

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Tinjauan Umum Kawasan Lahan Buah Condet

4.1.1 Letak, Luas & Batas Wilayah



Gambar 4. 1 Peta Situasi Kawasan Cagar Buah Condet.

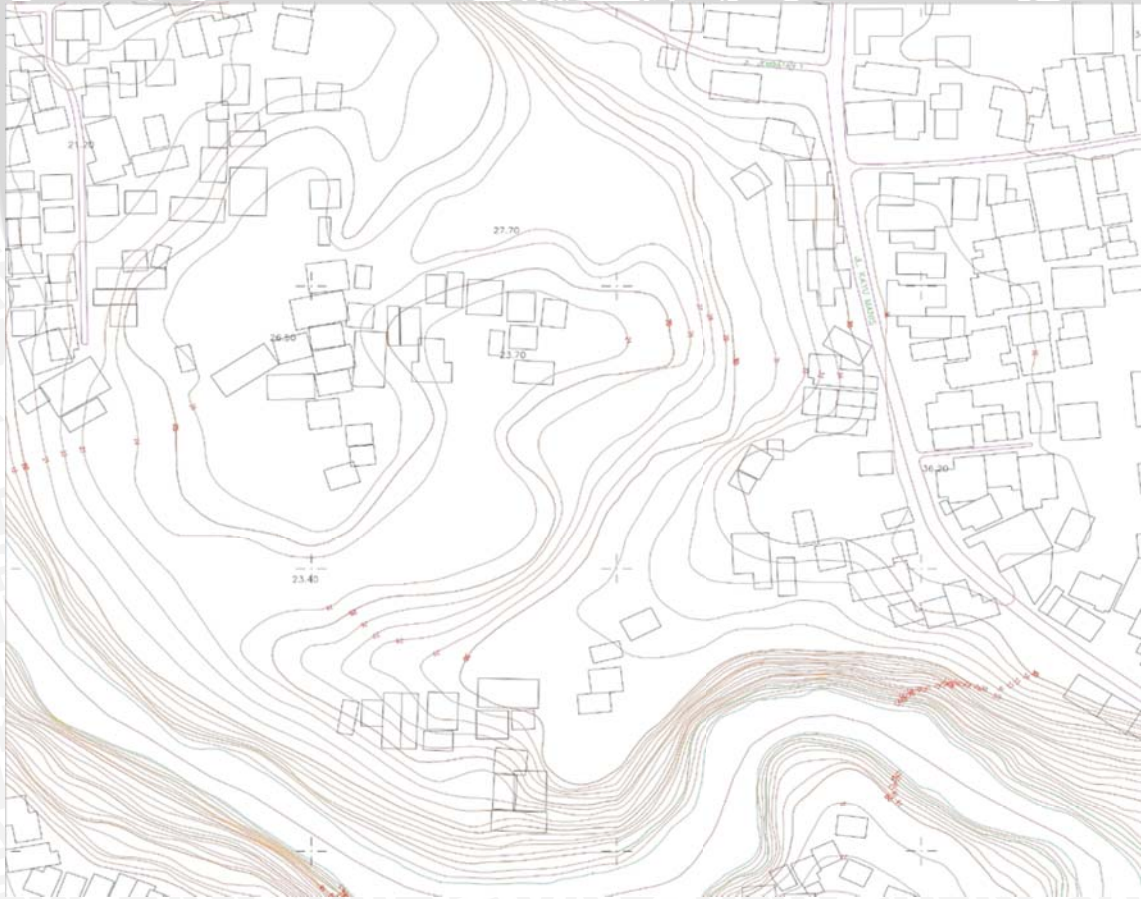
Lahan Buah Condet, termasuk dalam wilayah administrasi Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur. Tepatnya terletak pada $6^{\circ}18'$ LS dan $106^{\circ}53'$ BT, dengan luas 4 Ha. Kawasan Lahan Buah Condet dikelilingi oleh permukiman penduduk. Dengan betas-betas tapak yang dimiliki pada sisi timur, utara dan selatan berbatasan langsung dengan permukiman penduduk. Sedangkan, batas sebelah barat berbatasan langsung dengan Sungai Ciliwung. Lahan Buah Condet dapat diakses langsung melalui Jalan Kayu Manis yang merupakan salah satu jalan kolektor pada kawasan Condet.

Batas-batas Lahan Buah Condet itu mengindikasikan karakteristik lokasi berada di tepi sungai, memiliki sumber daya alam yang menarik, perkebunan dengan berbagi tanaman buah, serta satu-satunya lahan perkebunan buah tepi sungai yang berada di daerah kota. Topografi pada lahan mulai dari jejaring badan kearah daratan hingga sejauh 50 meter datar, sebagian luas dari kawasan sedikit bergelombang ringan sejauh 80 meter.

4.1.2 Topografi

Kawasan ini terletak pada ketinggian 50-75 mdpl dengan kondisi topografi berupa lereng yang semakin rendah ke arah sungai yaitu ke barat dan selatan tapak. Kemiringan mulai dari 0->60%. Ketinggian dan topografi tapak yang bervariasi menimbulkan kesan dinamis pada lansekap karena dapat menambah kekayaan visual kawasan. Pola perkebunan buah di kawasan ini tidak memiliki pola penanam tertentu sehingga terlihat tidak teratur. Pada kemiringan tapak terdapat beberapa tanaman buah namun sulit untuk dijangkau karena tidak terdapat akses yang nyaman.

Kawasan Lahan Buah Condet terletak di tepi Sungai Ciliwung dan dikelilingi oleh permukiman warga di sekitarnya. Lokasi kawasan yang berada di tepi sungai tidak jarang terkena banjir, baik sungai yang meluap akibat banjir kiriman dari hulu ataupun curuh hujan yang tinggi. Menurut informasi yang didapatkan langsung dari pekerja di Lahan Buah Condet, keadaan saat ini sudah lebih baik dari sebelumnya karena efek dari pelebaran sungai dan normalisasi sungai Ciliwung pada beberapa titik di sepanjang Sungai Ciliwung.



Gambar 4. 2 Topografi Lahan Buah Condet

Areal tanaman buah Salak Condet pada Lahan Buah Condet mayoritas tidak berada di kemiringan topografi tapak. Namun, untuk mendukung konservasi tanah dan air pada lahan yang memiliki kemiringan lahan yang cukup tinggi dapat dilakukan metode mekanik yaitu dengan menerapkan pola penanaman atau mempertahankan tanaman yang mengikuti kontur dan dibuat berteras sehingga dapat menjadi upaya pencegahan erosi dan perbaikan drainase serta irigasi. Metode mekanik dapat menjadi salah satu pemanfaatan teknologi tradisional yang diterapkan yang juga melibatkan masyarakat setempat.

Selain itu, banjir dari sungai juga dapat diatasi dengan desain sempadan sungai yang sesuai dengan karakteristik kontur pada kawasan serta memperhatikan dampak lingkungan baik pada sungai ataupun lahan konservasi itu sendiri.

4.1.3 Kondisi Iklim

Berdasarkan data yang didapatkan dari Pemerintahan Administrasi Jakarta Timur, iklim panas terjadi sepanjang tahun dengan suhu rata-rata 27 derajat celsius. Dengan dilalui 7 sungai/kali yaitu Ciliwung, Sunter, Kali Cipinang, Kalimalang, Kali Cakung, Kali Buaran dan Kali Jatikramat yang pada musim puncak hujan tidak dapat menampung banyaknya air sehingga dapat menyebabkan banjir bagi beberapa kawasan. Salak khas Condet ini merupakan salah satu tanaman yang mudah dikembangkan di dataran rendah, tumbuh pada tanah Latosol merah kuning hingga coklat. Intensitas sinar matahari optimal sebesar 70% dengan suhu harian rata-rata 20-30 derajat Celcius. Banyaknya tanaman buah yang besar dan berumur lebih dari puluhan tahun ini dapat merendahkan dan menstabilkan suhu kota dengan berperan sebagai bahan penyerap panas dan sinar matahari pada kawasan sehingga berpotensi untuk menawarkan suasana sejuk di tengah Kota Jakarta yang padat dan panas.



Gambar 4. 3 Suasana Rindang dan Teduh Lahan Buah Condet

Kelembaban udara rata-rata 77,67 % dengan kecepatan angin 3,42 MSE dengan arah angin yang berbeda 3 kali dalam setahun. Pada bulan Januari hingga Maret angin mengarah ke arah utara, April hingga September mengarah ke timur laut dan Oktober hingga Desember ke arah barat. Pada akhir tahun sering terjadi hujan lebat pada kawasan Jakarta Timur. Kisaran kelembaban udara yang nyaman untuk manusia berkisar antara 40-75% sehingga 77,67% termasuk kelembaban yang berada diluar kenyamanan manusia. Namun untuk kelembaban yang tinggi lebih ditoleransi oleh manusia dibandingkan suhu yang tinggi (Safarianugraha dalam Halida, 2004). Kelembaban yang tinggi disebabkan oleh tapak yang berbatasan langsung dengan Sungai Ciliwung yang mampu memberi kelembaban pada kawasan baik dalam keadaan panas.



Gambar 4. 4 Kelembaban pada Tapak yang Dipengaruhi oleh Sungai Ciliwung

Menurut BMKG, pada tahun 2015 fenomena El-Nino terlihat jelas pada intensitas curah hujan di DKI Jakarta menurun, pada bulan Juli-Agustus 2015 lalu curah hujan hanya sebesar 5 mm. Sangat berbeda dari periode yang sebelumnya, curah hujan bisa mencapai 253 mm. Hal tersebut juga berdampak pada suhu udara yang naik dari 10,6 derajat Celcius, menjadi 15,4 derajat Celcius pada bulan Agustus 2015 lalu.

Uraian	Satuan	2014	2015
Luas	km ²	662,33	
Jumlah Pulau	pulau	218	
Pulau Berpenghuni	pulau	110	
Kecepatan Angin *)	m/se	2,75	3,12
Kelembaban *)	%	76	76
Hari Hujan *)	hari	126	97
Kelurahan di Pesisir	kel.	15	
Kelurahan Dilalui Sungai	kel.	7	
Kelurahan Tidak Dilalui Sungai	kel.	8	
Kelurahan Bukan Pesisir	kel.	252	
Kelurahan Dilalui Sungai	kel.	188	
Kelurahan Tidak Dilalui Sungai	kel.	64	

*) Bulan Januari s.d. Agustus
Sumber: Jakarta Dalam Angka 2015 & BMKG

Gambar 4. 5 Statistik Geografi dan Iklim DKI Jakarta

4.1.4 Karakteristik Sosial Budaya Masyarakat Condet

Taranggono (1992) mengatakan pekerjaan sebagai petani buah-buahan bagi masyarakat Betawi di daerah Condet, Balekambang merupakan pekerjaan turun menurun yang diwariskan oleh orang tua ataupun kakek mereka. Sebelum banyaknya perubahan fungsi lahan yang terjadi, mereka menggantungkan hidup dari sektor pertanian. Selain berprofesi sebagai petani, mereka juga membudidayakan buah-buahan di kebun mereka sendiri yang diperoleh secara turun menurun seperti menanam, memelihara, dan memanen hasil kebun berupa buah-buahan. Petani mengenal cara meningkatkan produktifitas tanaman dengan berbagai cara yang didapat berdasarkan pengalaman sehari-hari maupun lingkungan sekitar, selain itu petani juga mendapat pengetahuan dari luar yaitu melalui penyuluhan usaha tani yang dilakukan oleh Pemerintah. Seiring dengan berkembangnya jaman, pekerjaan diluar sektor pertanian semakin menonjol bagi para petani buah dengan lahan usaha tani yang terbatas sehingga untuk memenuhi kebutuhan hidup, terpaksa untuk memilih pekerjaan lain selain pada sektor usaha tani untuk keberlangsungan hidupnya. Dari hal ini, dapat disimpulkan bahwa keinginan untuk berprofesi sebagai petani cenderung menghilang/menurun.

Pertumbuhan penduduk yang berasal dari banyaknya pendatang baru di Kelurahan Balekambang ini, memiliki pengaruh bagi lingkungan hidup dan kehidupan sosial budaya. Latar belakang sosial budaya pendatang baru yang heterogen, cenderung melemahkan sifat tradisionalitas penduduk asli setempat. Selain itu, pendatang baru juga memerlukan tempat untuk tinggal sehingga lahan pertanian semakin sempit dan terjadi pengalihan fungsi lahan

dari lahan usaha tani menjadi perumahan. Ketidak konsistenan dalam penegakan aturan mengenai jual beli tanah juga memberi kontribusi terhadap kelancaran proses pengalihan fungsi lahan usaha tani.

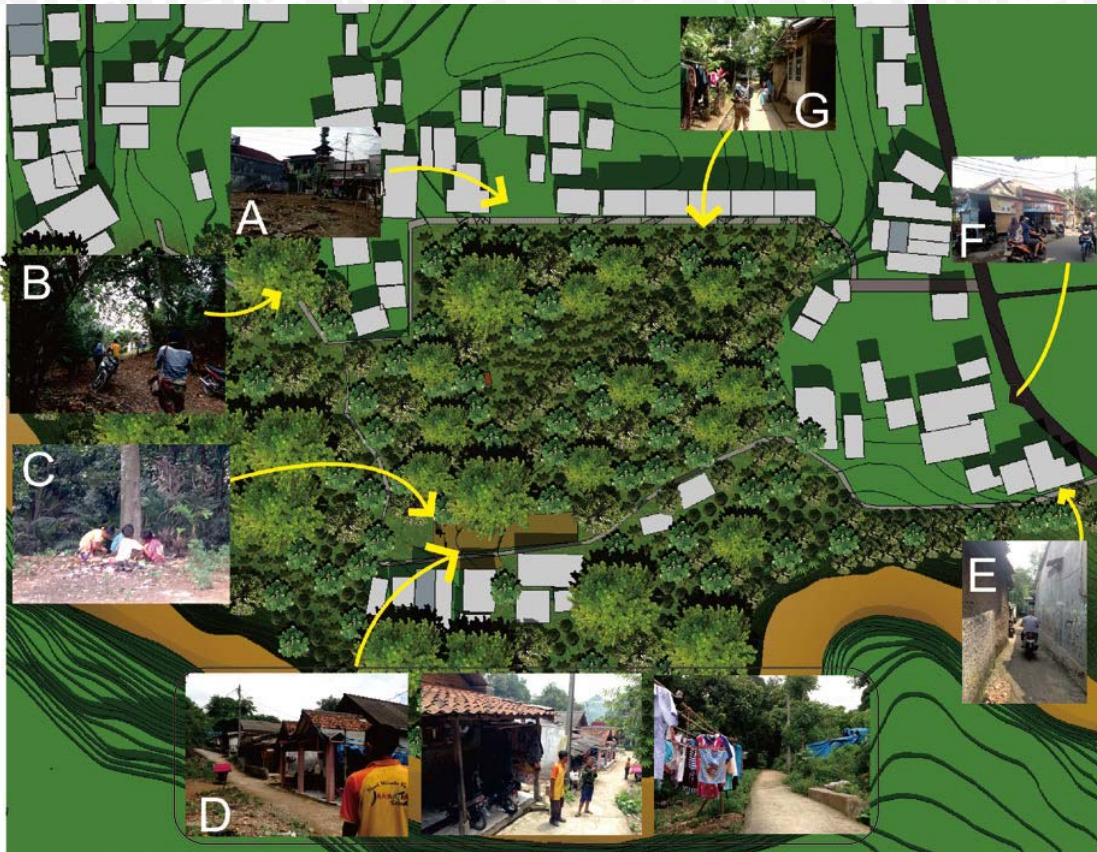
Dampak pengalihan fungsi lahan terhadap lingkungan sosial budaya antara lain status daerah yang seharusnya menjadi kawasan Cagar Budaya Condet dapat mencegah proses pengalihan lahan pada daerah yang bersangkutan. Dari sisi ekonomi, strata ekonomi yang kuat atau menengah memiliki gaya hidup dan nilai-nilai yang lebih modern atau bersifat “*urban life*” sehingga sering menimbulkan benturan budaya antara penduduk asli Betawi yang dikenal agamis, dengan pendatang. Sisi lainnya yaitu timbul peluang-peluang usaha baru bagi masyarakat Betawi kawasan Condet untuk melakukan usaha lain diluar sektor usaha tani. Terbukti dari kawasan Condet yang lebih dikenal sebagai kawasan penjual parfum karena banyaknya deretan toko usaha penjualan parfum sepanjang jalan raya Condet.



Gambar 4. 6 Situasi Pertokoan Jalan Raya Condet

Sehubungan dengan Lahan Buah Condet, kegiatan warga di sekitar kawasan tidak berbeda dengan pemukiman warga lainnya, hanya saja mereka mendapatkan suasana perkebunan di depan rumah mereka. Beberapa kegiatan yang terlihat saat observasi antara lain:

- A. Warga yang duduk-duduk menikmati suasana
- B. Warga yang berlalu lalang menuju permukiman warga
- C. Anak-anak kecil yang berkumpul dan bermain
- D. Perumahan warga dalam kawasan Lahan Buah Condet
- E. Warga yang memasuki kawasan Lahan Buah Condet
- F. Kondisi pada Jalan Kayu Manis
- G. Suasana pemukiman warga yang berbatasan langsung dengan Lahan Buah Condet



Gambar 4. 7 Kegiatan Masyarakat Sekitar Kawasan Lahan Buah Condet

4.2 Analisis Agrowisata

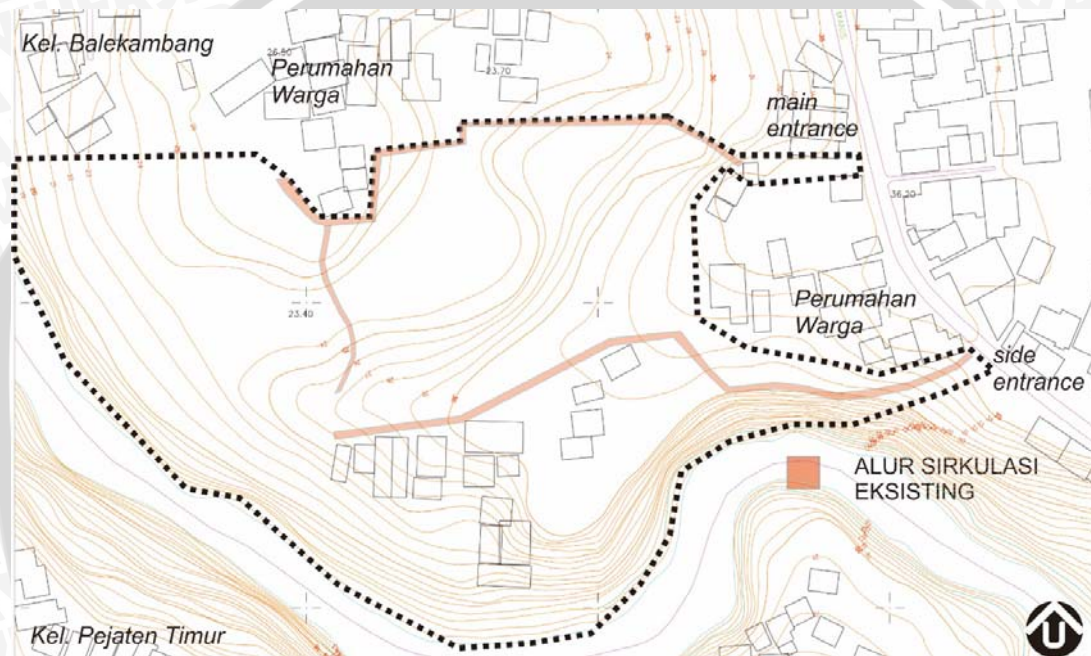
Tema wisata Lahan Buah Condet yang dipilih untuk menjadi dasar dari konsep adalah berbasis agrowisata. Tema ini dipilih karena karakter pada tapak yang cukup mendukung dengan tanaman buah yang beragam dan langka. Lahan Buah Condet juga merupakan lahan yang tersisa setelah ditetapkannya sebagai kawasan Cagar buah dan budaya. Lahan Buah Condet yang bertema agrowisata memiliki ciri sebagai berikut:

1. Berpotensi pada kawasan di sektor agro pada sub sistem usaha pertanian primer yang terdiri dari perkebunan, pada sub sistem industri pertanian yang terdiri dari industri pengolahan dan pemasaran lokal dan pada sistem pelayanan berupa penelitian dan pengembangan serta fasilitas telekomunikasi dan infrastruktur.
2. Kegiatan pariwisata yang dapat mendorong tumbuhnya sektor agrowisata.
3. Adanya interaksi dalam mengembangkan kegiatan dan produk wisata secara berkelanjutan.

4.2.1 Analisis Zonasi

Lahan Buah Condet merupakan lahan konservasi yang karakteristiknya sesuai dengan taman hutan raya. Kriteria yang ditetapkan antara lain:

1. Merupakan kawasan ciri khas baik asli maupun buatan. Kawasan yang ekosistemnya sudah berubah maupun masih utuh.
2. Memiliki keindahan alam dan atau gejala alam
3. Memiliki luas yang memungkinkan untuk menambah koleksi tumbuhan baik tumbuhan jenis asli atau tidak asli



Gambar 4. 8 Delinasi Kawasan Lahan Buah Condet

Telah dilakukan observasi lapangan yang menunjukkan adanya potensi dari karakteristik Lahan Buah Condet sebagai berikut:

1. Karakteristik Alam (Ekologis)

Lahan Buah Condet berada di daerah dataran rendah dengan suhu udara yang cukup panas namun dilindungi oleh pepohonan yang besar dan tinggi. Di daerah perkebunan bersejarah ini memiliki pohon-pohon buah yang bervariasi dari jenis, bentuk, hingga ketinggian pohon. Pepohonan yang besar dan rindang memberikan pemandangan serta suasana yang menyejukkan. Panorama kawasan semakin menarik dengan adanya Sungai Ciliwung yang berbatasan langsung dengan tapak. Oleh karena itu, keunikan dan kelangkaan pada lokasi ini dapat menjadi objek agrowisata yang menarik. Beberapa tanaman buah yang dilindungi antara lain:

- a. Salak Condet : 3610 buah

- b. Duku Condet : 141 buah
- c. Rambutan Rapih : 9 buah
- d. Melinjo : 9 buah
- e. Nangka : 11 buah
- f. Kecapi : 6 buah
- g. Aren : 5 buah
- h. Tanaman lainnya, seperti durian, buni, bacang, gandaria, sawo kecil, pucung, kokasan dan alpukat.

Berdasarkan data jumlah tanaman buah diatas, maka tanaman buah langka yang mendominasi perkebunan buah-buahan pada Lahan Buah Condet adalah Salak Condet.



Gambar 4. 9 Potensi Ekologis

2. Potensi Daerah

Potensi tiap-tiap daerah berbeda-beda, antara lain dapat berupa produksi pertanian, lokasi strategis, serta kekayaan budaya dan sejarah.

a. Produksi Pertanian (Ekonomi)

Secara ekonomi buah-buahan langka khas Condet ini harganya lebih tinggi, misalnya Duku Condet harganya lebih tinggi dibanding Duku Palembang. Hal tersebut dibuktikan

karena rasa Duku Condet lebih manis dari duku lainnya. Lahan Buah Condet bisa menghasilkan 500 kuintal salak, sedangkan duku sekali panen dapat mencapai hampir 1 ton. Produksi buah duku sebanyak \pm 2000 kg pada bulan April 2015 lalu. Pohon salak condet dan melinjo berbuah setahun sekali atau paling cepat setahun duakali. Sedangkan tanaman buah lainnya seperti durian, dan duku Condet merupakan tanaman buah tahunan.

b. Letak Strategis

Lokasi Lahan Buah Condet berada di tengah padatnya Kota Jakarta, akses menuju kawasan mudah dijangkau karena pintu masuk berbatasan langsung dengan jalan. Suasana objek wisata berupa pepohonan tanaman buah yang rindang memerlukan lokasi yang strategis untuk menarik minat wisatawan.

c. Kekayaan Budaya dan Sejarah

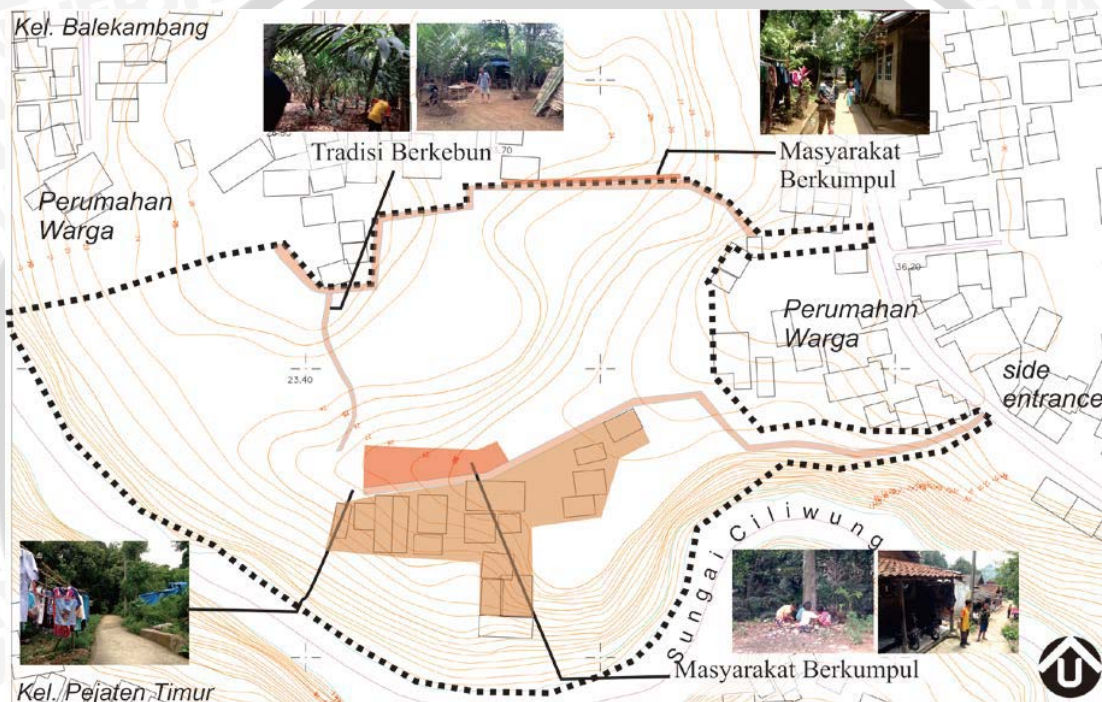
Sumber daya alam berupa perkebunan dengan buah-buahan khas serta langka dan budaya berkebun sebagai aset wisata yang utama untuk menarik wisatawan. Agrowisata mempertemukan masyarakat dengan wisatawan dengan latar belakang sosial budaya yang berbeda.



Gambar 4. 10 Potensi Ekonomi

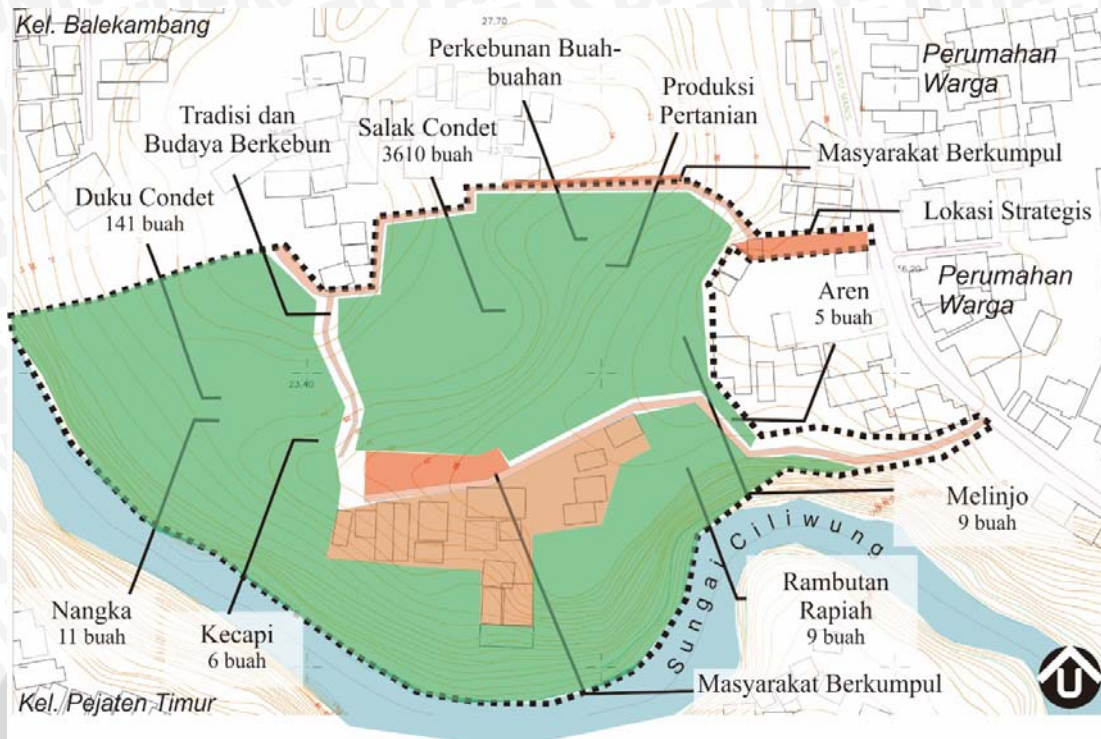
3. Sosial Budaya

Lahan Buah Condet sebagai sarana dan wadah untuk melestarikan budaya berkebun tanaman lokal khas yang mulai langka. Beberapa masyarakat betawi-condet masih berprofesi petani namun profesi tersebut masih belum dapat memenuhi kebutuhan sehari-hari sehingga terpaksa untuk memilih pekerjaan lain dan jumlah petani buah semakin menurun. Beberapa kegiatan sosial budaya yang ditemukan yaitu berkumpul dengan sanak keluarga atau kerabat. Baik hanya untuk bersosialisasi maupun melakukan kegiatan tradisi/upacara tertentu seperti selamatan kelahiran, khitanan, khatam Quran ataupun perkawinan mengingat kehidupan mereka banyak dipengaruhi oleh norma dan nilai agama Islam.



Gambar 4. 11 Potensi Sosial dan Budaya

Komoditas pertanian dapat tumbuh baik jika kondisi alam pada lahannya sesuai. Hasil dari perkebunan dapat mendukung perekonomian warga melalui tradisi berkebun pada kehidupan sosial budaya masyarakat Condet. Secara keseluruhan, potensi tapak dapat dilihat pada gambar sebagai berikut



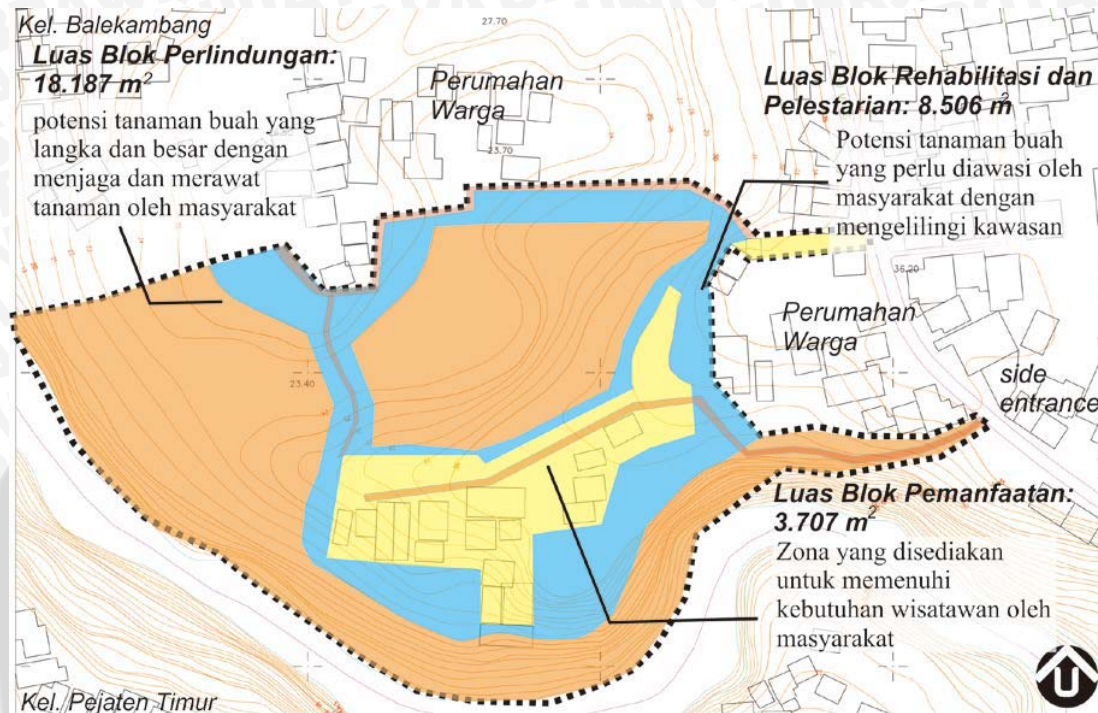
Gambar 4. 12 Hasil Observasi Peneliti pada Lahan Buah Condet

Agar fungsi lahan dapat mencapai maksimal, maka konsep ruang melalui penetapan dan penataan zona diperlukan. Zona di dalam suatu taman hutan raya berupaya menjawab permasalahan sekaligus mengembangkan potensi yang dimiliki sehingga tidak ada zona yang berlaku umum. Sebagai contoh zonasi pada Taman Hutan Raya Ir Djuanda yang memiliki empat blok yaitu blok perlindungan, blok pemanfaatan terbatas, blok pemanfaatan intersif dan blok pembinaan flora dan fauna. Sedangkan berdasarkan zona pada taman nasional zonasi terbagi menjadi tiga yaitu zona inti, zona pemanfaatan dan zona lain. Menurut pasal 9, pada Permen Lingkungan hidup dan kehutanan RI tentang kriteria zona pengelolaan dan blok pengelolaan, Taman Hutan Raya dibagi menjadi tiga yaitu:

1. Blok perlindungan
2. Blok pemanfaatan
3. Blok lainnya yang terdiri dari blok tradisional, rehabilitasi, religi budaya dan sejarah atau khusus. Pada taman hutan raya khususnya, terdapat blok koleksi tumbuhan atau satwa yang meliputi wilayah untuk koleksi tumbuhan, terdapat tumbuhan asli setempat dengan jumlah yang cukup dan kondisi biofisiknya memenuhi syarat menjadi pusat pengembangan koleksi tumbuhan liar. Dalam hal ini, blok yang ditetapkan adalah blok rehabilitasi dan pelestarian karena terbatasnya lahan dan kondisi biofisik yang kurang

mendukung sehingga diperlukannya pengawasan terhadap kawasan untuk keberlanjutannya.

Sehingga didapatkan hasil identifikasi blok konservasi pada Lahan Buah Condet sebagai berikut



Gambar 4. 13 Zonasi Konservasi pada Lahan Buah Condet

Kawasan agrowisata dan konservasi memiliki konsep zonasi yang berbeda karena disesuaikan dengan tujuan dari masing-masing kegiatan. Zonasi pada kawasan agrowisata terdiri dari zona agrowisata dan zona non agrowisata, pada zona agrowisata terdiri dari 5 zona yaitu:

1. Zona Atraksi, yang berupa atraksi agrowisata utama yang berkaitan langsung dengan objek daya tarik atau potensi wisata agro. Berisi Sub-zona tanaman buah dan Sub-zona pengolahan.
2. Zona Penghubung, ruang yang digunakan untuk aktivitas agrowisata pasif. Juga merupakan zona transisi yang menghubungkan antar sub-zona atraksi. Di dalam zona transisi ini dilakukan upaya untuk mengoptimalkan pemanfaatan potensi visual kawasan. Ruang transisi menghantarkan wisatawan sebelum memasuki kompleks atraksi. Area ini umumnya membuka dan memperkenalkan wisatawan terhadap kompleks atraksi.
3. Zona Pelayanan, berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan atas kenyamanan, kemudahan dan kelengkapan dalam menikmati aktivitas agrowisata. Di dalamnya

termasuk fasilitas umum dan penyedia jasa. Keberadaannya dipusatkan pada dua titik masuk kawasan. Zona pelayanan berada pada area yang mudah dijangkau wisatawan, dan merupakan pusat pelayanan terpadu di dalam kawasan.

4. Zona Penerima, fungsi utama zona penerimaan adalah sebagai penanda suatu kawasan dan sekaligus memberikan kesan dan identitas suatu kawasan.
5. Zona Masyarakat, yaitu zona yang mewadahi kehidupan sehari-hari masyarakat sekitar baik itu yang bersifat produktif maupun rumah tangga.

Sedangkan pada zona non agrowisata terdiri dari 2 zona yaitu:

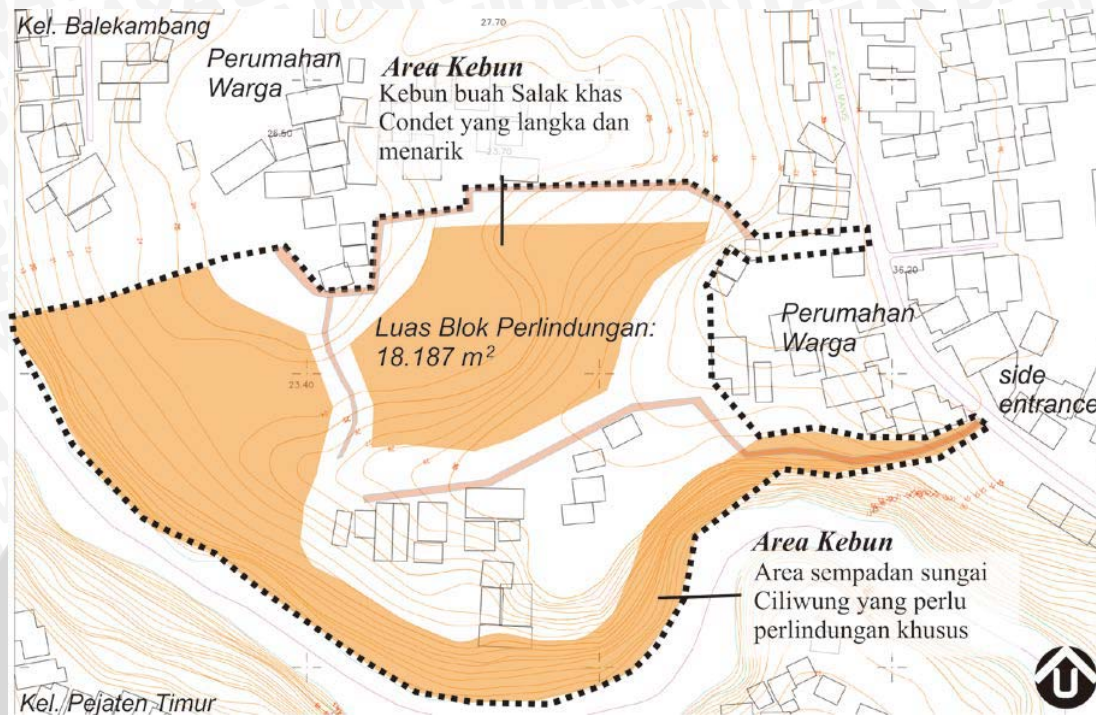
1. Zona Penyangga, berfungsi memisahkan antara zona dimana terdapat aktivitas agrowisata dengan zona konservasi. Tata guna lahan pada zona penyangga terdiri atas lahan pertanian, kebun dan pemukiman masyarakat.
2. Zona Konservasi, tidak boleh dilakukan pembangunan fasilitas dan tidak ada aktivitas agrowisata aktif di dalamnya. Aktivitas yang dikembangkan adalah aktivitas pasif yang minimal dan terbatas. Diantaranya jalan-jalan dan menikmati pemandangan, itupun dilakukan pada nature trail atau jalur alami. Pembangunan di area ini selain beresiko juga dikhawatirkan dapat mengganggu kestabilan kawasan secara keseluruhan.

Untuk mendapatkan konsep zonasi agrowisata pada kawasan konservasi yaitu dengan cara menggabungkan kedua konsep dan menyesuaikannya sehingga semua zona dapat terpenuhi dalam suatu tapak.



A. Pada Blok Konservasi

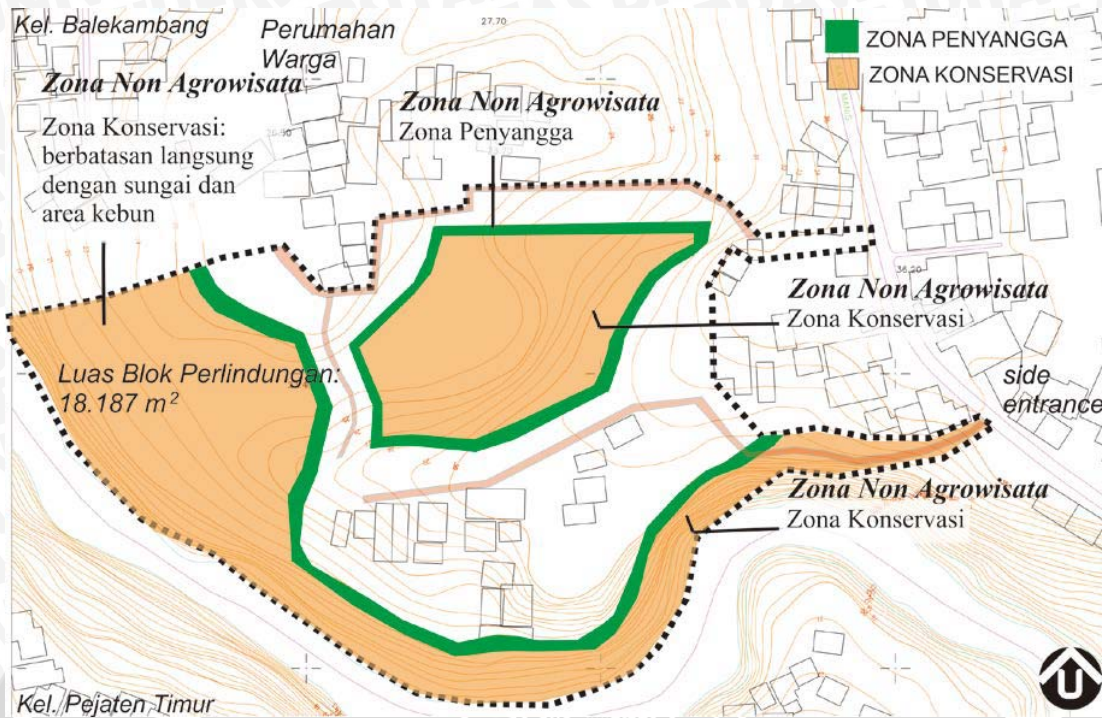
1. Blok Perlindungan



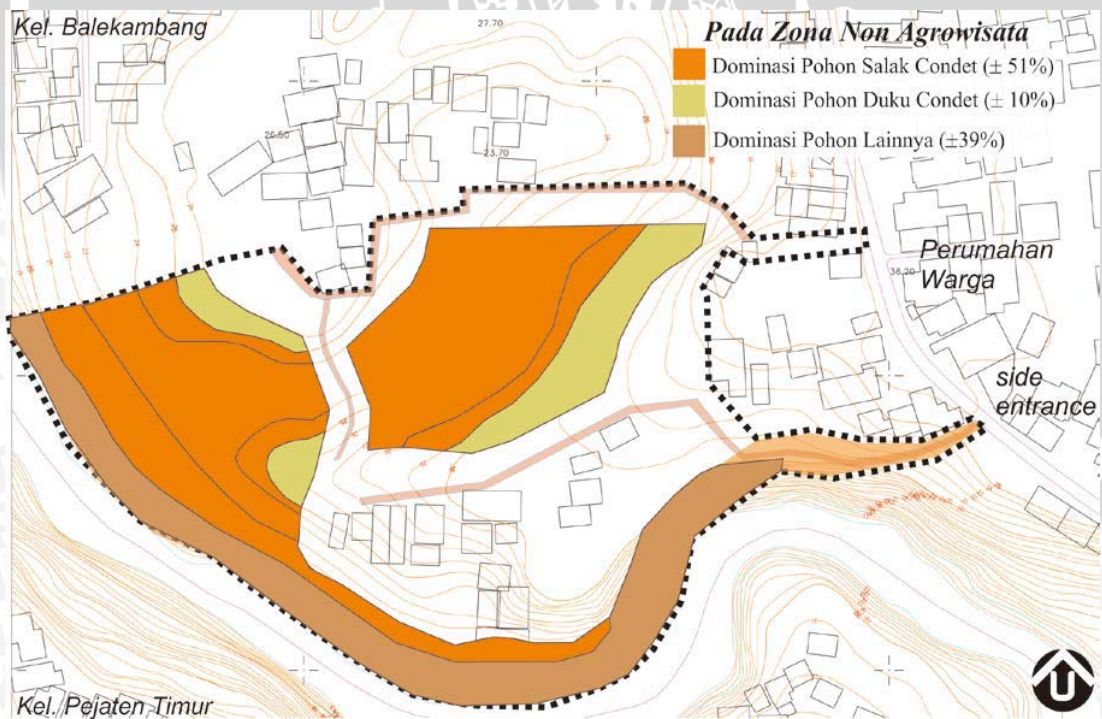
Gambar 4. 14 Analisis Zonasi Agrowisata pada Blok Perlindungan

Blok Perlindungan merupakan blok yang dilindungi sehingga tidak diperbolehkan adanya kegiatan ataupun aktivitas agrowisata aktif dalam blok. Blok perlindungan berfungsi sebagai perlindungan bagi jenis tumbuhan dan satwa sehingga tingkat ancaman manusia rendah dalam blok ini. Blok ini berperan penting sebagai daerah resapan air dan berkaitan dengan fungsinya untuk konservasi tanah. Pembangunan di area ini dikhawatirkan dapat mengganggu kestabilan kawasan secara keseluruhan. Aktivitas yang dikembangkan adalah aktivitas pasif yang minimal dan terbatas.

Zona non agrowisata memiliki sifat dan fungsi yang sama dengan blok perlindungan sehingga dalam pembagian zonasi, zona yang sesuai adalah zona penyangga dan zona konservasi. Zona penyangga berfungsi sebagai area pemisah antara aktivitas agrowisata dan zona konservasi. Zona konservasi pada tapak terdiri dari sempadan sungai dan sebagian besar area perkebunan dengan tanaman buah langka dan khas.



Gambar 4. 15 Sintesis Zonasi Agrowisata pada Blok Perlindungan

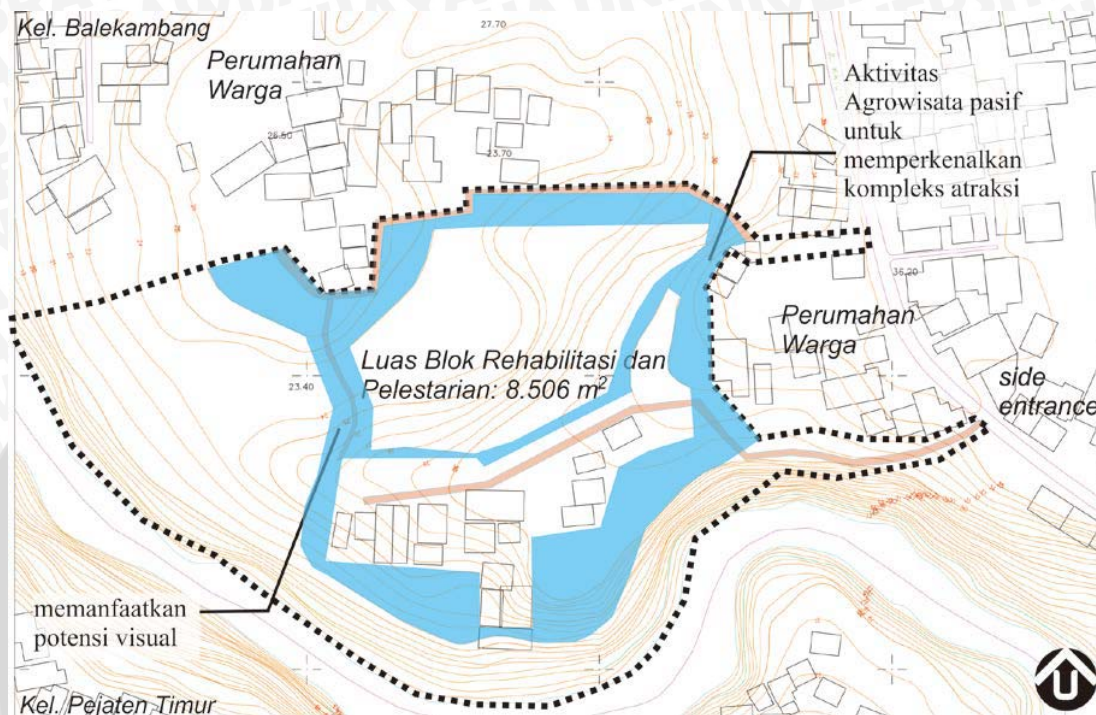


Gambar 4. 16 Jenis tanaman dalam Blok Perlindungan

Pohon tanaman buah Salak Condet memiliki bentuk daun yang bersegmen banyak, tidak sama, cembung, dan menyerupai pedang pangkal daun menyempit. Pelepah serta helaian daunnya berukuran panjang dan tangkai yang berduri. Bentuk tajuk Pohon Salak berbentuk bintang dengan kerapatan tajuknya yang jarang. Pohon Duku dewasa memiliki tajuk yang

cukup luas dengan bentuk silindris dan kerapatan tajuk yang sedang. Tajuk tanaman buah lainnya seperti pohon kecap, durian, nangka, dan melinjo memiliki bentuk tajuk silindris dan kerapatan tajuk yang sedang hingga rapat.

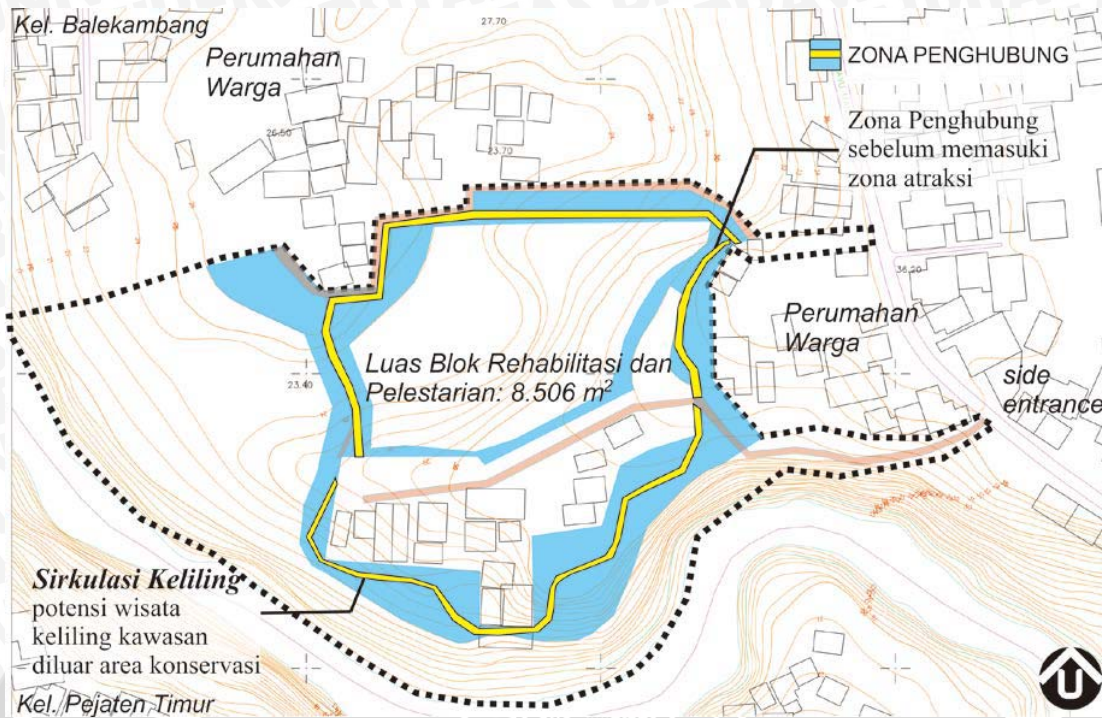
2. Blok Rehabilitasi dan Pelestarian



Gambar 4. 17 Analisis Zonasi Agrowisata pada Blok Rehabilitasi dan Pelestarian

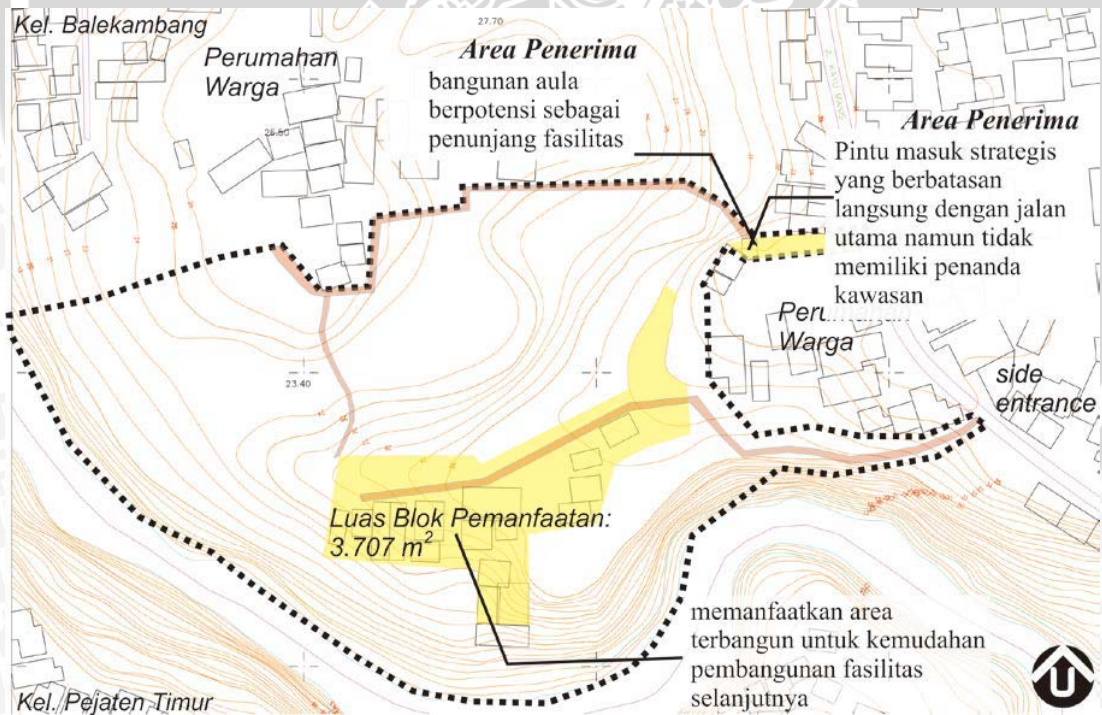
Blok rehabilitasi dan pelestarian konservasi yang telah diidentifikasi sebelumnya, memiliki kegiatan yang sama dengan atraksi utama sehingga dapat saling melengkapi fungsi zona sebagai rangkaian zona atraksi pada kegiatan rekreasi agrowisata yaitu menikmati kawasan dengan berkeliling kawasan. Adanya kegiatan berkeliling kawasan berdampak pada pengelolaan kawasan yang dijaga keberlanjutannya karena menjadi objek pengamatan wisatawan.

Aktivitas dalam area ini berupa aktivitas agrowisata pasif dengan fungsi yang dapat saling menghubungkan antar zona atau sub-zona. Dapat memanfaatkan potensi visual saat menikmati aktivitas dalam zona satu dan lainnya juga merupakan salah satu peran zona penghubung sehingga zonasi agrowisata terhadap blok rehabilitasi dan pelestarian konservasi terdapat zona penghubung berupa atraksi berkeliling kawasan.



Gambar 4. 18 Sintesis Zonasi Agrowisata pada Blok Rehabilitasi dan Pelestarian

3. Blok Pemanfaatan

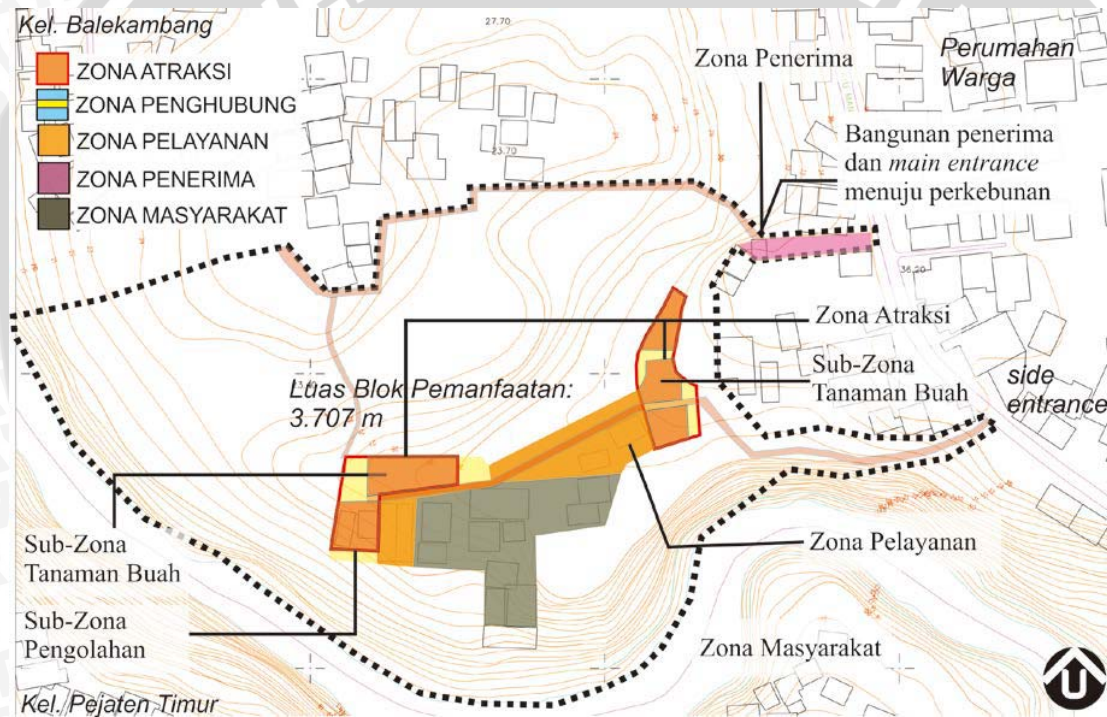


Gambar 4. 19 Analisis Zonasi Agrowisata terhadap Blok Pemanfaatan

Zona pelayanan yang berisikan kegiatan atau fasilitas umum yang dibutuhkan oleh wisatawan sesuai dengan sifat blok pemanfaatan pada kawasan konservasi karena zona tersebut merupakan zona yang dapat dibangun sarana penunjang kepariwisataan berdasarkan

kegiatan rekreasi dan kepariwisataan. Penetapan zona penerima, zona atraksi, zona pelayanan dan zona masyarakat pada kawasan karena potensi bangunan dan fasilitas yang sudah ada untuk kemudian dikembangkan lagi sesuai dengan fungsi dan kebutuhannya.

Bangunan pada area *entrance* yang difungsikan kembali untuk melengkapi fasilitas pada entrance misal sebagai bangunan penerima. Pada zona ini keterlibatan masyarakat setempat untuk mendukung kegiatan rekreasi sangat diperlukan sehingga kemudahan masyarakat setempat untuk mencapai zona dan posisi fasilitas sangat menentukan peran masyarakat setempat untuk melayani wisatawan. Selain itu, dalam membangun fasilitas memanfaatkan kerja sama dengan warga setempat karena keterbatasan lahan dan ketentuan luas maksimal pembangunan sebesar 10% sehingga dalam Lahan Buah Condet, zona pelayanan di tetapkan pada area permukiman warga dalam kawasan.



Gambar 4. 20 Sintesis Zonasi Agrowisata terhadap Blok Pemanfaatan

Karena beberapa zona memiliki fungsi yang sama sehingga didapatkan konsep zonasi sebagai berikut:

Tabel 4. 3 Penggabungan Konsep Zonasi Lahan Buah Condet

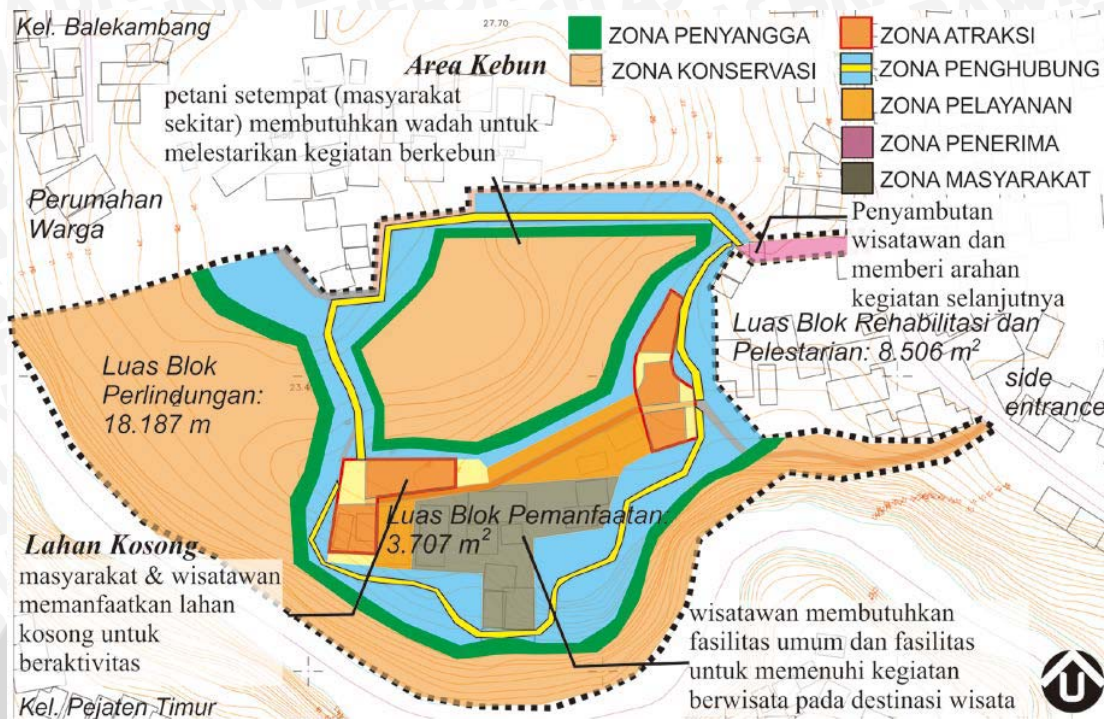
Konsep Zonasi Kawasan		Penjelasan
Zona Agrowisata	Blok Konservasi	
Atraksi (Sub-zona tanaman buah dan	Sebagian Blok Pemanfaatan	<ul style="list-style-type: none"> Sub-Zona Tanaman Buah, wisatawan melakukan aktivitas agrowisata aktif (Budidaya)

Sub-zona pengolahan)		• Sub-Zona Pengolahan, pengolahan hasil buah dan aktivitas jual-beli hasil olahan.
Penerima	Sebagian Blok Pemanfaatan	Sebagai area yang lokasinya paling strategis untuk menerima wisatawan yang berkunjung
Pelayanan	Sebagian Blok Pemanfaatan	Zona pelayanan memenuhi kebutuhan umum wisatawan, lokasinya tidak jauh dari zona agrowisata lainnya
Penghubung	Sebagian Blok Rehabilitasi dan Pelestarian	Untuk aktivitas agrowisata pasif dan sebagai penghubung antar zona atau sub zona
Masyarakat	Sebagian Blok Pemanfaatan	Untuk fasilitas warga yang berada didalam Blok Pemanfaatan
Zona Non Agrowisata	Blok Konservasi	Penjelasan
Zona Penyangga	Sebagian Blok Perlindungan	Yang berbatasan langsung dengan blok rehabilitasi dan pelestarian
Zona Konservasi	Blok Perlindungan	Sebagian besar area kebun dan seluruh area yang merupakan sempadan sungai

Tabel 4. 4 Luas zonasi dan luas maksimal yang terbangun

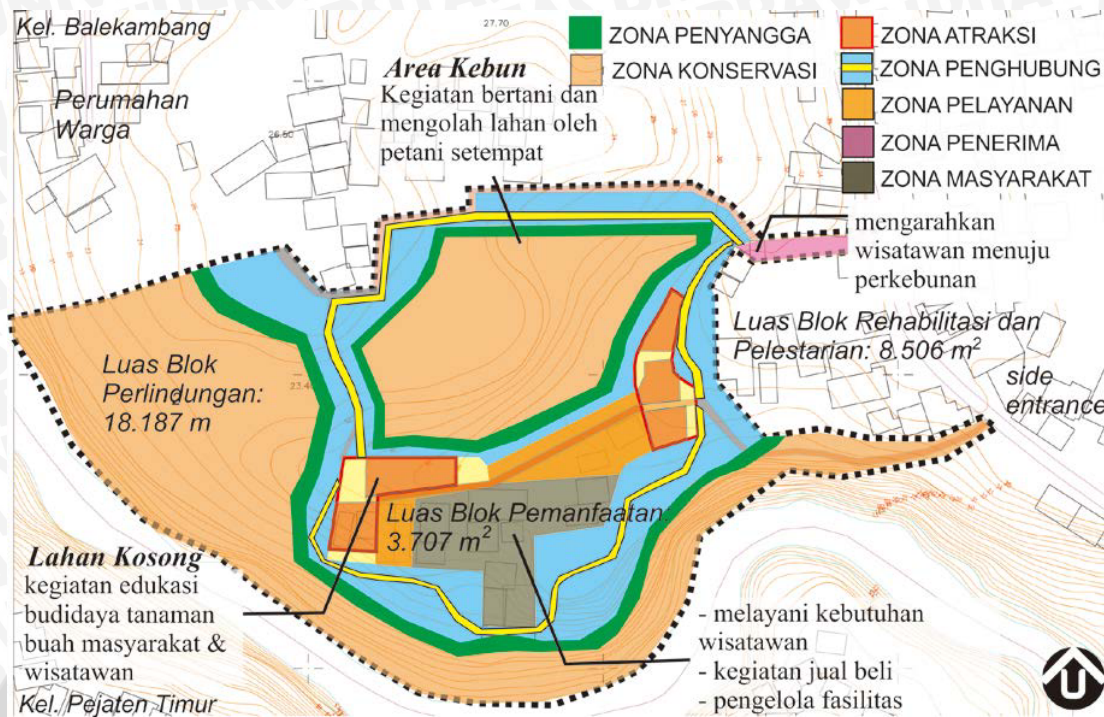
	Zona	Luas
Zona Agrowisata	Zona Atraksi	1.022 m ²
	Zona Penerima	257 m ²
	Zona Pelayanan	977 m ²
	Zona Penghubung	8.506 m ²
	Zona Masyarakat	1.451 m ²
Zona Non Agrowisata	Zona Penyangga	2.543 m ²
	Zona Konservasi	15.644 m ²

B. Pada Peran Masyarakat



Gambar 4. 21 Analisis Peran Masyarakat terhadap Zonasi Agrowisata

Lahan Buah Condet dapat menunjang perekonomian sekitar kawasan dengan adanya kegiatan dan perencanaan pengembangan kawasan. Kesadaran akan kawasan konservasi pada masyarakat Condet masih rendah dengan semakin sedikitnya lahan yang tersedia untuk budidaya tanaman buah khas Condet. Tingkat pengamanan terhadap kawasan konservasi yang masih rendah semakin mempermudah menyempitan lahan budidaya. Pemberdayaan masyarakat bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat setempat dengan meningkatkan jumlah sumber daya manusia untuk berkontribusi dalam pengembangan kawasan konservasi dengan konsep wisata sesuai dengan karakter tapak. Masyarakat sebagai subjek pembangunan kawasan konservasi mutlak diperlukan sehingga masyarakat dapat berperan aktif mulai dari perencanaan dan pelaksanaan kawasan hingga monitoring dan evaluasi pembangunan. Oleh karena itu, bentuk peran serta masyarakat dapat berupa kegiatan pengelolaan kawasan dan kegiatan pengawasan kawasan. Menurut jenis kegiatan yang dilakukan dan fungsi pada tiap-tiap zona, memiliki tingkat peran masyarakat yang berbeda pula.



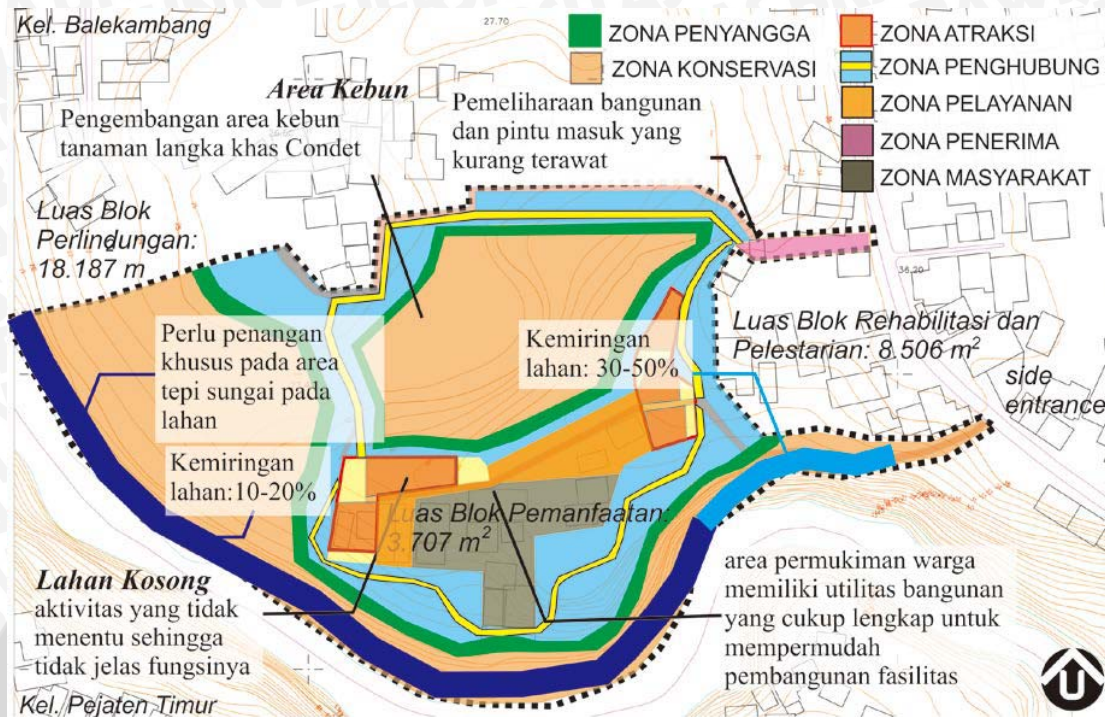
Gambar 4. 22 Sintesis Peran Masyarakat terhadap Zonasi Agrowisata

Pada zona konservasi Lahan Buah Condet, melihat masih ada petani setempat yang mengelola kebun tersebut maka salah satu peran masyarakat yang dapat dilakukan pada zona konservasi adalah kegiatan bertani dan mengolah lahan yang merupakan objek pengamatan bagi wisatawan. Peran masyarakat pada blok rehabilitasi dan pelestarian adalah dengan mengarahkan masyarakat saat melalui rute agrowisata dan mengelola kawasan.

Dalam zona pemanfaatan pada area *entrance*, masyarakat yang berperan sebagai pengelola dapat mengarahkan wisatawan menuju zona selanjutnya. Sedangkan, pada area permukiman warga dalam kawasan, terdapat zona atraksi yang merupakan aktivitas agrowisata aktif bagi wisatawan untuk berpartisipasi langsung dalam mengetahui proses budidaya hingga pengolahan hasil kebun.

Masyarakat berperan penting dalam mengelola fasilitas untuk memenuhi kebutuhan wisatawan, oleh karena itu masyarakat membutuhkan zona tersendiri yang dapat berguna bagi penduduk setempat tanpa teganggu dengan aktivitas agrowisata sehingga diterapkan zona masyarakat. Selain itu, berpotensi untuk diterapkan zona pelayanan yang memenuhi kebutuhan wisatawan dengan diadakan kegiatan jual beli yang mampu meningkatkan perekonomian warga setempat. Tersedianya ruang berkumpul untuk masyarakat dan wisatawan berinteraksi atau bertukar informasi mengenai perkebunan.

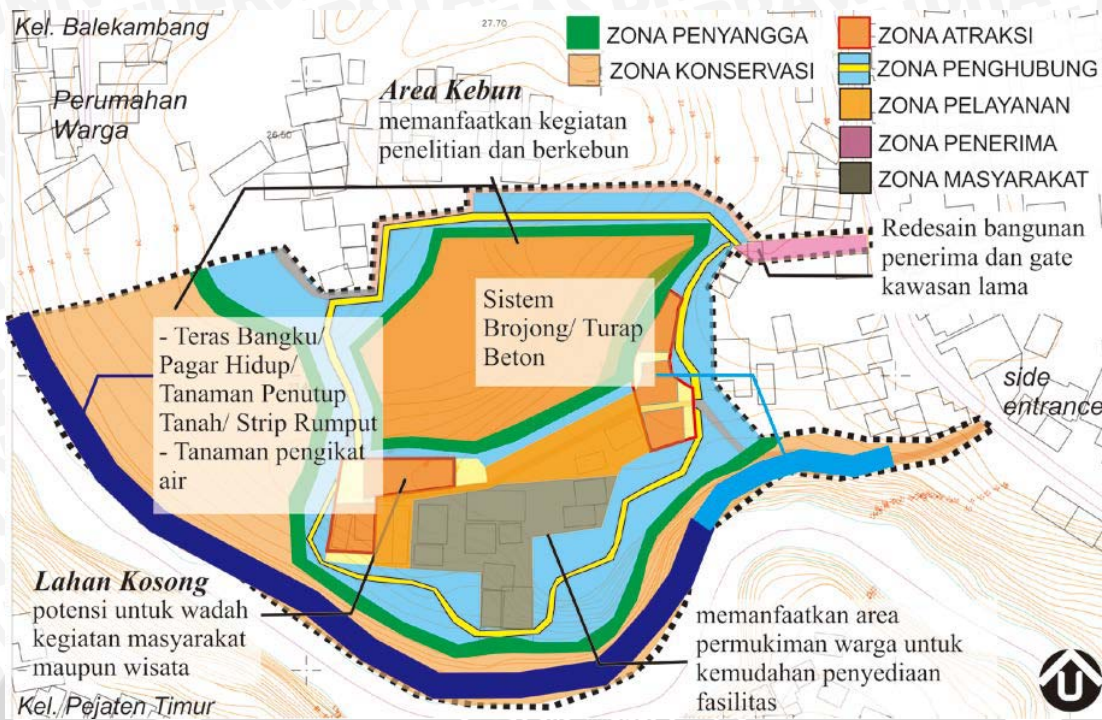
C. Pada Pemanfaatan Kawasan



Gambar 4. 23 Analisis Pemanfaatan Kawasan terhadap Zonasi Agrowisata

Lahan Buah Condet merupakan satu-satunya lahan cagar buah dan budaya yang masih dilestarikan hingga saat ini. Lahan Buah Condet memiliki berbagai tanaman buah khas dan langka karena lahan perkebunannya saat ini yang semakin terbatas. Oleh karena itu, dengan potensi tersebut dapat dimanfaatkan untuk kegiatan wisata namun tetap melestarikan kawasan dengan konsep yang memanfaatkan karakteristik lahan dan meminimalisasi kerusakan pada area tapak.

Permasalahan yang timbul pada tapak berupa air sungai Ciliwung yang meluap setiap saat terutama saat musim hujan. Air sungai dapat memasuki kawasan lahan sehingga menyebabkan banjir. Hal ini terjadi juga dikarenakan dangkalnya sungai maupun penurunan muka tanah mengingat banyaknya pembangunan yang terjadi pada sekitar tapak.



Gambar 4. 24 Sintesis Pemanfaatan Kawasan terhadap Zonasi Agrowisata

Pemanfaatan kawasan merupakan melakukan kegiatan sesuai dengan fungsi, potensi atau sifat kawasan. Area sempadan sungai dengan kemunduran dari tepi sungai 15-20 m. Sempadan sungai merupakan area yang dilindungi. Sempadan sungai sebagai antisipasi jika air Sungai Ciliwung yang meluap. Pada area ini diusahakan tidak dibangunnya fasilitas pemanen dan menghindari berbagai bentuk aktivitas yang dipadati oleh manusia.

Penanggulangan berupa solusi untuk melindungi kawasan konservasi lahan dan tepi sungai Ciliwung terutama pada bagian yang berbatasan langsung dengan sungai. Dengan menerapkan sistem tepi sungai dengan sistem terasering yang berada di sepanjang tepi Lahan Buah Condet. Dengan sistem terasering, konservasi air sungai dan lahan konservasi dapat berjalan beriringan. Terasering mengurangi panjang lereng dan menahan atau memperkecil aliran permukaan sehingga air dapat meresap ke dalam tanah. Kemiringan lereng pada lahan buah condet sekitar 10-20%. Dibutuhkan penanganan tepi sungai untuk mencegah bencana banjir yang terjadi pada kawasan melalui penerapan sistem perlindungan yang sesuai dengan kemiringan dan karakter lahan:

1. Pada lereng tajam: menggunakan sistem brojong atau turap beton.
2. Pada lereng landai: menggunakan sistem terasering dengan menanam tanaman pengikat air/ paling banyak menyimpan air, antara lain:
 - a. Trambesi
 - b. Mahoni

- c. Bambu
- d. Angsana
- e. Akasia
- f. Beringin
- g. Asam Jawa
- h. Cemara Bundel
- i. Johar
- j. Pohon Matoa
- k. Bungur
- l. Kiara Payung
- m. Pohon Tanjung
- n. Pohon Dadap

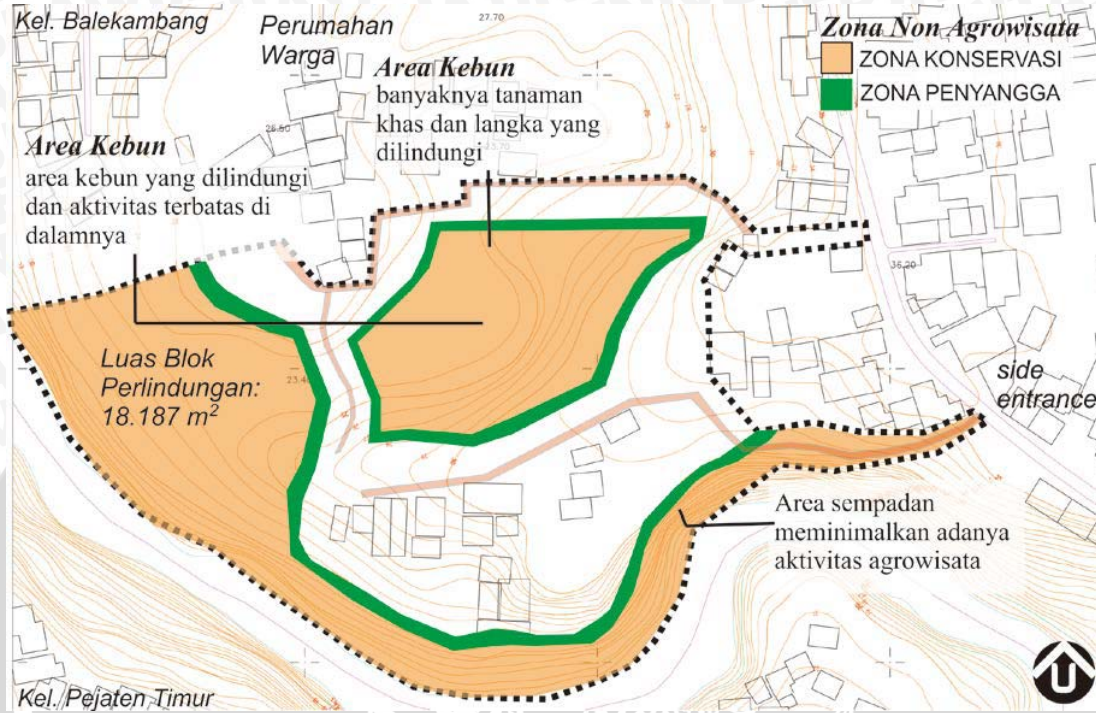
Memanfaatkan area kebun tanaman buah khas pada Lahan Buah Condet sebagai wadah kegiatan berkebun bagi petani setempat sekaligus untuk melestarikan budaya bertani masyarakat Betawi Condet. Area kebun juga berpotensi sebagai laboratorium/objek penelitian bagi para ahli dalam mengembangkan wawasan. Dalam memanfaatkan view dari kawasan Lahan Buah Condet ke Sungai Ciliwung ataupun sebaliknya, perlu adanya pengolahan sirkulasi yang sesuai sehingga keberadaan Sungai Ciliwung berpotensi sebagai salah satu objek pengamatan tambahan.

Selain itu, memanfaatkan yang lahan kosong, bangunan pada area *entrance* dan *main entrance* sudah ada kemudian dikembangkan lagi menjadi salah satu wadah aktivitas yang berguna untuk melengkapi fasilitas sehingga dapat memenuhi kebutuhan penggunanya. Dalam hal ini, lahan kosong yang terletak didepan permukiman warga berpotensi sebagai wadah kegiatan penyuluhan masyarakat maupun edukasi penanaman bagi wisatawan. Desain bangunan dan kondisi *main entrance* yang tidak terawat perlu diperbaiki dengan melalui redesain atau penambahan elemen arsitektural seperti *gate* kawasan sehingga dapat menarik pengunjung. Kondisi perumahan warga yang belum memadai untuk dijadikan sebagai area yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat karena tampilan bangunan yang belum mendukung karakter budaya Betawi dan beberapa kerusakan yang terjadi karena banjir dalam kawasan. Terdapat satu rumah yang sudah tidak dihuni karena posisinya paling rendah sehingga mudah terkena banjir, rumah tersebut dapat dimanfaatkan kembali dengan mendesain ulang rumah sehingga menjadi wadah fasilitas baru yang mampu melengkapi kebutuhan wadah aktivitas.

4.2.2 Analisis Atraksi

A. Pada Blok Konservasi

1. Blok Perlindungan



Gambar 4. 25 Analisis Atraksi pada Blok Perlindungan

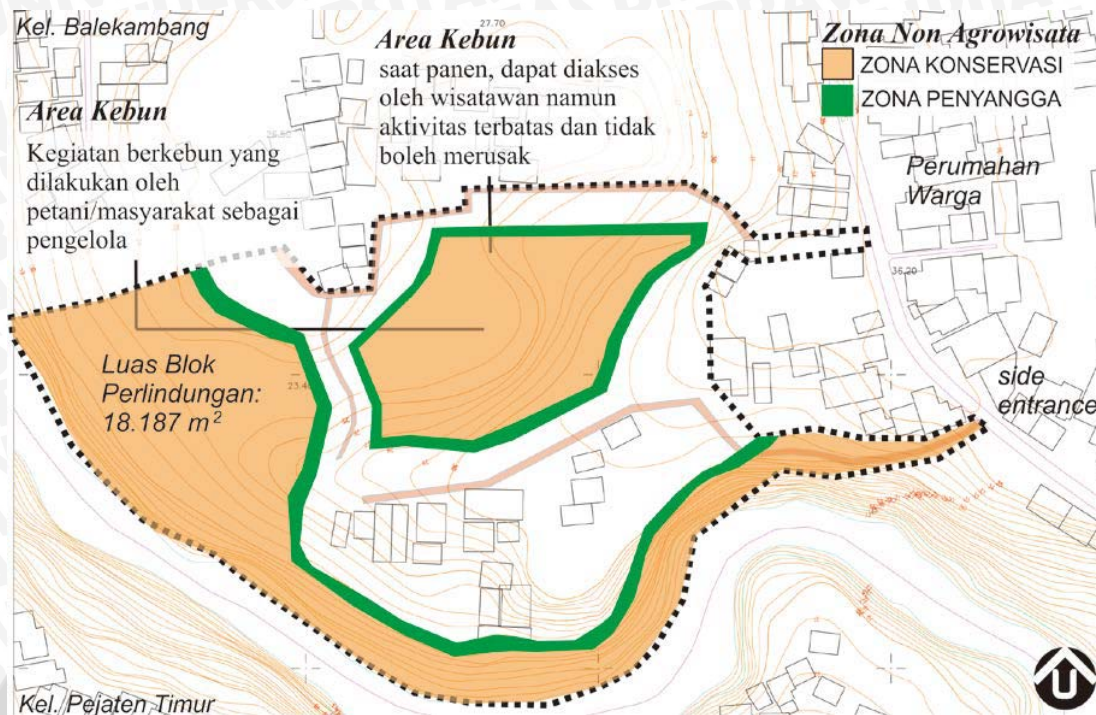
Atraksi yang sesuai dengan fungsi blok perlindungan berdasarkan potensi dan sifat blok adalah kegiatan bertani yang dilakukan oleh petani atau masyarakat yang berperan sebagai pengelola.

Tabel 4. 5 Aktivitas Tiap Zona Pada Zona Penyangga

Aktivitas	
Blok Perlindungan	Zona Konservasi
<ul style="list-style-type: none"> Kegiatan berkebun oleh petani/pengelola Kegiatan meneliti/mengamati objek tanaman buah khas Mengawasi dan mengelola perkebunan 	<ul style="list-style-type: none"> Berkebun oleh petani/peneliti Petani beristirahat Pengontrolan pengolahan lahan oleh petani/ahli

Tabel 4. 6 Atraksi Pada Blok Perlindungan

Atraksi pada Zona Konservasi	
Setiap Saat (oleh Petani)	Saat Panen (oleh Wisatawan)
<ul style="list-style-type: none"> Kegiatan berkebun oleh petani/pengelola Kegiatan meneliti/mengamati objek tanaman buah khas Mengawasi dan mengelola perkebunan 	<ul style="list-style-type: none"> Mengelilingi kawasan Fotografi Edukasi



Gambar 4. 26 Sintesis Atraksi pada Blok Perlindungan

Lahan Buah Condet memiliki komoditi yang bervariasi dengan titik pohon yang juga bervariasi sehingga alternatif atraksi yang dapat diterapkan antara lain melalui edukasi budidaya berupa edukasi budidaya tanaman buah, pemeliharaan terhadap pohon salak (membuang tunas anakan salak dan pemangkasan pelapah daun), pengolahan kerajinan/souvenir dari kulit salak (pasca panen), menikmati dan mengelilingi kawasan (*tracking*) ataupun potensi atraksi lainnya berupa kegiatan wisata yang sudah ada seperti susur sungai.

Untuk penyesuaian jadwal atraksi terhadap musim panen, dilihat dari komoditi yang paling dominan adalah Salak Condet dengan total jumlah pohon yaitu 3610 pohon dan Duku Condet sebanyak 141 pohon. Panen terjadi selama 3-4 bulan dalam setahun. Sedangkan buah Duku panen sebanyak 2 kali setahun. Diluar musim tersebut, tersisa 7-8 bulan diluar musim panen untuk melakukan edukasi menanam maupun pemeliharaan terhadap tanaman buah.

Atraksi pada blok perlindungan dilakukan secara terbatas sesuai dengan musim panen, arahan petani dan jalur sirkulasi yang disediakan. Sirkulasi dalam area perkebunan menunjang aktivitas atraksi wisatawan namun buah-buahan dalam Lahan Buah Condet tidak berbuah sepanjang tahun sehingga disediakan sirkulasi yang khusus untuk mengamati area perkebunan dan aktivitas petani dalam memelihara kawasan tanpa memasuki area perkebunannya.

2. Blok Rehabilitasi dan Pelestarian

Pengamatan yang dilakukan dilapangan dan beberapa wawancara dengan pekerja dan pengelola Lahan buah Condet, kawasan ini memiliki komoditas hortikultura yang berpotensi untuk dikembangkan sebagai atraksi atau objek wisata. Kesejukan dan kerindangan perkebunan buah ditengah kota yang dimiliki menjadi daya tarik pendukung dalam konsep agrowisata. Terdapat berbagai jenis tanaman buah antara lain duku sebanyak 141 pohon, tanaman salak 3610 pohon, rambutan rapih 9 pohon, melinjo 9 pohon, nangka 11 pohon, kecap 6 pohon, aren 5 pohon, dan tanaman lainnya. Pemeliharaan yang dilakukan pada tanaman salak dan duku condet telah menghasilkan produksi buah duku sebanyak ± 2000 kg pada bulan april 2015 lalu, sedangkan pada buah salak sudah berbuah namun tekstur buahnya mengalami kerusakan dan kerontokan karena pohon salak yang kekurangan air dan unsur hara sehingga dapat mempengaruhi perkembangan buahnya. Selain kesejukan kebun yang dimiliki, Sungai Ciliwung yang berbatasan langsung dengan Lahan Buah Condet juga berpotensi untuk dikelola menjadi salah satu daya tarik wisata. Dengan penataan dan kegiatan wisata yang menunjang pelestarian serta pemanfaatan daerah tepi sungai.

Lahan Buah Condet merupakan lahan konservasi dengan pemanfaatan konservasi yang dipilih yaitu melalui wisata alam. Secara keseluruhan tapak merupakan lahan konservasi sehingga pengembangan kawasan berupa agrowisata sebaiknya tetap menjaga kelestarian dan tidak mengganggu pertumbuhan tanaman buah. Ruang lingkup atau cakupan agrowisata berupa pengembangan produksi wisata dengan kegiatan wisatanya antara lain berupa wisata kebun dan wisata edukasi pada sebagian Lahan Buah Condet. Kegiatannya dapat berupa pembenihan, budidaya dan pengelolaan. Atraksi dalam agrowisata harus mampu melindungi sumberdaya alam dan kekayaan alam, nilai-nilai budaya dan sejarah.

Selain memenuhi kebutuhan pasar, agrowisata tetap dalam koridor melindungi dan melestarikan aset yang menjadi komoditas utama pengembangan wisata. Blok rehabilitasi dan pelestarian yang diambil dari konsep blok konservasi merupakan blok yang dipilih sebagai bentuk pengawasan kondisi kawasan dan pelestarian budaya terhadap pengolahan lahan perkebunan khas Condet yang dilakukan masyarakat setempat. Blok rehabilitasi dan pelestarian disini berisikan peninggalan budaya yang dimanfaatkan untuk kegiatan perlindungan terhadap nilai-nilai budaya atau sejarah. Lahan Buah Condet secara tidak langsung juga merupakan blok rehabilitasi dan pelestarian karena merupakan situs budaya dan sejarah yang dilindungi undang-undang dan masih dipelihara dan dipergunakan oleh masyarakat dan perlu pengawasan untuk keberlanjutan fungsi kawasan. Kebiasaan ataupun

tradisi kegiatan usaha tani buah yang berorientasikan kebudayaan suku Betawi dikemas menjadi atraksi dalam konsep agrowisata. Aktivitas yang dapat dilakukan wisatawan berdasarkan fungsi konservasi dan agrowisata pada zona inti terlihat pada Tabel 4.7

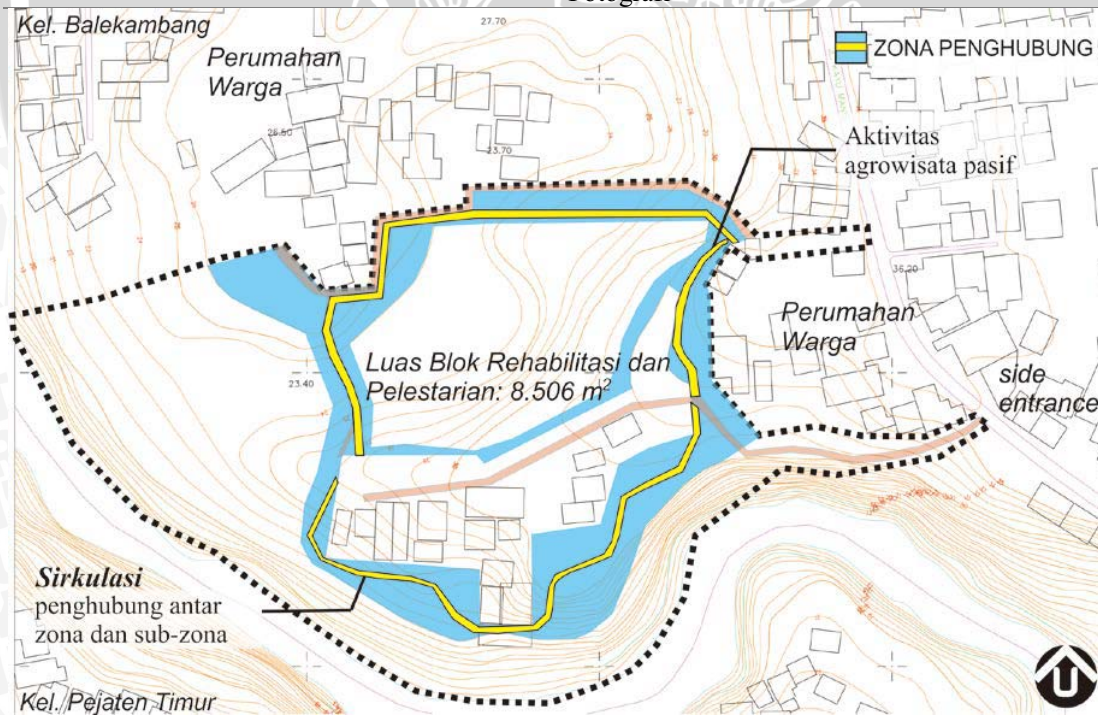
Tabel 4. 7 Aktivitas Tiap Blok Dan Zona

Aktivitas	
Blok Rehabilitasi dan Pelestarian	Zona Penghubung
<ul style="list-style-type: none"> • Mengawasi areal perkebunan • Berkeliling kawasan pada sirkulasi dalam blok • Mengamati nilai budaya masyarakat Betawi yaitu pola bercocok tanam buah-buahan 	<ul style="list-style-type: none"> • Keliling kawasan menikmati pemandangan • Mengamati lokasi kebun buah • Fotografi

Konsep agrowisata yang hadir pada lahan konservasi ini harus menunjang dan mengutamakan kegiatan konservasi melalui kegiatan wisata, sehingga di temukan aktivitas sebagai berikut:

Tabel 4. 8 Penggabungan Aktivitas Pada Blok Rehabilitasi Dan Pelestarian.

Aktivitas	
Pola Bercocok Tanam Buah-buahan	Mempertahankan areal hijau
Mengamati kegiatan pertanian buah	Keliling kawasan menikmati pemandangan Mengamati lokasi dan pengelolaan kebun buah Fotografi

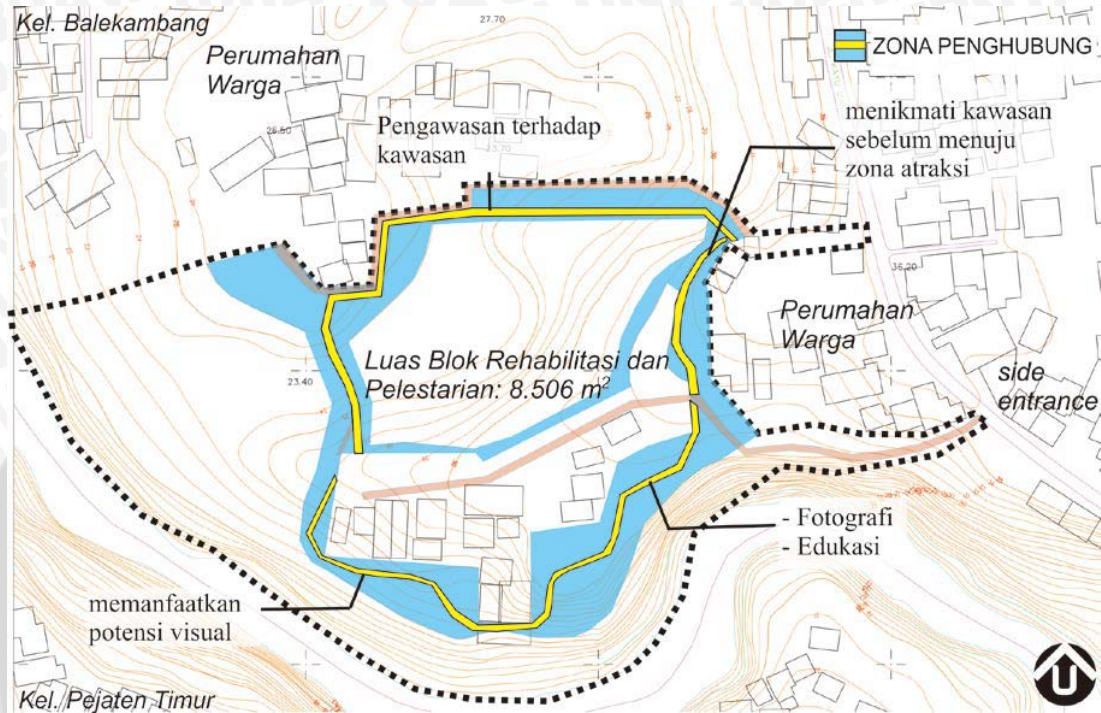


Gambar 4. 27 Analisis Atraksi pada Blok Rehabilitasi dan Pelestarian

Tabel 4. 9 Atraksi Agrowisata Pada Blok Rehabilitasi Dan Pelestarian

Komoditi	Objek/ Aktivitas Wisata
----------	-------------------------

Atraksi	<i>Something to see</i>	<i>Something to do</i>	<i>Something to buy</i>
Agrowisata pada Blok Rehabilitasi dan Pelestarian	Tanaman Buah	Kebun Buah, kegiatan pertanian buah	Pengamatan kawasan, edukasi, fotografi



Gambar 4. 28 Sintesis Atraksi pada Blok Rehabilitasi dan Pelestarian

3. Blok Pemanfaatan

