

**OPTIMALISASI FUNGSI DAN AKTIVITAS KAWASAN
SITU GINTUNG BAGI KENYAMANAN PENGGUNA
LOKASI KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

Oleh

ESTHER HENRIETTE MARIA PANTOUW

NIM : 2305290009



PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

JAKARTA

2025

**OPTIMALISASI FUNGSI DAN AKTIVITAS KAWASAN SITU GINTUNG
BAGI KENYAMANAN PENGGUNA
LOKASI KOTA TANGERANG SELATAN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar
Magister Arsitektur (M.Ars)

Pada Program Studi Magister Arsitektur
Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.

Oleh :

ESTHER HENRIETTE MARIA PANTOUW

NIM : 2305290009



**PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2025**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Esther Henriette Maria Pantouw

NIM : 2305290009

Program Studi : Magister Arsitektur

Fakultas : Program Pascasarjana

Bersama ini menyatakan, bahwa Tesis saya yang berjudul :

“ Optimalisasi Fungsi Dan Aktivitas Bagi Kenyamanan Pengguna

Kawasan Situ Gantung Lokasi Kota Tangerang Selatan” adalah :

1. Disusun sendiri dengan menggunakan materi perkuliahan, buku-buku, tinjauan pustaka, jurnal, dan referensi seperti yang disebutkan di dalam daftar pustaka pada Tesis ini.
2. Bukan merupakan duplikasi dari publikasi karya ilmiah atau yang pernah digunakan untuk memperoleh gelar di Universitas lain.
3. Bukan merupakan terjemahan dari karya tulis lain, jurnal acuan atau buku-buku yang tertera di dalam referensi karya tulis ini.

Jika suatu saat saya terbukti tidak memenuhi apa yang saya nyatakan di atas, maka karya tulis ini dianggap batal.

Jakarta, 22 Januari 2025



Esther Henriette Maria P

NIM: 230529000



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TESIS :

**Optimalisasi Fungsi Dan Aktivitas Bagi Kenyamanan Pengguna
Kawasan Situ Gantung Lokasi Kota Tangerang Selatan**

Oleh :

Nama : Esther Henriette Maria Pantouw

NIM. : 2305290009

Program Studi : Magister Arsitektur.

Peminatan : Perencanaan Kota.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Magister Arsitektur (M. Ars.) pada Program Studi Magister Arsitektur , Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 22 Januari 2025.

Menyetujui

Pembimbing I.

Pembimbing II

Prof. Dr. Ing. Sri Pare Eni, Lic.rer.reg

NIP/NIDK 191693 / 8845623419.

Dr. Ramos.P.Pasaribu, ST.MT.

NIP/NIDN 101726/0309126805

Ketua Program Studi
Program Studi Arsitektur Program Magister

Dr. Ramos. P. Pasaribu ST. MT.

NIP/NIDN 101726/0309126805

Direktur
Program Pascasarjana

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak M.Pd.PA

NIP/NIDN. 001473/0320116402



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

PERSETUJUAN PENGUJI TESIS




Pada tanggal 22 Januari 2025 telah dilaksanakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Arsitektur (M. Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister Arsitektur Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Esther Henriette Maria Pantouw
NIM : 2305290009
Program Studi : Arsitektur Program Magister

termasuk ujian Tesis yang berjudul :

“Optimalisasi Fungsi Dan Aktivitas Bagi Kenyamanan PENGGUNA

Kawasan Situ Gantung Lokasi. Tangerang Selatan” .oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan Tim Penguji	Tandatangan
1.Prof.Dr-.Ing. Sri Pare Eni Lic.rer.reg.	Sebagai Ketua	
2. Prof.Dr.Ing . Uras Siahaan. Lic.rer.reg.	Sebagai Anggota	
3 . Dr. Ramos. P. Pasaribu ST. MT	Sebagai Anggota	

Jakarta 22 Januari 2025



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER ARSITEKTUR

Pernyataan dan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir.

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Esther Henriette Maria Pantouw

NIM. : 2305290009

Fakultas. : Program Pascasarjana

Program Studi : Magister Arsitektur

Jenis Tugas Akhir: Tesis

Judul : **“Optimalisasi Fungsi Dan Aktivitas Bagi Kenyamanan Pengguna Kawasan Situ Gintung Lokasi Kota Tangerang Selatan.”**

Menyatakan bahwa:

1. Tesis tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi mana pun.
2. Tesis tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya mengutip dari karya orang lain, maka akan mencantumkannya sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
3. Saya memberikan Hak Non-eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data Base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat di Jakarta, 22 Januari 2025



Esther Henriette Maria P.

NIM : 23052

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih karunia dan Kemurahan-Nya maka penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Optimalisasi Fungsi Dan Aktivitas Bagi Kenyamanan Pengguna Kawasan Situ Gantung Lokasi Kota Tangerang Selatan.”

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tugas akhir penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Magister serta untuk mendapatkan gelar Magister Arsitektur (M.Ars) pada Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (PPS UKI).

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis juga menyadari masih banyak kekurangan tidak sedikit kendala dan halangan yang harus penulis hadapi . Penulis juga menyadari bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan yang disebabkan oleh keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Namun berkat bantuan dan kontribusi dari berbagai pihak maka penulisan dan penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Selama belajar di Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, penulis mendapat banyak ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam proses pembuatan Tesis ini, penulis banyak dibantu, dan diberi arahan, dukungan, serta semangat oleh orang-orang di sekitar penulis.

Pada kesempatan ini dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Anak-anak terkasih : Christina Juwita, Caesar Esaputra Sutrisna, Reno Ramada, Marcella Wilhelmina Trifin , Marco Paulus Ignatius yang sudah sangat sabar memberikan dukungan secara moril, material maupun spiritual agar penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan baik dan lancar.

Tidak lupa juga untuk kakak dan adik tersayang Dinah Aphrodite Pantouw W, dan Edith Diana L. Johannes yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tak putus-putusnya bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

2. Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen
3. Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M. Pd. PA. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
4. Dr. Ramos P. Pasaribu ST. MT, selaku Ketua Program Studi Arsitektur Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, sekaligus Dosen Pembimbing II, atas segala bimbingan, arahan, masukan dan dukungan bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Prof. Dr.-Ing, Sri Pare Eni, Lic. rer. reg.,. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, memberikan semangat, dukungan arahan serta nasihat sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
6. Prof. Dr.-Ing, Uras Siahaan Lic. rer. reg. Selaku Dosen Penguji yang telah dengan sabar membimbing, mendukung, mengarahkan dari awal hingga Penulis dapat sampai ke tahap ini.
7. Seluruh Dosen dan Staf Program Studi Arsitektur, Program Magister Arsitektur, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, Khususnya Dr. Margareta Maria Sudarwani, Dr. Yophie Septiady M.Si. yang telah memberikan banyak dukungan, masukan dan bantuan dalam penulisan tesis ini.
8. Keluarga Besar Senat Mahasiswa Program Studi Arsitektur, Program Magister, Program Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia, terima kasih atas dukungan dan kebersamaannya.
9. Teman-teman mahasiswa Program Studi Arsitektur, Program Magister, Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia angkatan 2023, untuk setiap goresan cerita, kenangan serta kebersamaan dari awal hingga kita bisa tiba di tahap ini. Terutama kakak-kakak Alumni Senior yang selalu mendukung, mendoakan dan memberi semangat, my soul sister Liliek Dyah Pinontoan, kak Peni J. Hartoyo, Mbak Sitti Wardiningsih, Bung Franklin Hukom, Bang Kamaruzzaman Onaning, Daniel P. Aritonang.

Terima kasih sangat juga Penulis sampaikan pada teman-teman sehati, sepikir, seperjuangan, atas pertemanan, dukungan dan kesabaran yang luar biasa, Mas Imam Parikesit, adik-adik kesayangan Ria Bertriani, Tamana T. Sibuea dan Hantonny Hinrajit.

10. Semua Pihak yang tanpa mengurangi rasa hormat, tak dapat Penulis sebutkan satu-persatu, tanpa dukungan dan bantuannya Tesis ini tidak dapat terselesaikan dengan baik.

Akhir kata Penulis menyadari masih banyak keterbatasan serta kekurangan dalam penulisan Tesis ini, oleh karena itu Penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk pembelajaran dimasa yang akan datang. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak yang membacanya, dan dapat menambah pengetahuan baru. Sekali lagi Terima kasih yang tak terhingga,

Tuhan Memberkati kita semua.

Jakarta, 22 Januari 2025



Esther Henriette Maria P.

NIM : 2305290009

DAFTAR ISI

<i>KATA PENGANTAR</i>	<i>i</i>
<i>DAFTAR GAMBAR</i>	<i>v</i>
<i>DAFTAR TABEL</i>	<i>vii</i>
<i>ABSTRAK</i>	<i>viii</i>
<i>BAB I</i>	<i>1</i>
<i>PENDAHULUAN</i>	<i>1</i>
1.1. Latar Belakang	<i>1</i>
1.2 Identifikasi Masalah.	<i>7</i>
1.3 Batasan masalah :	<i>7</i>
1.4. Rumusan Masalah.	<i>7</i>
1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian	<i>7</i>
1.6. Identifikasi Lokasi	<i>9</i>
1.7. Kerangka Berpikir	<i>10</i>
1.8 . Sistematika Pembahasan	<i>11</i>
<i>BAB II</i>	<i>12</i>
<i>TINJAUAN PUSTAKA</i>	<i>12</i>
2.1. Tinjauan Ruang Terbuka Hijau	<i>12</i>
2.2. Manfaat Ruang Terbuka Hijau.	<i>15</i>
2.3. Ruang Terbuka Biru (RTB) /Blue Spaces	<i>16</i>
2.4. Ruang terbuka sebagai Lingkungan Humanis.	<i>18</i>
2.4.1. Beberapa Kriteria <i>Healing Environment</i>	<i>19</i>
2.4.4. Hasil Tinjauan Pustaka.	<i>26</i>
<i>BAB III</i>	<i>27</i>
<i>METODOLOGI PENELITIAN</i>	<i>27</i>
3.1. Proses Penelitian:	<i>27</i>
3.2. Lokasi dan tahap penelitian	<i>28</i>
3.2.2 . Tahapan Penelitian	<i>31</i>

3.3. Peraturan Pendukung :	32
3.4 Variabel -variabel pendukung.	33
3.5. Kerangka Teori	34
BAB IV	35
ANALISA DAN PEMBAHASAN SITU GINTUNG	35
4.1. Gambaran Umum Kecamatan Ciputat Timur	35
4.1.2. Alih fungsi lahan di kawasan Situ Gintung :.....	37
4.1.3. Analisa Pembahasan dan Permasalahan di Situ Gintung :	37
4.2. Pelestarian Ruang Terbuka Hijau Situ Gintung.....	45
4.2.1. Keterlibatan masyarakat pengguna dalam pelestarian.	46
4.2.3. Peran serta lembaga terkait	47
4.4. Restorasi Kawasan Situ Gintung.....	48
4.4.1. Optimalisasi Kawasan Situ Gintung.	49
4.4.2. Konsep Restorasi.....	49
4.4.3. Implementasi Konsep Restorasi	50
4.4.4. Manfaat Ruang Komunal/Communal Space ;	51
4.4.5. Usulan Konsep Restorasi:	51
4.4.6 Ilustrasi Usulan Penataan.	53
BAB V	55
KESIMPULAN DAN SARAN	55
DAFTAR PUSTAKA	56

DAFTAR GAMBAR

KODE	NAMA	HALAMAN
Ganbar 1	Musibah Runtuhnya Dinding Situ Gintung Sumber: Google	2
Gambar 2	Perumahan Kampung Poncol Setelah Runtuhnya Dinding	2

	Sumber: Google – diakses Oktober 2024	
Gambar 3	Museum Mini/Situ Center Sumber: Dokumentasi Pribadi	3
Gambar 4	Tugu Peringatan Bencana Situ Gintung (Sumber: Dokumentasi Pribadi)	3
Gambar 5	Jalan Setapak Akses Masuk ke Situ Gintung Sumber: Google – diakses Januari 2025	4
Gambar 6	Kios dan Pedagang Kaki Lima di Pintu Masuk Utama Sumber: Google – diakses Oktober 2024	5
Gambar 7	Peta Lokasi Situ Gintung Sumber: Google Earth Pro – diakses Juli 2024	6
Gambar 8	Peta Identifikasi Lokasi Situ Gintung Sumber: Google Map-nd	9
Gambar 9	Kerangka Berpikir Sumber: Koleksi Pribadi 2024	10
Gambar 10	Kawasan Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juni 2024	17
Gambar 11	Keramba di Salah Satu Sudut Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juni 2024	17
Gambar 12	Ilustrasi Ruang Terbuka Hijau Sumber: Google – diakses tahun 2024	19
Gambar 13	Situ Gintung Tempo Dulu Sumber gambar: Google-nd	20
Gambar 14	Jogging Track Yang Mengelilingi Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Mei 2024	20
Gambar 15	Papan Peringatan Pemerintah Daerah Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	21
Gambar 16	Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwing Cisadane Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	22
Gambar 17	Lokasi Penelitian Situ Gintung Sumber: Google –diakses Juli 2024	29
Gambar 18	Peta Lokasi Penelitian Sumber: Google Earth Pro, 8 Juni 2023	29
Gambar 19	Peta Area Situ Gintung 1985 Sumber: Google Earth Pro	30
Gambar 20	Dokumentasi Kawasan Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	31
Gambar 21	Kerangka Teori – Teori Kekuasaan dan Penguasaan Yophie Septiady, 2022, IPLBI	35
Gambar 22	Peta Wilayah Kecamatan Ciputat Timur	36

	Sumber: Google – diakses Desember 2024	
Gambar 23	Peta Dasar Untuk Buffering Sumber: https://repository.uinjkt.ac.id/	39
Gambar 24	Gambar Peta Dasar Setelah Buffering Sumber: https://repository.uinjkt.ac.id/	40
Gambar 25	Peta Kawasan Situ Gintung Tahun 2022 Sumber: Google Earth	40
Gambar 26	Peta Kawasan Situ Gintung Tahun 2010 Sumber: Google Earth	41
Gambar 27	Peta Kawasan Situ Gintung Tahun 2012 Sumber: Google Earth	41
Gambar 28	Peta Kawasan Situ Gintung Tahun 2022 Sumber: Google Earth	42
Gambar 29	Jogging Track Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	43
Gambar 30	Kegiatan Memancing di Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	44
Gambar 31	Salah Satu Keramba di Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	44
Gambar 32	Kegiatan Memancing di Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	45
Gambar 33	Peraturan Daerah No.9 Tahun 2012 Sumber: Dokumentasi Pribadi – Juli 2024	46
Gambar 34	Spanduk Edukasi Pemerintah Kabupten Sumber: Google – diakses tahun 2024	47
Gambar 35	Penataan/Zonasi Usulan Konsep Restorasi Sumber: Analisa pribadi	53
Gambar 36	Ilustrasi Usulan Penataan Kawasan Situ Gintung	54
Gambar 37	Ilustrasi usulan penataan Situ Gintung Sumber: Dokumentasi Pribadi Oktober 2024/Google - diakses Januari 2025	55

DAFTAR TABEL

KODE	NAMA	HALAMAN
Tabel 1.	Undang-Undang dan Peraturan	5
Tabel 2.	Studi Jurnal-Jurnal terdahulu	23

Tabel 3.	Undang-Undang pendukung Restorasi	38
----------	-----------------------------------	----

ABSTRAK

Situ Gintung adalah sebuah danau atau waduk yang awalnya terbentuk secara alamiah dan terletak di Kecamatan Ciputat Timur, Kelurahan Cirendeui, Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten. Semula danau ini berfungsi untuk mengairi persawahan sebagai perlindungan banjir bagi Jakarta. Lambat laun, mulai dimanfaatkan sebagai area wisata dan rekreasi, lahan kosong dan persawahan yang ada di sekelilingnya juga berubah menjadi pemukiman. Perubahan tata guna lahan ini menjadi salah satu penyebab terjadi bencana runtuhnya tanggul yang mengarah ke jalan Gunung Raya pada tanggal 27 Maret 2009, di samping beberapa penyebab lain seperti curah hujan yang tinggi, kurangnya pemeliharaan pada waduk tanah setinggi 16 meter yang telah berusia lebih dari 70 tahun, menyebabkan kerusakan fisik dan ekosistem kawasan tersebut. Belum banyak masyarakat yang belum menyadari, bahwa Situ Gintung mempunyai kontribusi manfaat yang signifikan bagi kesehatan fisik dan mental serta lingkungan sekitarnya, dan walaupun sudah mengalami perbaikan, kawasan ini masih belum tertata dan kurang terpelihara dengan baik, karenanya, dirasa perlu untuk meneliti lebih dalam lagi tentang Ruang Terbuka Hijau, dan Biru di kawasan ini, untuk membuat konsep perencanaan tata ruang yang dapat mengembalikan fungsi fisik serta menjaga keberlanjutan ekologis situ. Penelitian ini dilakukan dengan memakai metode kualitatif deskriptif, yaitu melakukan pengamatan di sekitar lokasi penelitian, pengumpulan data, serta literatur mengenai masalah terkait. Diharapkan penelitian ini dapat menjadi rekomendasi serta acuan bagi penataan dan perawatan kawasan ini dimasa depan, agar menjadi lebih baik lagi sehingga lebih dapat dinikmati oleh seluruh golongan masyarakat, dengan aman dan nyaman.

Kata Kunci: Kota Tangerang Selatan, Kawasan Situ Gintung, optimalisasi, Ruang Terbuka Hijau dan Biru

ABSTRACT

The Situ Gintung area is a lake or reservoir that was originally formed naturally and is located in East Ciputat District, Cirendeu Village, South Tangerang City, Banten Province. Originally, this lake functioned to irrigate the surrounding rice fields and as a flood protection for Jakarta. Gradually, it began to be used as a tourist and recreational area, vacant land and rice fields around it also turned into settlements. The change in land use is one of the causes of the catastrophic collapse of the embankment leading to the Gunung Raya road on March 27, 2009, in addition to several other causes such as high rainfall, lack of maintenance in the 16-meter-high earthen reservoir that is more than 70 years old, causing physical damage and the ecosystem of the area. Not many people who have realized that Situ Gintung has a significant contribution to physical and mental health of the surrounding environment, and even though it has been improved, this area is still not organized and poorly maintained, therefore, it is necessary to research more deeply about Green and Blue Open Space in this area, to make a spatial planning concept that can restore physical functions and maintain ecological sustainability there. This research was carried out using a descriptive qualitative method, namely making observations around the research location, collecting data, and literature on related issues. It is hoped that this research can be a recommendation and reference for the arrangement and maintenance of this area in the future, so that it will be even better so that it can be enjoyed by all groups of people, safely and comfortably.

Keywords: South Tangerang City, Situ Gintung Area, optimization, Green and Blue Open Space