

Penerapan Kebijakan Daerah Pada Pemukiman Di Kawasan Konservasi Puncak

**Dwi Kustianingrum, Rauda Alessa Hendarman, Sarah Fitria Andriani,
Novi Angraeni, Wisnu Adi Wicaksono.**

Jurusan Arsitektur - Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional, Bandung
Email: dwie@itenas.ac.id

ABSTRAK

Puncak merupakan kawasan area konservasi dimana kawasan tersebut harus dijaga sebagai kawasan lindung karena sudah dikenal sebagai salah satu “Paru paru pulau Jawa”. Isu permasalahan utama di Puncak yaitu adanya beberapa alih fungsi ruang yang belum sesuai dengan kebijakan daerah dari kawasan konservasi menjadi kawasan terbangun atau budidaya yang akan menimbulkan bencana seperti banjir, longsor dan bencana lainnya. Fungsi kawasan konservasi dalam hal ini mempunyai kerentanan ruang yang sangat tinggi terutama terkait dengan pertumbuhan kawasan di kawasan puncak, Kabupaten Cianjur yang memiliki tekanan yang cukup tinggi terhadap pembangunan permukiman, pariwisata dan sebagai tempat peristirahatan. Kajian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan kebijakan daerah, intensitas lahan serta sarana dan prasarana pada kawasan lindung melalui studi kasus yang berada di kawasan Villa Kota Bunga, Puncak, Kabupaten Cianjur. Pendekatan kajian ini dengan mengidentifikasi permasalahan kawasan terbangun yaitu perumahan dan permukiman dengan menggunakan metode deskriptif analisis dan deskriptif komparasi. Pada akhir studi, akan didapatkan kesimpulan bagaimana kebijakan daerah diterapkan pada perencanaan kawasan Villa Kota Bunga, serta kelengkapan sarana dan prasarananya

Kata kunci: konservasi, kebijakan daerah, intensitas lahan, sarana prasarana

ABSTRACT

Puncak is known as the conservation area whereas the area must be protected as a protected area because Puncak is also known as “Jawa Barat’s Lungs”. The main issue in Puncak is the functional shift that not suit with the region policy, which the area are changing from the cultivation area became the builded a rea that will cause some nature disaster such as flood, landslide and another nature disaster. The conservation area function have a realy high space vunerability that related with the growth of Puncak, Cianjur also have a high pressure of the growth of housing area, tourism area and as the rest area. This study meant to know about the practise of the region policy in the area, the land intensity, and also the facilities and infrastructures of a housing area that located in conservation area trough the case that located in Kawasan Villa Kota Bunga, Puncak, Cianjur. The approach of this study is by indentify the main issue in the location with the descriptive analysis and descriptive comparative methods. At the end of the study, it was conclude about how the policy applied in the area and also the completeness of the housing facilities and infrastructuresin the area.

Keyword: conservation, regional policy, land intensity, facilities and infrastructures.

1. PENDAHULUAN

Kawasan Konservasi atau kawasan yang dilindungi ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan berbagai macam kriteria sesuai dengan kepentingannya. [1]

Kabupaten Cianjur sebagian besar merupakan Kawasan Lindung dimana kawasan tersebut dijadikan sebagai kawasan *catchment area* atau daerah resapan air dan sebagai pelestarian biosfir. Pada kenyataannya, perkembangan di kawasan ini sudah cukup dipadati dengan villa villa dan kegiatan perdagangan dan jasa di kawasan konservasi. Perkembangan ini dapat berdampak mengganggu fungsi dari kawasan lindung itu sendiri sebagai serapan air, kasus yang sudah terjadi adalah beberapa kawasan yang beralih fungsi dari kawasan lindung menjadi kawasan budidaya tercermin dari pembangunan villa villa yang berada di kawasan puncak yang sebagaimana kawasan tersebut merupakan kawasan resapan air. Sesuai dengan arahan perda RTRW Kabupaten Cianjur bahwa perwujudan pengembangan daerah menitik beratkan kepada peningkatan produktivitas lahan dan aktivitas budidaya yang dibarengi dengan upaya mempertahankan dan menjaga kelestarian kawasan lindung. Dalam studi ini akan mengkaji penerapan kebijakan daerah pada pemukiman yang berlokasi di Villa Kota Bunga yang berada di Jl. Hanjawar- Desa Sukanagalih, Kecamatan Pecet, Kabupaten Cianjur. Sehingga Studi ini dilakukan untuk melihat seberapa jauh kesesuaian terhadap kebijakan intensitas lahan serta kelengkapan sarana dan prasarana yang telah ditetapkan. [2]

2. METODOLOGI

Metode yang digunakan pada kajian ini adalah deskripsi analisis dengan metode kuantitatif dan kualitatif. Metoda deskripsi analisis digunakan untuk membahas identifikasi Perumahan Villa Kota Bunga Puncak dengan cara meneliti, mengolah data, menganalisis, menginterpretasikan hal yang ditulis dengan pembahasan yang teratur dan sistematis. Metode kuantitatif sebagai penentuan luas kawasan lindung, penentuan lingkup kawasan studi, penghitungan KLB, KDB, KDH sesuai dengan kebijakan daerah setempat, pengukuran pada kawasan studi dan metode kualitatif mengklasifikasikan berdasarkan lingkup kawasan studi perumahan Villa Kota Bunga, melakukan survey lapangan, serta melakukan pembobotan terhadap faktor-faktor internal dan eksternal dalam kawasan konservasi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kawasan Konservasi Puncak

Lokasi dari Villa Kota Bunga, Desa Sukanagalih yang berada di Kecamatan Pacet termasuk kedalam kawasan Lindung, kawasan Konservasi, kawasan Perairan dan Perumahan, dan Kawasan Hutan. lokasi Villa Kota Bunga berada di bagian yang direncanakan menjadi kawasan Perumahan Pertanian dan beberapa bagian berada di kawasan Hutan Konservasi N2. (**Gambar 1**)



Gambar 1. Overlay Kawasan Villa Kota Bunga

Hal ini terjadi dikarenakan izin yang diajukan untuk pengembangan kawasan perumahan Villa Kota Bunga dibuat pada tahun 1993 ketika peraturan Rencana Tata Ruang (RTR) Kawasan Strategis Provinsi (KSP) Bogor – Puncak – Cianjur tahun 2013 belum dibuat, dan mengikuti peraturan daerah pada tahun 1993 dimana lahan seluas 161 Ha yang di bangun merupakan lahan yang sebelumnya memang direncanakan sebagai kawasan Pemukiman dan Perumahan. [2]

3.2 Peraturan Intensitas Lahan Di Kawasan Villa Kota Bunga

Perumahan Villa Kota Bunga merupakan kawasan perumahan yang memiliki kurang lebih 2500 rumah didalamnya yang dibangun diatas lahan sebesar 161 Ha dengan berbagai tipe di setiap rumahnya [3]. Kawasan Konservasi memiliki ketentuan khusus dalam intensitas bangunan dimana lahan terbangun harus memiliki KDB maksimal kurang dari 40%, KLB maksimal 2 lantai dan harus memiliki penyediaan biopori atau sumur resapan. Analisa dilakukan dengan mengidentifikasi beberapa tipe bangunan yang menjadi standar acuan luas lahan dan bangunan di setiap tematik cluster. Perhitungan keseluruhan Villa Kota Bunga

Luas lahan maksimum yang boleh dibangun :

$$KDB = 40\%$$

$$KDB \times \text{Luas lahan} = 40\% \times 1.610.100 \text{ m}^2 = 644.000 \text{ m}^2$$

Luas lantai bangunan maksimum yang boleh dibangun :

$$KLB = 2$$

$$KLB \times \text{Luas Lahan} = 2 \times 1.610.100 \text{ m}^2 = 3.220.200 \text{ m}^2$$

Luas area hijau minimum disekitar :

$$KDH = 30\%$$

$$KDH \times \text{Luas Lahan} = 30\% \times (1.610.100 - 644.000) = 30\% - 966.100 \text{ m}^2 = 289.830 \text{ m}^2$$

Jadi, menurut peraturan KDB yang telah ditetapkan adalah 40% dari luas lahan Villa Kota Bunga yaitu sebesar 644.000 m², untuk 1792 jumlah villa yang berada di Villa Kota Bunga yaitu sebesar 295.220 m². Untuk KDH dari luas yang tidak terbangun sebesar 60% adalah 209.268m², sedangkan untuk perkerasan dari luas yang tidak terbangun sebesar 30% adalah 139.572 m². Sehingga menurut peraturan yang telah ditetapkan, Villa Kota Bunga telah memenuhi persyaratan terkait dengan KDB dan KDH.

3.3 Kelengkapan Sarana dan Prasarana di Villa Kota Bunga

A. Kelengkapan sarana

Fasilitas sarana pada Villa Kota Bunga belum seluruhnya memenuhi standar, namun sebagian besar fasilitas sudah memenuhi standar nasional indonesia sebagai acuan perencanaan pembangunan area perumahan .

Sarana pemerintahan dan pelayanan umum sudah mulai memenuhi dari segi jenis sarana yang diperlukan dan yang terdapat di eksisting Villa kota bunga, seperti sarana pos hansip dengan luas sebesar 15m² dengan jumlah 13 buah, gardu listrik, telepon, bis surat dan parkir umum untuk kapasitas kurang lebih 160 mobil dengan luas 2900 m² (**Gambar 2&3**). Namun tidak terdapat Balai pertemuan di Villa Kota Bunga.

Konsep untuk Villa Kota bunga adalah Resort jadi tidak terdapat sarana Pendidikan dan Pelajaran, juga sarana kesehatan di Villa Kota Bunga. Adapun sarana-sarana tersebut tetapi di luar kawasan Villa Kota Bunga. Berikut ini lokasi-lokasi dimana adanya sarana Pemerintahan dan pelayanan umum di Villa Kota Bunga (**Gambar 4**)



Gambar 2. Kantor Estate Management



Gambar 3. Pos Hansip



Gambar 4. Peta Lokasi Sarana Pelayanan umum

Sarana yang diperuntukan untuk 2500-7000 jiwa adalah mushola / langgar, mesjid warga dan Sarana Peribadatan lain, namun di Villa Kota Bunga hanya terdapat Mesjid warga yang berada dibagian depan dekat dengan *entrance* masuk ke dalam kawasawan Villa Kota Bunga (**Gambar 5**), dengan radius pencapaian 1000 m² dari kawasan Villa Kota Bunga. Namun radius tersebut tidak mencukupi seluruh kawasan Villa Kota Bunga (**Gambar 6**)

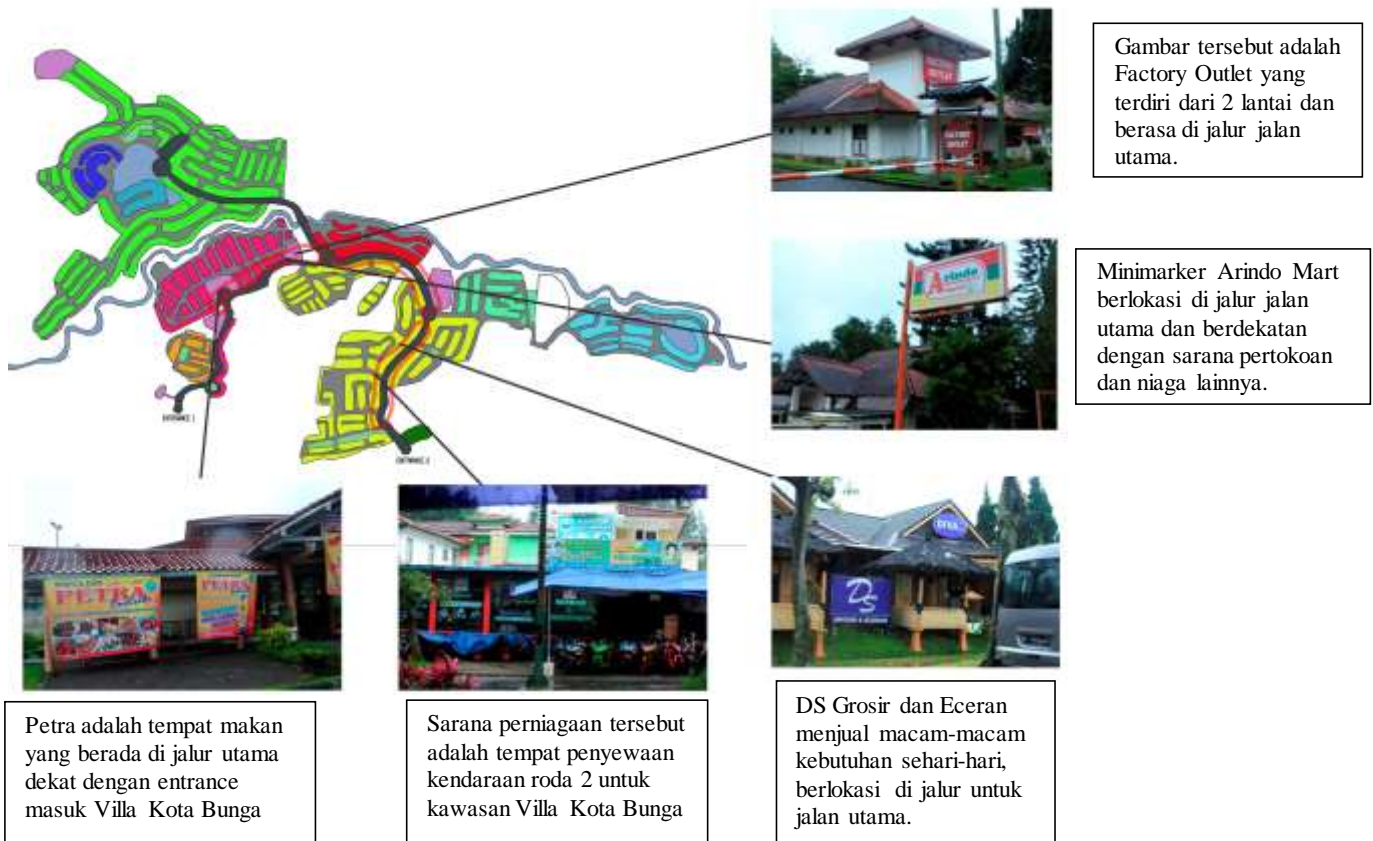


Gambar 5. Sarana Peribadatan



Gambar 6. Peta Lokasi Sarana Peribadatan dan Radius Pencapaian

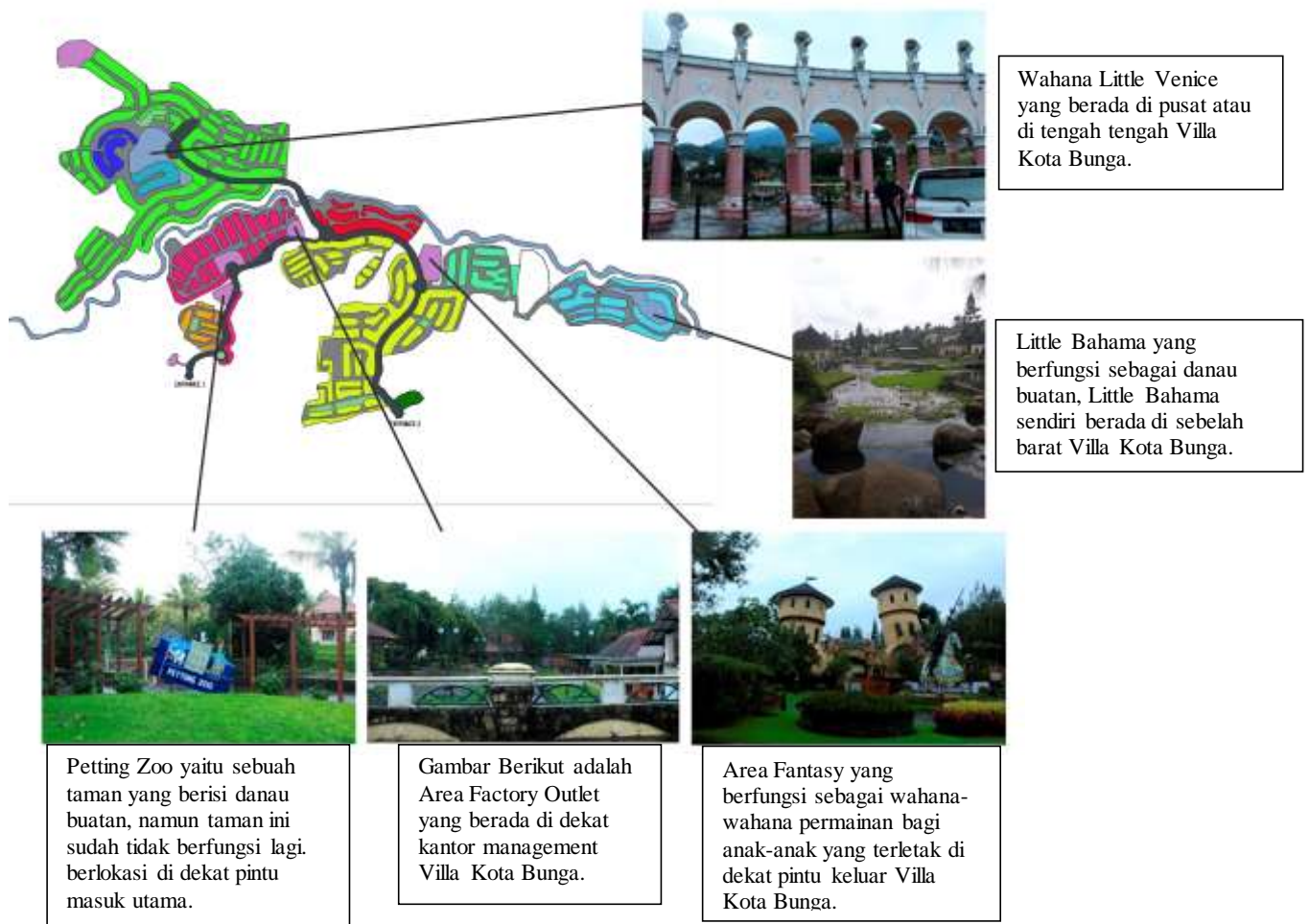
Sarana Pertokoan dan niaga sudah memenuhi standar yang diperlukan untuk 2500-7000 jiwa yaitu membutuhkan sarana toko/warung dan pertokoan. Dari segi radius, lokasi pencapaian dan luasan untuk sarana-sarana tersebut memenuhi atau sesuai dengan standar yang ditetapkan yaitu 300-2000m². Berikut adalah lokasi-lokasi adanya sarana pertokoan dan niaga di Villa Kota Bunga (**Gambar 7**)



Gambar 7. Peta Lokasi Sarana Pertokoan dan Niaga

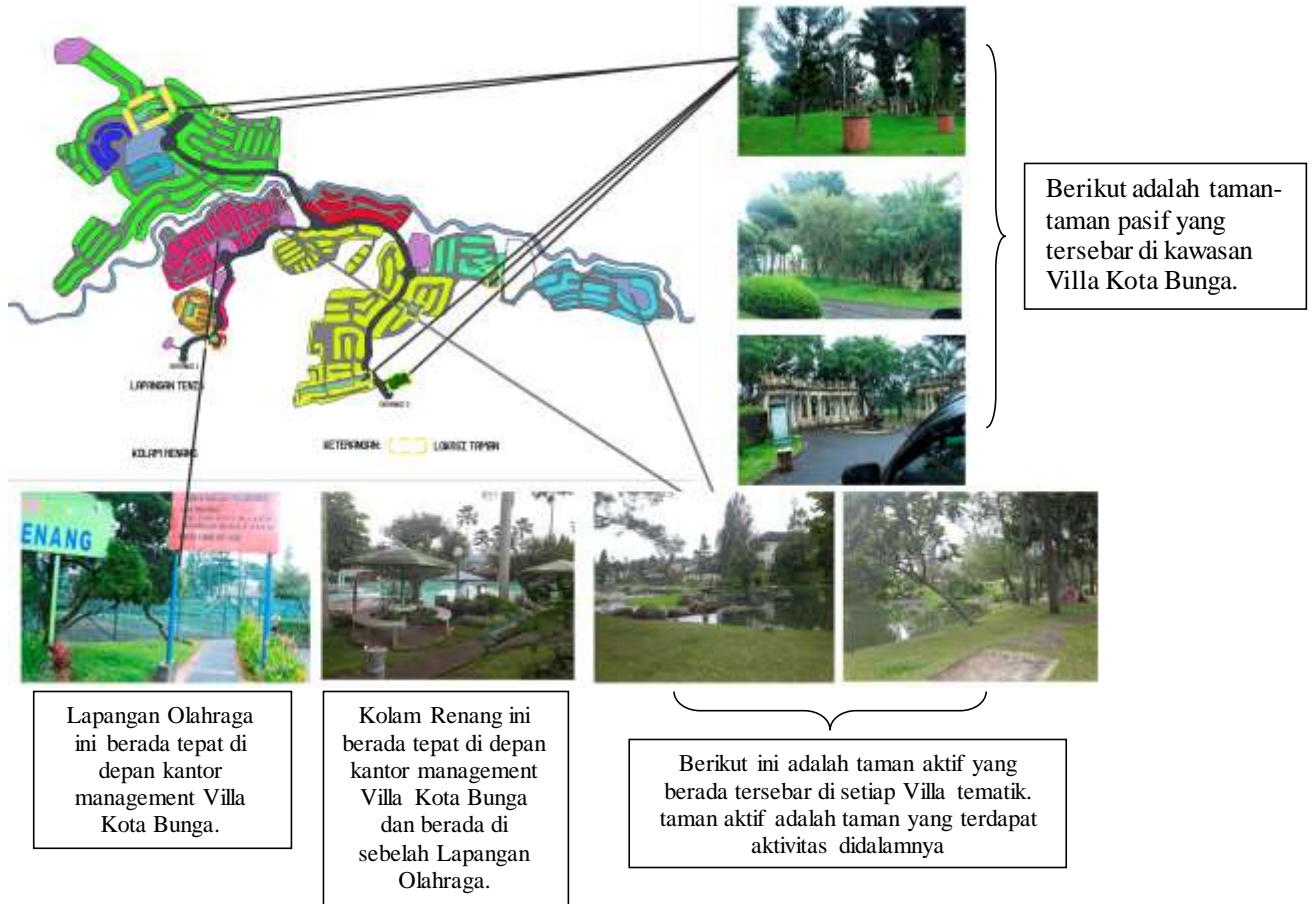
Kebutuhan untuk sarana Kebudayaan dan Rekreasi yang seharusnya adalah Balai warga atau balai pertemuan namun dikarenakan konsep Villa Kota Bunga sendiri adalah resort jadi tidak dilengkapinya

sarana Balai warga atau Balai Pertemuan, namun di Villa Kota Bunga terdapat Sarana Rekreasi seperti Petting zoo, Little Venice, Arena Fantasi dan Culture Village dengan jarak radius kurang lebih 500m² dari masing-masing tipe rekreasi. Berikut adalah lokasi-lokasi adanya sarana kebudayaan dan rekreasi di Villa Kota Bunga (**Gambar 8**)



Gambar 8. Peta Lokasi Sarana Kebudayaan dan Rekreasi

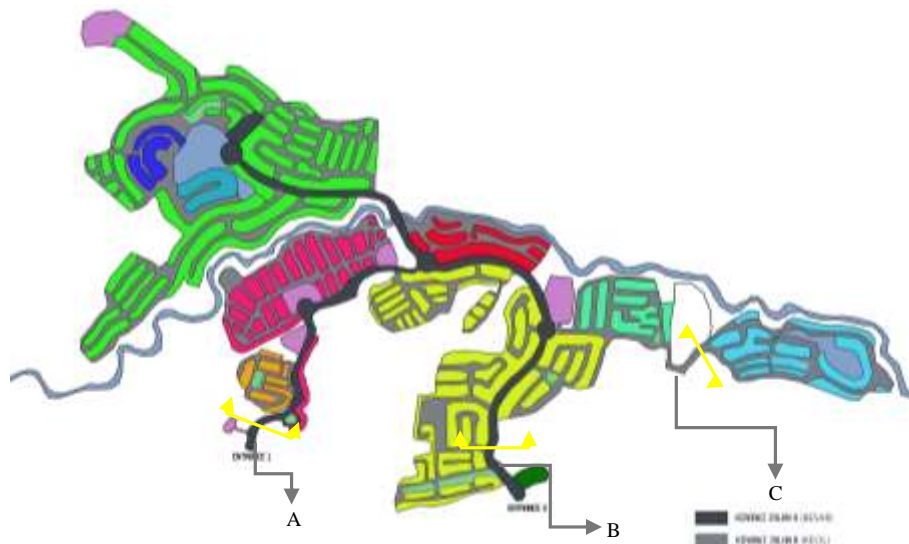
Sarana ruang terbuka, taman dan lapangan olahraga yang diperuntukan untuk 2500-7000 jiwa tang terdapat di Villa Kota Bunga menurut peraturan adalah taman atau tempat main lain, namun di Villa Kota Bunga terdapat pula taman dan lapangan olahraga dan jalur hijau. Diantaranya terdapat dua jenis taman, yaitu taman aktif dan taman pasif. Taman aktif yang berada di setiap lokasi tema perumahan di dalam kawasan Villa Kota Bunga dengan luas sebesar 3380 m² dengan radius pencapaian 100 m². Taman aktif berfungsi untuk melakukan aktifitas seperti bermain dll, Sementara taman pasif yang digunakan sebagai ruang terbuka hijau berlokasi menyebar di kawasan Villa Kota Bunga dengan luas rata rata 1250 m² dengan radius pencapaian 1000 m². Berikut adalah gambar lokasi beberapa taman pasif dengan luas paling besar di kawasan Villa Kota Bunga dan lokasi dari sarana lapangan olahraga yang terdapat di Kawasan Villa Kota Bunga (**Gambar 9**)



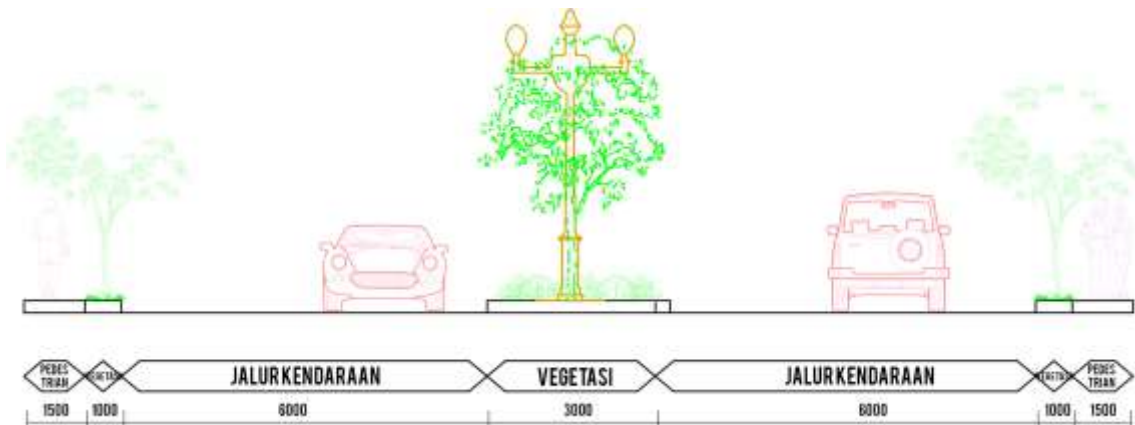
Gambar 9. Peta Lokasi Sarana Ruang Terbuka

B. Kelengkapan prasarana

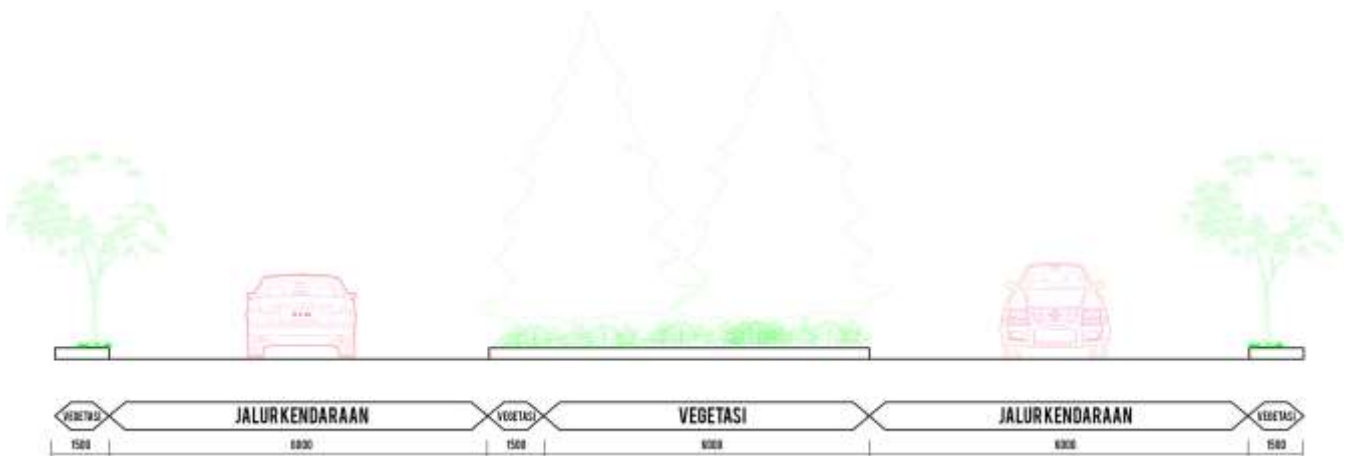
Jaringan jalan yang tersedia telah didukung oleh pendukung lainnya seperti trotoar (Gambar 10). Untuk luas jaringan jalan di Villa Kota Bunga ialah 8m untuk jalan utama (Gambar 11), 6m untuk jalan kawasan dan 1m untuk pedestrian (Gambar 12&13)



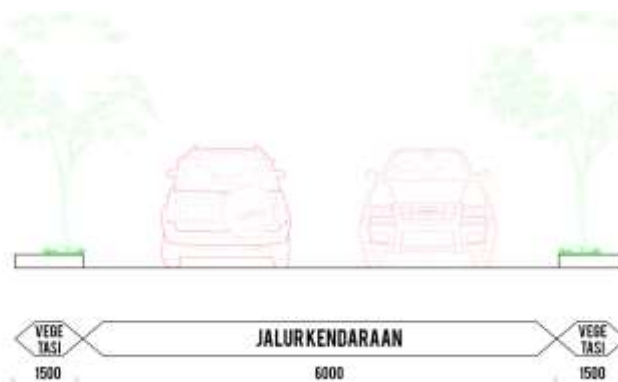
Gambar 10. Lokasi Prasarana Jalan



Gambar 11. Potongan Prasarana Jalan A

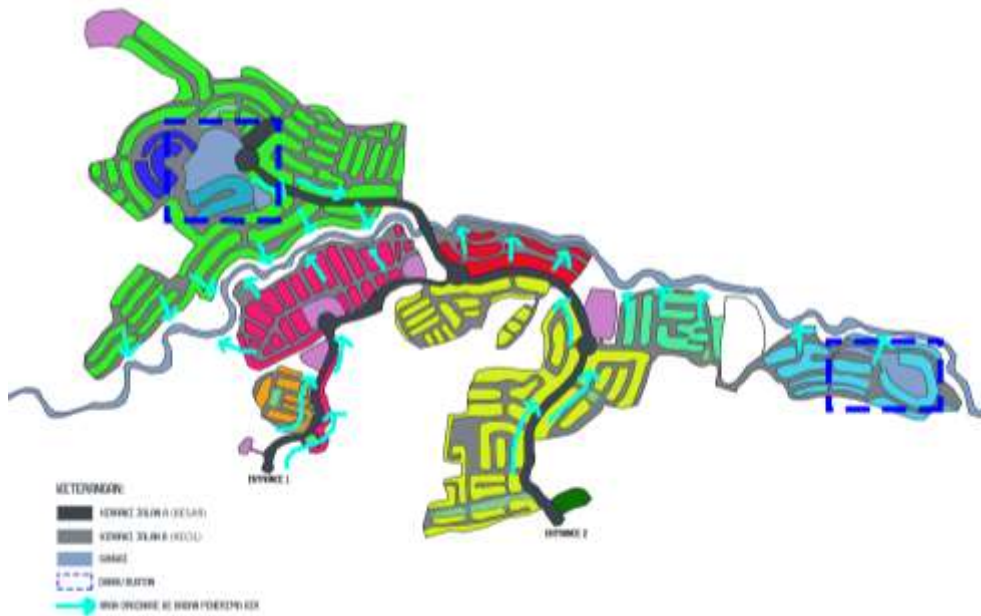


Gambar 12. Potongan Prasarana Jalan B



Gambar 13. Potongan Prasarana Jalan C

Jaringan Drainase di Villa Kota Bunga sudah terpenuhi dengan adanya riol kota atau badan penerima air yang merupakan sungai dan danau. Sungai berada di sepanjang kawasan Perumahan Villa Kota Bunga, sementara danau buatan ada dua yaitu danau di kawasan rekreasi Little Venice dan danau buatan di kawasan Kota Air Little Bahama. (Gambar 14&15)



Gambar 14. Saluran Jaringan Drainase



Gambar 15. Saluran Jaringan Drainase Terbuka Dengan Lebar 60cm

Villa Kota Bunga memiliki sumber air yang bersumber dari PDAM. Namun untuk pemeliharaan kawasan pihak operasional menggunakan sumber air lain yaitu budidaya penggunaan air sungai, air hujan, air tanah dan saluran air lainnya seperti sumber air di danau buatan yang berada di kawasan Villa Kota Bunga. Air bersih dikelola oleh PDAM setempat khusus melayani kawasan perumahan Villa Kota Bunga yang lokasinya berada di dalam kawasan di dekat masjid warga. Sementara untuk penyalurannya melalui saluran bawah tanah ke masing masing individu rumah. **(Gambar 16&17)**



Gambar 16. Distribusi Air Bersih



Gambar 17. PDAM Cabang Pacet Khusus Villa Kota Bunga

Pada kawasan Villa Kota Bunga, air limbah di setiap individu rumah disalurkan melalui elemen elemen pelengkap jaringan air limbah yang ada di setiap rumah yaitu Septic Tank, Bidang Resapan dan Jaringan pemipaan air limbah. Setiap individu rumah memiliki Septic Tank masing masing yang dibersihkan dengan interval 6 bulan – 1 tahun sekali menggunakan layanan sedot WC/pembersihan septic tank yang disediakan oleh pihak Perumahan Villa Kota Bunga. (**Gambar 18**)



Gambar 18. Jasa Pembuangan dan Pembersihan Septictank

Prasarana pembuangan sampah dari setiap rumah meliputi gerobak sampah, bak sampah, tempat pembuangan sementara dan tempat pembuangan akhir. Rumah rumah terbangun di Villa Kota Bunga memiliki bak sampah yang tersedia di setiap jalan dengan jarak 1 bak sampah setiap tiga rumah dengan diameter bak sampah 60cm (**Gambar 19**). Ukuran ini cukup memenuhi syarat karena pembuangan sampah tidak setiap hari dilakukan sehingga tidak menghasilkan massa sampah yang berlimpah di hari hari biasa.



Gambar 19. Tong Sampah Setiap 3 Rumah

Seluruh kawasan Kota Bunga memiliki enam titik gardu PLN (**Gambar 20&21**) dan 500 buah tiang PJU yang tersebar pada berm dan jalur jalur sirkulasi untuk penerangan utama dan juga sebagai estetika lansekap. Sementara untuk gardu utama berada di belakang Estate Management.



Gambar 20. Peta Sumber Listrik Kawasan Villa Kota Bunga

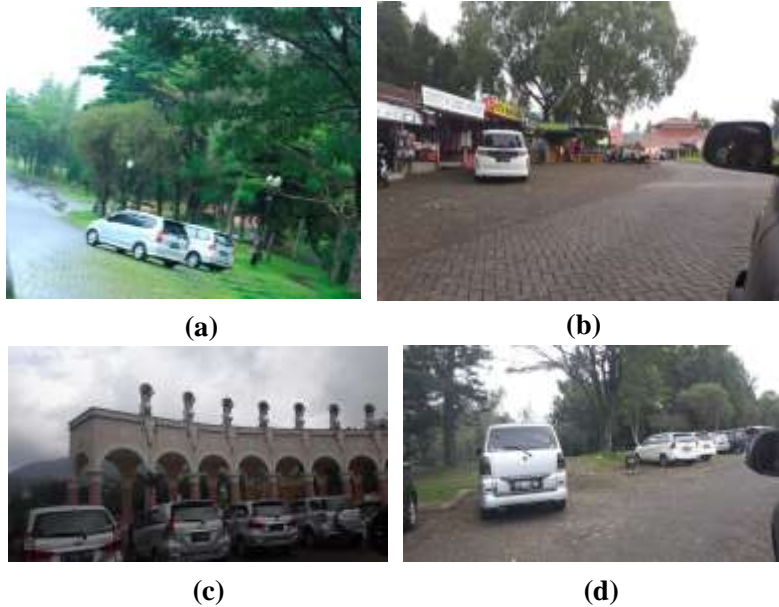


Gambar 21. Box PLN disetiap Blok

Pada kawasan Perumahan Villa Kota Bunga terdapat 3 area parkir umum yang digunakan untuk penghuni kawasan Villa Kota Bunga ataupun pendatang yang hanya mendatangi fasilitas rekreasi di Kawasan Villa Kota Bunga. Tiga lokasi area parkir umum yang sebagian besar berada di dekat pusat pusat rekreasi seperti Arena Fantasi, Little Venice, dan Culture Village (**Gambar 22&23**) dengan kapasitas parkir 160 mobil. Ada juga area parkir umum yang berada di dekat fasilitas pelayanan umum dan fasilitas olahraga yang memiliki kapasitas rata-rata 50 mobil. Namun area parkir umum terbesar berada di sekitar area rekreasi yaitu dengan kapasitas 160 mobil dalam lahan seluas 2900 m²



Gambar 22. Peta Lokasi Parkiran Umum



Gambar 23. Parkiran Umum Villa Kota Bunga (a, b, c, d)

4. SIMPULAN

Dari analisis yang sudah dilakukan pada Kawasan Villa Kota Bunga, didapat beberapa kesimpulan mengenai penerapan peraturan intensitas lahan di Kawasan Villa Kota Bunga dan mengenai kelengkapan fasilitas yang ada di kawasan Perumahan Villa Kota Bunga.

Kawasan Perumahan Villa Kota Bunga berada di kawasan yang direncanakan sebagai kawasan perumahan dan perairan dan sebagian berada di kawasan konservasi hutan lindung. Pembangunan seharusnya tidak dilakukan di atas kawasan konservasi mengacu pada KDB dan KLB yang seharusnya tidak dibangun lebih dari yang sudah ditentukan.

Namun hal tersebut terjadi karena adanya perubahan peraturan dari tahun ke tahun yang berbeda dari sebelumnya. Kawasan Villa Kota Bunga dibangun dengan perizinan yang mengacu pada peraturan daerah yang berlaku pada tahun 1993 dimana lahan yang dibangun berada di kawasan yang direncanakan sebagai kawasan perumahan, sementara pengalihan fungsi kawasan perumahan terjadi pada tahun 2000 dimana sebagian kawasan berfungsi sebagai kawasan konservasi yang tidak seharusnya dibangun.

Beberapa fasilitas di Kawasan Perumahan Villa Kota Bunga tidak memenuhi standar perencanaan pembangunan perumahan seperti tidak adanya fasilitas pendidikan dan kesehatan. Namun hal tersebut terjadi dikarenakan konsep dari Kawasan Perumahan Villa Kota Bunga ini merupakan pemukiman sementara atau bisa disebut sebagai perumahan resort dimana perumahan ini hanya diisi pada waktu waktu tertentu (*peak season*)

Sebagai penggantinya, fasilitas pendidikan dan kesehatan ada di luar kawasan dengan radius kurang lebih 1 km dari kawasan.

Kesimpulan dari studi ini adalah bahwa ada beberapa peraturan dan standar yang tidak memenuhi syarat dalam pembangunan Kawasan Villa Kota Bunga yang berada di kawasan konservasi ini, namun peraturan daerah yang ditetapkan kerap mengalami perubahan dari tahun ke tahun sehingga membuat rencana pembangunan Kawasan Villa Kota Bunga dianggap melanggar peraturan daerah dan rencana tata ruang yang sudah dibuat. Sementara tidak terpenuhinya beberapa standar yang mengacu pada Standar Nasional Indonesia terjadi karena penyesuaian konsep perumahan yaitu sebagai perumahan *resort* yang tidak membutuhkan beberapa sarana seperti pendidikan dan kesehatan karena sifat penghuninya yang sementara.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pengertian Kawasan Konservasi, <https://id.wikipedia.org/wiki/Konservasi>; diakses pada 10 November 2016 pukul 13:00
- [2] RTRW Villa Kota Bunga, <http://www.tarungnews.com/budaya/1378/perda-no17-tahun-2012-tentang-rtrw--perketat-pembangunan-vila-mewah-di-puncak.html>; diakses pada 6 November pukul 08:00
- [3] Jenis-Jenis Villa Kota Bunga, <https://intanvilla.wordpress.com/berbagai-jenis-villa/>; diakses pada 10 November 2016 pukul 11:00