adalah luasan area danau yang memang dilindungi kelestariannya. Oleh karenanya

zona ini tidak dapat dijadikan sebagai ruang komersial karena dikhawatirkan akan mengganggu ekosistem yang ada; Zona Penyangga (Inviolable Belt) yang berwarna hijau adalah daerah yang berfungsi sebagai pelindung bagi kondisi fisik kawasan atau daya tarik wisata tersebut yang direpresentasikan oleh kawasan sekeliling Nucleus yang secara fungsional guna lahan dan estetikanya memberikan pengenalan bagi objek dan atraksi wisata yang dituju. Pada Hutan Kota Rawa Dongkal, zona penyangga didesain sebagai jalur tracking yang ramah lingkungan dengan menggunakan material yang temporer atau bukan permanen;

Gambar 02

Implementasi konsep Zonasi Inti di Hutan Kota Rawa Dongkal



Sumber: modifikasi googlemaps, 2018

Sedangkan Zona Pemanfaatan (Zone of Closure) yang berwarna kuning adalah zona yang terletak pada sisi luar daya tarik wisata. zona pemanfaatan dapat dilakukan secara intensif namun pertimbangan daya dukung lingkungan tetap merupakan syarat utama, pada zona ini terdapat area-area yang

Desain implementasi konsep zonasi ruang komersial

Berdasarkan hasil zonasi pada area Hutan Kota Rawa Dongkal, maka penelitian ini merekomendasikan pengembangan ruang komersial pada lokasi yang sekarang dimanfaatkan oleh PKL untuk berjualan. Hal ini dikarenakan area ini merupakan termasuk pada zona pemanfaatan (Zone of Closure), sehingga

merupakan zona perlindungan setempat seperti sempadan danau. Zona pemanfaatan yang kemudian sebagai ruang komersial, direncanakan sebagai daya tarik pendukung bagi daya tarik utama danau itu sendiri. Hasil dari pembagian zona ini dapat dilihat pada gambar 02. sangat memungkinkan untuk digunakan sebagai daya tarik wisata kuliner. Desain ruang komersial ini juga memiliki karakteristik modern minimalis, mengingat pangsa pasar pengunjung yang diharapkan adalah generasi muda dan keluarga. Dimana segmen pasar ini yang kerap melakukan perjalanan ke luar Kota Jakarta pada saat akhir pekan.

Gambar 03

Desain ruang komersial tampak dari danau



Sumber: desain peneliti, 2018

Letak ruang komersial ini juga dirancang menghadap ke Danau, sehingga para pengunjung dapat menikmati potensi

utama yaitu keindahan danau yang alami. Desain ini juga tetap mempertahankan lokasi parkir yang telah ada sebelumnya

dengan perubahan dari sisi kelayakan dan keamanan. Ruang komersial ini diharapkan dapat memberikan nilai tambah bagi berbagai produk kuliner yang ditawarkan oleh PKL yang ada pada saat ini. zona pemanfaatan ini juga dibatasi oleh zona

penyangga dalam bentuk pedestrian (jogging track), sehingga pengunjung dapat menikmati pemandangan danau tanpa harus terhalang oleh bangunan ruang komersial.

Gambar 04

Desain ruang komersial tampak dari jalan umum



Sumber: desain peneliti, 2018

Jika dilihat dari atas (gambar 05), dapat terlihat jelas bagaimana ruang komersial yang berada pada zona pemanfaatan dibangun setelah zona penyangga yang di desain sebagai pelindung zona inti atau danau itu sendiri. Fungsi zona penyangga sangat penting untuk melindungi daya tarik utama dari dampak kegiatan wisata yang mungkin muncul, seperti pencemaran dan kerusakan lingkungan. Zona ini juga dapat memberikan peluang bagi semua pengunjung untuk tetap dapat menikmati keindahan danau tanpa harus terhalangi oleh bangunan ruang komersial.

Gambar 05

Desain ruang komersial tampak dari jalan umum



Sumber: desain peneliti, 2018

## KESIMPULAN

Penelitian ini menemukan bahwa kekuatan produk wisata di Hutan Kota Rawa Dongkal yang sebagian besar memanfaatkan potensi alam maka akan sangat cocok untuk mengembangkan fasilitas pendukung atraksi wisata alam yang berdasarkan pada prinsip-prinsip wisata berkelanjutan, seperti sentra komersial yang dimanfaatkan sebagai pusat kuliner, karena akan dapat melindungi sumber daya alam yang dimiliki. Selain itu, atraksi wisata ini dapat mengembangkan aktivitas alam dengan cara menambah beberapa fasilitas seperti sarana wisata air, spot pemancingan, fasilitas olahraga, jogging trek, dan pusat kuliner yang ramah dengan lingkungan. Hutan Kota Rawa Dongkal juga perlu dipromosikan melalui media sosial, kegiatan promosi tersebut dapat mendatangkan wisatawan secara luas tidak hanya dari masyarakat Jakarta saja. Dalam

pengembangan atraksi pihak pengelola sebaiknya menjalin komunikasi yang baik dengan melibatkan atau memberdayakan masyarakat sekitar terutama pada sentra kuliner yang telah ada, sehingga dalam pengembangan kegiatan wisata dapat terjadi pengawasan yang baik dari masyarakat sekitar dan dapat menguntungkan kedua belah pihak.

Adapun Konsep Zonasi yang digunakan adalah konsep Tripartite Attraction Design Model, yang merupakan suatu konsep perencanaan fisik yang membagi suatu obyek dan daya tarik wisata menjadi 3 bagian atau elemen penting yaitu Zona Inti (Nucleus) yang merupakan komponen utama dari suatu daya tarik wisata yang mencerminkan image, Zona Penyangga (Inviolable Belt) adalah daerah yang berfungsi sebagai pelindung bagi kondisi fisik kawasan atau daya tarik wisata tersebut, sedangkan Zona Pemanfaatan (Zone of Closure). Konsep ini diharapkan menjadi alternatif bagi potensi wisata alam dan masyarakat lokal saling melengkapi dalam mengembangkan kegiatan wisata di kawasan Hutan Kota Rawa Dongkal.

Penelitian ini juga menawarkan desain pada zona pemanfaatan, terutama yang terkait dengan sentra kuliner yang bercirikan kebudayaan betawi. Dimana pedagang-pedagang yang dilibatkan merupakan masyarakat lokal atau PKL yang telah ada sebelumnya. Dengan desain ini diharapkan para PKL dapat lebih terkelola dan menjadi daya tarik dan mendukung kegiatan wisata di Hutan Kota Rawa Dongkal.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penelitian ini menggunakan dana dari pemerintah Republik Indonesia dari skema Peneliti Dosen Pemula (PDP) DIKTI pada tahun 2018.

## DAFTAR PUSTAKA

- Airmagz. 2017. Tingkatkan Kualitas Produk Wisata di 10 Bali Baru, GIPI Gelar FGD Jilid 2, (<http://www.airmagz.com/10733/tingkatkan-kualitas-produk-wisata-di-10-bali-baru-gipi-gelar-fgd-jilid-2.html>), diakses Pada Tanggal 7 Juni 2017.
- BPS Kota Jakarta. 2017. Jakarta dalam angka, (<https://jakarta.bps.go.id/>), diakses Pada Tanggal 8 Juni 2017.
- Buhalis, Dimitrios. 2000. "Marketing The Competitive Destination Of The Future". *Tourism Management* 21:

97 - 116.  
([www.elsevier.com/locate/tourman](http://www.elsevier.com/locate/tourman), diakses pada tanggal 17 Agustus 2013).

Cooper, Chris. et.al. 1993. "Tourism Principles and Practice". England: Longman.

Damsar. 1997. *Sosiologi Ekonomi*. Jakarta: Bumi Aksara.  
Darwati. 2004. "Analisis Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Besarnya.

Detik.com. 2016. Libur Natal, Tempat Wisata di Trenggalek Dipadati Wisatawan, ([detik.com](http://detik.com), 2017), (<https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-3380492/libur-natal-tempat-wisata-di-trenggalek-dipadati-wisatawan>), diakses Pada Tanggal 8 Juni 2017.

Goeldner, Charles R., and J.R. Brent Ritchie. 2009. "Tourism Principles, Practice, and Philosophies". Eleventh Edition. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

Jennings, Gayle. 2001. "Tourism Research". Australia: John Wiley & Sons Australia, Ltd.

- Kompas. 2017. Empat Hutan Kota di Jakarta Akan Direvitalisasi, (<http://megapolitan.kompas.com/read/2017/04/23/18434841/empat.hutan.kota.di.jakarta.akan.direvitalisasi>), diakses Pada Tanggal 9 Juni 2017.
- Kusmayadi. dan Sugiarto, Endar. 2000. "Metodologi Penelitian dalam Bidang Kepariwisata". Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Liputan 6. 2017. Jalan dan kereta dari Jakarta menuju Kota-kota disekitarnya seperti Bogor dan Bandung mengalami kemacetan, (<http://www.liputan6.com/tag/krl/2017>), diakses Pada Tanggal 5 Juni 2017.
- Leiper, Neil. (1990). Tourist Attraction Systems. *Annals of Tourism Research*, Vol. 17, pp. 367-384.
- Mason, Peter. 2003. "Tourism Impacts, Planning and Management". Oxford: Butterworth - Heinemann.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 63 Tahun 2002 pasal 1 Tentang Hutan Kota.
- Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 8 Tahun 2007 Tentang Ketertiban Umum Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 125 Tahun 2012, Tentang Koordinasi Penataan Dan Pemberdayaan Pedagang Kaki Lima.
- Rangkuti Freddy. 2014. Teknik Membedah Kasus Bisnis Analisis SWOT, Cara Perhitungan Bobot, Rating, dan OCAI. Jakarta. Gramedia Pustaka Utama.
- Ratna, N. K. 2010. "Metodologi Penelitian Kajian Budaya dan Ilmu Sosial Humaniora pada Umumnya". Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Sugiyono. 2007. "Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)". Cetakan Ketiga. Bandung: Alfabeta.
- United Nation World Tourism Organization. 2016. "International Tourist Arrivals Up 4% Reach a Record 1.2 Billion in 2015". Press

Release. ([www.unwto.org](http://www.unwto.org), diakses pada tanggal 20 Januari 2017).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10.Tahun 2009. Tentang Kepariwisataaan

### Lampiran







