

## EVALUASI KETERSEDIAAN DAN KELAYAKAN SARANA PRASARANA SEBAGAI DASAR PENGEMBANGAN KAWASAN *WATERFRONT PARK* STUDI KASUS SITU PEMDA, CIBINONG, KAB. BOGOR

Khalsa Nurhanifah<sup>1)</sup>, Suryono Herlambang<sup>2)\*</sup>, Priyendiswara Agustina Bella<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,  
Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: khalsa.345220010@stu.untar.ac.id

<sup>2)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,  
Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: suryonoh@ft.untar.ac.id

<sup>3)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,  
Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

\*Penulis Korespondensi: suryonoh@ft.untar.ac.id

Masuk: 07-11-2025, revisi: 07-01-2026, diterima untuk diterbitkan: 28-04-2026

### Abstrak

Perkembangan kawasan perkotaan di Cibinong berimplikasi pada meningkatnya kebutuhan akan ruang terbuka publik yang layak, khususnya ruang biru seperti situ yang berfungsi secara ekologis dan sosial. Situ Pemda yang terletak di kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Bogor memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai ruang publik berbasis *waterfront*. Namun demikian, pemanfaatan kawasan ini belum optimal akibat keterbatasan dan ketidaksesuaian sarana prasarana dengan standar ruang publik perkotaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi ketersediaan dan kelayakan sarana prasarana di Situ Pemda sebagai dasar pengembangan kawasan Situ Front City. Metode penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi lapangan, wawancara dengan instansi terkait, yaitu BBWS, DPKPP, dan Bappeda, serta analisis spasial untuk menilai kondisi fisik dan aksesibilitas kawasan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Situ Pemda memiliki keunggulan dari aspek lokasi dan keterjangkauan, serta telah dilengkapi beberapa fasilitas dasar seperti jalur pedestrian, tempat duduk, toilet, dan area parkir. Meskipun demikian, kualitas fasilitas tersebut belum sepenuhnya memenuhi standar kenyamanan, keamanan, dan keberlanjutan ruang publik *waterfront*. Keterbatasan kualitas material, keterhubungan jalur pedestrian, kebersihan fasilitas, serta sistem pemeliharaan menjadi kendala utama. Dengan demikian, Situ Pemda berada pada tingkat kesiapan menengah untuk dikembangkan sebagai ruang publik *waterfront* dan memerlukan peningkatan kualitas sarana prasarana secara terarah dan berkelanjutan.

**Kata kunci:** aksesibilitas; sarana prasarana; ruang terbuka hijau; *waterfront*; situ

### Abstract

*Urban development in Cibinong has led to an increasing demand for adequate public open spaces, particularly blue spaces such as situ that serve ecological and social functions. Situ Pemda, located within the administrative center of Bogor Regency, has significant potential to be developed as a waterfront-based public space. However, the utilization of this area has not been optimal due to limitations and inadequacies in existing infrastructure when compared to urban public space standards. This study aims to evaluate the availability and feasibility of infrastructure facilities at Situ Pemda as a basis for the development of the Situ Front City area. The research employs a descriptive qualitative approach through field observations, interviews with relevant institutions,*

*including BBWS, DPKPP, and Bappeda, and spatial analysis to assess physical conditions and accessibility. The results indicate that Situ Pemda benefits from a strategic location and good accessibility and is equipped with several basic facilities such as pedestrian paths, seating areas, toilets, and parking spaces. Nevertheless, the quality of these facilities does not yet fully meet the standards of comfort, safety, and sustainability required for waterfront public spaces. Limitations in material quality, pedestrian connectivity, facility cleanliness, and maintenance systems remain key challenges. Therefore, Situ Pemda can be classified as having a moderate level of readiness for waterfront public space development and requires targeted and sustainable improvements in infrastructure quality.*

**Keywords:** *Accessibility; infrastructure facilities; green open space; waterfront; lake*

## 1. PENDAHULUAN

Perkembangan kawasan perkotaan di Cibinong mendorong meningkatnya kebutuhan akan ruang terbuka publik yang berkualitas. Keberadaan ruang biru, termasuk situ, memiliki peran penting dalam menjaga keseimbangan ekologis sekaligus menyediakan area rekreasi bagi masyarakat. Situ Pemda merupakan salah satu ruang biru yang memiliki peluang besar untuk dikembangkan, mengingat lokasinya yang berada di pusat pemerintahan Kabupaten Bogor serta mudah dijangkau dari berbagai zona aktivitas. Namun, keterbatasan sarana dan prasarana yang tersedia saat ini membuat pemanfaatannya sebagai ruang publik *waterfront* belum dapat optimal. Kondisi tersebut menegaskan perlunya evaluasi komprehensif terhadap fasilitas eksisting untuk mengetahui sejauh mana kesiapan Situ Pemda dalam mendukung pengembangan kawasan Situ Front City.

Urgensi penelitian ini muncul dari meningkatnya kebutuhan masyarakat akan ruang publik yang aman, inklusif, dan mudah diakses, terutama di lingkungan pemerintahan yang menjadi pusat kegiatan sehari-hari. Penilaian terhadap keberadaan fasilitas dasar seperti pencahayaan, jalur pedestrian, tempat duduk, toilet, dan elemen rekreasi menjadi landasan penting dalam merancang ruang publik yang mampu berfungsi secara ekologis, sosial, dan estetis. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada analisis kelayakan sarana dan prasarana di Situ Pemda sebagai bagian dari upaya mewujudkan kawasan *waterfront* yang berkelanjutan dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat perkotaan.

### Latar Belakang

Secara konseptual, ruang terbuka publik dan ruang biru memiliki peran penting dalam perencanaan kota karena mampu mendukung kualitas lingkungan dan kehidupan sosial masyarakat. Teori mengenai ruang terbuka hijau dan *waterfront park* menekankan bahwa keberhasilan sebuah ruang publik sangat dipengaruhi oleh kelayakan sarana prasarana yang tersedia, seperti jalur pedestrian, pencahayaan, ruang duduk, toilet, dan elemen kreatif. Fasilitas tersebut tidak hanya menentukan kenyamanan pengunjung, tetapi juga mendukung keberlanjutan ekologis dan estetika kawasan. Ruang biru seperti situ memiliki potensi tambahan sebagai titik orientasi visual dan identitas kota, terutama apabila dirancang sebagai ruang publik *waterfront* yang menarik dan fungsional.

Secara kontekstual, Situ Pemda berada pada kawasan yang strategis dan berdekatan dengan pusat pemerintahan, fasilitas umum, dan jaringan jalan utama, yang menjadikannya sangat potensial untuk dikembangkan sebagai ruang rekreasi masyarakat. Namun, pengamatan lapangan menunjukkan bahwa sarana prasarana pada Situ Pemda masih terbatas dan tidak sepenuhnya mendukung aktivitas publik. Fasilitas dasar seperti penerangan, tempat duduk, jalur pedestrian, maupun sarana rekreasi belum tersedia secara memadai. Ketidaksiapan

kondisi tersebut dengan teori ruang publik menjadikan Situ Pemda belum mampu berfungsi optimal sebagai ruang terbuka yang aman, nyaman, dan inklusif. Oleh karena itu, evaluasi terhadap kelayakan sarana prasarana pada Situ Pemda menjadi penting untuk memastikan kesiapan kawasan ini dalam mendukung pengembangan Situ Front City sebagai ruang publik *waterfront* yang berkelanjutan.

### Rumusan Permasalahan

Masalah utama dalam penelitian ini adalah belum layaknya sarana dan prasarana yang tersedia pada Situ Pemda untuk mendukung fungsi ruang publik *waterfront* yang ideal. Gejala permasalahan terlihat dari minimnya fasilitas dasar seperti pencahayaan, jalur pedestrian, tempat duduk, toilet, serta sarana rekreasi, yang tidak sesuai dengan standar ruang terbuka publik menurut teori ruang biru dan *waterfront* park. Ketidakterpenuhinya fasilitas tersebut berdampak pada rendahnya pemanfaatan Situ Pemda oleh masyarakat, meskipun secara lokasi situ ini sangat strategis dan memiliki potensi ekologis serta visual yang tinggi. Permasalahan ini menarik untuk dikaji karena Situ Pemda berperan penting dalam rencana pengembangan Situ Front City, sehingga kelayakan sarana prasarananya harus diketahui sebelum dikembangkan lebih lanjut. Rumusan masalah ini menjadi relevan secara praktis dan teoritis karena hasil evaluasi dapat menjadi dasar perbaikan fasilitas ruang publik dan strategi pengelolaan kawasan yang lebih terpadu.

### Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi ketersediaan dan kelayakan sarana prasarana yang terdapat pada Situ Pemda sebagai dasar dalam pengembangan kawasan Situ Front City. Evaluasi ini dilakukan untuk mengidentifikasi kondisi fasilitas eksisting yang meliputi elemen dasar seperti jalur pedestrian, pencahayaan, tempat duduk, toilet, sarana rekreasi, serta aspek pendukung keselamatan dan kenyamanan pengunjung. Selain itu, penelitian ini bertujuan menilai sejauh mana fasilitas tersebut memenuhi standar ruang publik *waterfront* berdasarkan teori ruang terbuka hijau dan ruang biru. Penelitian ini juga diarahkan untuk memahami potensi serta hambatan yang muncul dalam pemanfaatan Situ Pemda sebagai ruang publik, sehingga hasilnya dapat menjadi acuan bagi perencanaan peningkatan fasilitas dan pengelolaan kawasan secara lebih terpadu, aman, inklusif, dan berkelanjutan. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan landasan empiris dan konseptual bagi strategi pengembangan Situ Pemda sebagai bagian penting dari kawasan Situ Front City.

## 2. KAJIAN LITERATUR

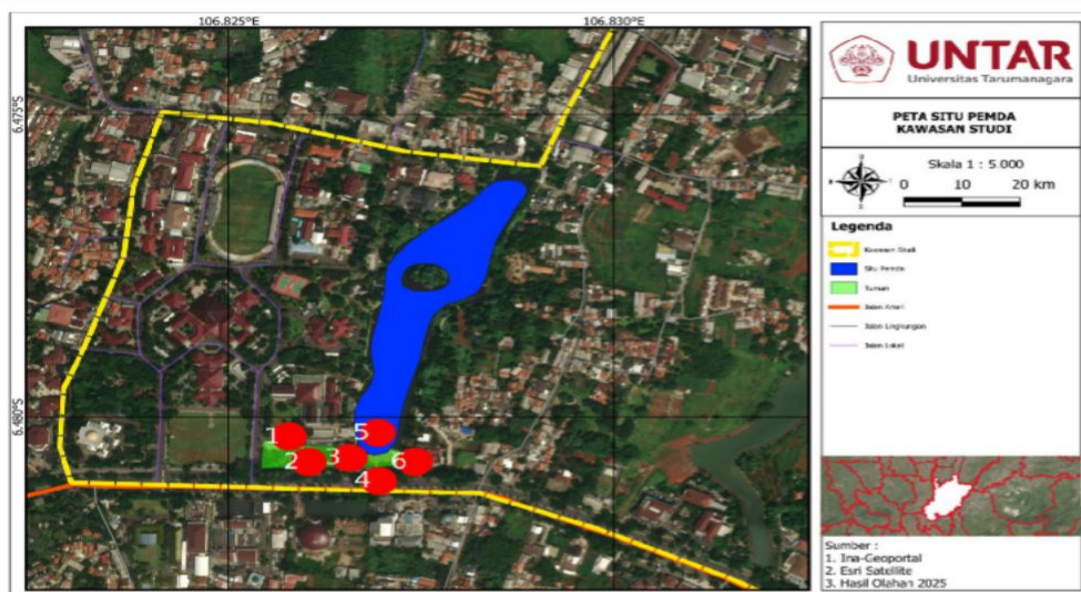
Ruang biru seperti situ memiliki fungsi ekologis penting sebagai daerah tangkapan air, pengendali banjir, serta habitat bagi berbagai organisme (Arief Syaichu, 2009). Selain itu, situ juga dapat dimanfaatkan sebagai ruang rekreasi dan area interaksi sosial apabila dilengkapi sarana prasarana yang memadai (Puspita et al., 2005). Namun, berbagai penelitian menunjukkan bahwa banyak situ di kawasan perkotaan menghadapi persoalan terkait minimnya fasilitas dasar, pendangkalan, serta lemahnya pengelolaan, sehingga fungsinya sebagai ruang publik tidak optimal (Roemantyo et al., 2003). Dalam teori ruang publik, keberhasilan suatu ruang terbuka sangat dipengaruhi oleh kelengkapan fasilitas penunjang seperti jalur pedestrian, pencahayaan, tempat duduk, toilet, dan elemen keselamatan, yang berperan meningkatkan kenyamanan serta aktivitas sosial masyarakat (Hakim, 2012; Nazarrudin dalam Saleh et al., 2013). Pedoman ruang terbuka hijau perkotaan dalam Peraturan Menteri PU No. 5 Tahun 2008 juga menekankan pentingnya penyediaan fasilitas dasar tersebut untuk menjamin kualitas dan aksesibilitas ruang publik. Konsep *waterfront* park memperkuat pandangan bahwa kawasan tepi air harus dikelola sebagai ruang publik yang inklusif, mudah diakses, dan didukung fasilitas yang beragam untuk menampung kegiatan rekreasi dan sosial

(Project for Public Spaces, 2008). Steiner dan Butler (2007) menyatakan bahwa elemen seperti promenade, ruang terbuka, fasilitas rekreasi, dan konektivitas antar area merupakan komponen utama dalam pengembangan *waterfront* yang berhasil. Meski demikian, penelitian mengenai situ di Indonesia menunjukkan adanya kesenjangan antara teori dan praktik, terutama terkait lemahnya koordinasi antarinstansi, kurangnya pemeliharaan, dan belum adanya strategi terpadu dalam pengelolaan kawasan (Ubaidillah & Maryanto, 2003). Kondisi ini menunjukkan bahwa pengembangan sarana prasarana Situ Pemda masih menghadapi persoalan mendasar yang belum terpecahkan, sehingga diperlukan evaluasi kelayakan fasilitas untuk memastikan kesiapan kawasan tersebut dalam mendukung pengembangan Situ Front City.

### 3. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif untuk mengevaluasi ketersediaan dan kelayakan sarana prasarana Situ Pemda sebagai dasar pengembangan kawasan Situ Front City. Pendekatan deskriptif digunakan untuk menggambarkan kondisi eksisting secara sistematis berdasarkan fakta lapangan tanpa melakukan manipulasi variabel. Data primer diperoleh melalui observasi langsung di kawasan Situ Pemda untuk menilai kondisi fisik ruang, fasilitas dasar, aksesibilitas, dan elemen penunjang ruang publik. Selain itu, wawancara dilakukan dengan pihak BBWS, DPKPP, dan Bappeda selaku instansi yang memiliki peran dalam pengelolaan situ untuk memahami mekanisme pemeliharaan, kendala, dan potensi pengembangan kawasan. Data sekunder diperoleh melalui kajian dokumen perencanaan, literatur terkait ruang publik dan *waterfront*, serta analisis peta spasial untuk melihat keterhubungan Situ Pemda dengan jaringan transportasi dan tata guna lahan di sekitarnya. Seluruh data dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif dengan cara membandingkan kondisi eksisting sarana prasarana dengan standar ruang publik dan prinsip pengembangan *waterfront* yang relevan, sehingga hasil penelitian mampu memberikan gambaran menyeluruh mengenai kelayakan fasilitas Situ Pemda untuk dikembangkan sebagai ruang publik *waterfront* yang aman, inklusif, dan berkelanjutan.

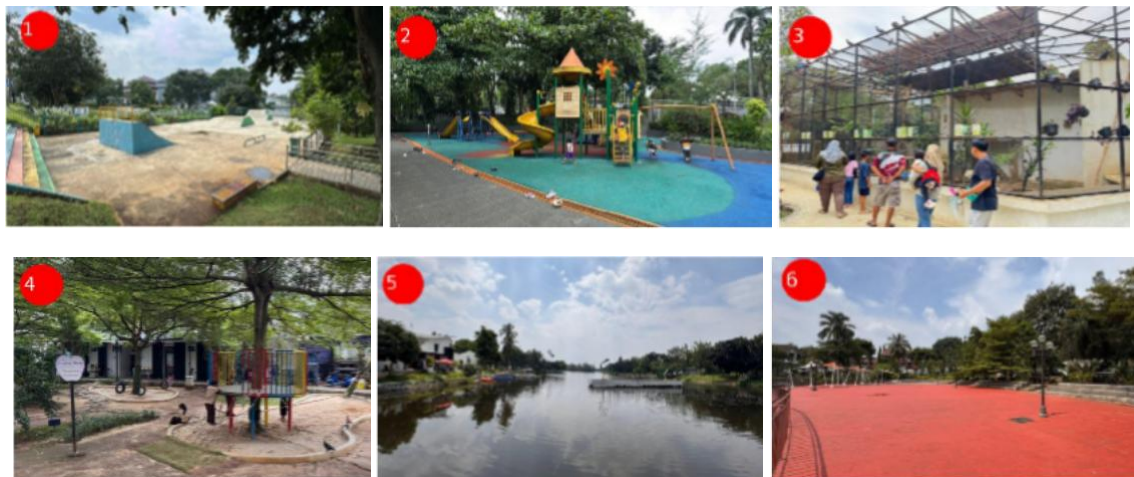
### 4. DISKUSI DAN HASIL



Gambar 1. Peta Situ Pemda Kawasan Studi

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

## Kondisi Eksisting Situ Pemda



Gambar 2. Kondisi Eksisting Situ Pemda

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2025

Area *skateboard* di Situ Pemda berfungsi sebagai ruang rekreasi yang kerap dimanfaatkan oleh para orang tua untuk menemani anak mereka bermain. Aktivitas yang paling sering terlihat mencakup anak-anak yang bersepeda maupun bermain *skateboard*. Intensitas penggunaan kawasan ini meningkat signifikan pada akhir pekan, sehingga area tersebut menjadi salah satu titik keramaian utama di kawasan situ. Taman bermain anak merupakan salah satu fasilitas yang menunjukkan tingkat penggunaan tertinggi. Hampir setiap waktu area ini dipadati pengunjung, baik pada hari kerja maupun akhir pekan. Keramaian ini terutama berasal dari orang tua yang membawa anak mereka untuk bermain, sehingga taman bermain menjadi ruang sosial yang aktif dan konsisten digunakan sepanjang minggu.

Kawasan Situ Pemda juga dilengkapi dengan aviari berukuran besar yang berisi berbagai jenis satwa, mulai dari burung, bebek, hingga hewan kecil lainnya. Aviari ini memiliki fungsi edukatif karena memungkinkan anak-anak mengenal keanekaragaman makhluk hidup secara langsung. Keberadaan fasilitas tersebut menambah nilai pembelajaran lingkungan dalam ruang rekreasi publik. Area taman bermain lainnya dirancang lebih terbuka dan terhubung secara langsung dengan elemen alami. Ruang ini dilengkapi pasir dan material alami lain yang memungkinkan anak-anak berinteraksi langsung dengan lingkungan sekitar. Desain tersebut mendukung pengembangan kemampuan sensorik dan motorik anak melalui pengalaman bermain yang lebih bebas dan natural.

Pengunjung juga dapat menikmati pemandangan perairan situ dari dek tepi air yang tersedia. Dari titik ini, panorama situ dapat diamati pada berbagai waktu, baik pagi, siang, maupun sore hari. Fasilitas ini memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk mengapresiasi kualitas lanskap Situ Pemda secara langsung. Dek tepi situ sering menjadi lokasi favorit bagi pengunjung yang ingin beristirahat dan menikmati suasana alam. Banyak orang memanfaatkan area ini untuk duduk santai dan melepas penat dari kesibukan perkotaan. Fungsi ruang ini menunjukkan kontribusi Situ Pemda sebagai tempat yang menawarkan pengalaman rekreatif sekaligus restoratif bagi masyarakat.

## Kondisi Sarana Prasarana

Tabel 2. Ketersediaan Sarana Prasarana di Setu Pemda

Aspek	Situ Pemda
1. Dek Situ Pemda	
2. Jalur Pedestrian	
3. Toilet	
4. Parkir	
5. Tempat Sampah	

Sumber: Dokumentasi Penulis, 2025.

Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara dengan instansi terkait, Situ Pemda menunjukkan kondisi sarana dan prasarana yang relatif lebih berkembang dibandingkan situ lain di Kecamatan Cibinong. Keberadaan fasilitas dasar seperti dek tepi air, jalur pedestrian, area duduk, toilet umum, dan parkir menunjukkan adanya upaya awal dalam penyediaan ruang publik. Namun, apabila dikaji berdasarkan prinsip ruang publik dan konsep *waterfront park*, fasilitas tersebut belum sepenuhnya memenuhi kriteria kelayakan.

Jalur pedestrian di kawasan Situ Pemda telah dilengkapi perkerasan dan pembatas jalur, sehingga secara fungsional dapat digunakan oleh pejalan kaki. Akan tetapi, keterhubungan jalur belum merata di sepanjang tepian situ, yang menyebabkan sirkulasi pejalan kaki tidak berkesinambungan. Kondisi ini mengurangi tingkat kenyamanan dan aksesibilitas kawasan. Tempat duduk tersedia di beberapa titik strategis dan cukup mudah dijangkau, namun kualitas material dan desainnya belum mendukung penggunaan jangka panjang serta belum memberikan kontribusi optimal terhadap kualitas visual kawasan.

Toilet umum di Situ Pemda berada dalam kondisi dapat digunakan, tetapi tingkat kebersihan dan pemeliharannya masih perlu ditingkatkan agar sesuai dengan standar sanitasi ruang publik. Area parkir telah tersedia untuk kendaraan roda dua dan roda empat, namun penataannya belum terintegrasi sehingga sebagian pengunjung masih memanfaatkan bahu jalan. Sementara itu, fasilitas tempat sampah masih terbatas jumlahnya dan kurang terawat, yang berdampak pada kebersihan serta citra kawasan.

Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun fasilitas dasar di Situ Pemda telah tersedia secara kuantitatif, kualitas fisik dan sistem pemeliharannya belum sepenuhnya mendukung fungsi ruang publik *waterfront*. Oleh karena itu, peningkatan kualitas sarana prasarana menjadi kebutuhan utama dalam upaya optimalisasi pemanfaatan Situ Pemda sebagai ruang publik.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil evaluasi ketersediaan dan kelayakan sarana prasarana, Situ Pemda memiliki potensi yang cukup besar untuk dikembangkan sebagai ruang publik berbasis *waterfront*, terutama ditinjau dari lokasi yang strategis dan tingkat aksesibilitas yang baik. Secara umum, fasilitas dasar seperti jalur pedestrian, tempat duduk, toilet, area parkir, dan dek tepi air telah tersedia dan dimanfaatkan oleh pengunjung. Namun, sebagian besar fasilitas tersebut belum memenuhi standar ruang publik *waterfront* yang ideal dari segi kualitas, kenyamanan, dan keberlanjutan. Permasalahan utama meliputi keterhubungan jalur pedestrian yang belum menyeluruh, kualitas material fasilitas yang masih terbatas, kondisi sanitasi toilet, penataan parkir yang belum optimal, serta keterbatasan fasilitas pengelolaan sampah. Dengan demikian, Situ Pemda dapat dikategorikan berada pada tingkat kesiapan menengah untuk dikembangkan sebagai ruang publik *waterfront*. Peningkatan kualitas sarana prasarana menjadi prasyarat penting agar kawasan ini dapat berfungsi secara optimal sebagai ruang publik yang aman, nyaman, dan berkelanjutan dalam kerangka pengembangan Situ Front City.

### Saran

Berdasarkan hasil evaluasi ketersediaan dan kelayakan sarana prasarana di Situ Pemda, diperlukan upaya peningkatan kualitas fasilitas secara bertahap dan terfokus. Prioritas pengembangan perlu diarahkan pada peningkatan keterhubungan jalur pedestrian di sepanjang tepian situ agar sirkulasi pejalan kaki lebih berkesinambungan dan nyaman. Selain itu, perbaikan kualitas material dan desain fasilitas seperti tempat duduk dan dek tepi air perlu

dilakukan untuk mendukung kenyamanan penggunaan serta meningkatkan kualitas visual kawasan.

Aspek kebersihan dan pemeliharaan fasilitas juga perlu mendapat perhatian khusus, terutama pada toilet umum dan fasilitas pengelolaan sampah. Penyediaan jumlah tempat sampah yang memadai serta penerapan sistem pemeliharaan rutin diharapkan dapat menjaga kebersihan dan mendukung keberlanjutan fungsi ruang publik. Penataan area parkir yang lebih terorganisir juga diperlukan untuk mengurangi penggunaan bahu jalan dan meningkatkan keselamatan serta ketertiban kawasan.

Untuk penelitian selanjutnya, disarankan dilakukan kajian yang lebih mendalam mengenai standar teknis sarana prasarana ruang publik *waterfront* serta analisis kebutuhan pengguna secara lebih rinci. Kajian lanjutan tersebut dapat menjadi dasar perencanaan peningkatan fasilitas yang lebih tepat sasaran dan sesuai dengan karakteristik kawasan Situ Pemda sebagai bagian dari pengembangan Situ Front City.

## REFERENSI

- Arief Syaichu. (2009). *Ekologi dan pengelolaan wilayah perairan darat*. Jakarta: Badan Penerbit.
- Hakim, R. (2012). *Ruang terbuka hijau: Perencanaan dan pemanfaatannya*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. (2008). *Peraturan Menteri PU No. 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Project for Public Spaces. (2008). *What makes a successful waterfront?* New York: PPS.
- Puspita, D., Hadi, S., & Widiyanto, T. (2005). Pemanfaatan situ sebagai ruang publik dan rekreasi masyarakat. *Jurnal Lingkungan dan Pembangunan*, 3(2), 45–56.
- Roemantyo, R., Santoso, D., & Nurasmis, S. (2003). Permasalahan situ di wilayah perkotaan dan implikasinya terhadap lingkungan. *Jurnal Sumber Daya Air*, 1(1), 23–34.
- Saleh, S., Nazarrudin, J., & Apriadi, R. (2013). Kajian kelengkapan fasilitas ruang publik dan pengaruhnya terhadap aktivitas sosial masyarakat. *Jurnal Perencanaan Wilayah*, 7(2), 112–121.
- Steiner, F., & Butler, K. (2007). *Planning and urban design for the built environment*. New York: McGraw-Hill.
- Ubaidillah, S., & Maryanto, A. (2003). Pengelolaan situ di Indonesia: Tantangan dan peluang. *Jurnal Sumber Daya Alam dan Lingkungan*, 2(1), 55–63.