

Arahan Konsep Perencanaan Kawasan Permukiman Terpadu di Kecamatan Manggar Kabupaten Belitung Timur

¹Kausar Rahman, ²Sri Hidayati Djoeffan

^{1,2}*Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung,*

Jl. Tamansari No. 1 Bandung 40116

e-mail: ¹kausarrahman18@gmail.com, ²hidayati_sri@yahoo.com

Abstrak. Pulau Belitung memiliki banyak lahan potensial yang belum dimanfaatkan atau diolah secara optimal, padahal jika diolah mampu memiliki nilai ekonomi yang tinggi disertai daya dukung terhadap kebutuhan manusia seperti halnya di Kecamatan Manggar. Kecamatan Manggar yang di dalamnya terdapat kawasan bekas pertambangan timah dan kaolin tersebut memiliki lahan potensial berupa rawa, semak belukar yang belum dimanfaatkan dan dikelola dengan baik. Salah satu upaya agar tidak menimbulkan permasalahan lingkungan yang berdampak negatif terhadap kualitas hidup masyarakat sekitar, maka perlu dilakukan studi arahan konsep perencanaan kawasan permukiman terpadu di Kecamatan Manggar Kabupaten Belitung Timur. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menciptakan suatu konsep perancangan kawasan permukiman terpadu yang aman, nyaman dan berkelanjutan, sehingga mampu memanfaatkan lahan potensial secara optimal. Metode pendekatan yang dilakukan berupa identifikasi kebutuhan perancangan kawasan permukiman terpadu yang mengacu kepada teori elemen perancangan kota. Sehingga diperoleh arahan konsep perencanaan kawasan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan berupa arahan konsep perencanaan kawasan permukiman terpadu di Kecamatan Manggar Kabupaten Belitung Timur.

Kata Kunci: Lahan, Kawasan Permukiman, Perancangan Kota

A. Pendahuluan

Kecamatan Manggar berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) telah direncanakan Kawasan Permukiman Terpadu Pemerintah Kabupaten Belitung Timur yang berlokasi di Dusun Manggarawan yang berada di Desa Padang. Kedudukan kawasan ini sangat strategis karena berada pada posisi paling tengah Kabupaten Belitung Timur, yang merupakan pintu masuk dari wilayah Kabupaten Belitung.

Posisi Kecamatan Manggar ini sangat strategis apabila ditinjau dari jalur pelayaran karena terletak pada jalur lalu-lintas nasional dan internasional Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) I, yaitu Selat Malaka-Selat Karimata-Laut Jawa dan Laut Cina Selatan-Selat Karimata-Laut Jawa. Selain itu, kecamatan ini termasuk ke dalam Wilayah Pembangunan (WP) yang diarahkan sebagai peruntukan utama yaitu pusat pemerintahan dan perkantoran, pusat perdagangan, bisnis, jasa dan permukiman.

Berdasarkan Kawasan studi berada di bagian Selatan Kota Manggar, dimana sebagian besar masih berupa tanah kosong (kebun campuran) dan terdapat beberapa kolong bekas pertambangan PT. Timah dan rakyat sekitar. Lokasi kawasan yang berada pada jalur akses yang menghubungkan antara Kota Manggar dengan Desa Selinsing di Kecamatan Gantung sangat strategis untuk dikembangkan menjadi sebuah pusat pengembangan baru.

Bersamaan dengan penetapan Kecamatan Manggar sebagai pusat pertumbuhan primer, membawa implikasi terhadap perkembangan kebutuhan permukiman yang luar biasa. Adanya lahan potensial yang tidak termanfaatkan mampu menimbulkan problematika khususnya bagi Kecamatan Manggar yang sudah ditetapkan sebagai

pusat pertumbuhan primer. Akibatnya dapat dipastikan adalah karena belum terdapat perancangan di kawasan studi yang mampu memanfaatkan lahan potensial tersebut.

Sampai saat ini Kecamatan Manggar masih belum memiliki perancangan yang mampu memanfaatkan lahan-lahan potensial, contohnya di kecamatan ini perkembangan perkotaan berpusat di satu desa yaitu Desa Baru dan Lalang Jaya yang setiap tahunnya perkembangan penduduk serta aktivitas perkotaan yang terus meningkat dan terpusat di desa tersebut, dikhawatirkan kedepannya akan timbul berbagai masalah perkotaan yang sulit ditangani jika tidak dilakukan pencegahan seperti pemanfaatan lahan potensial.

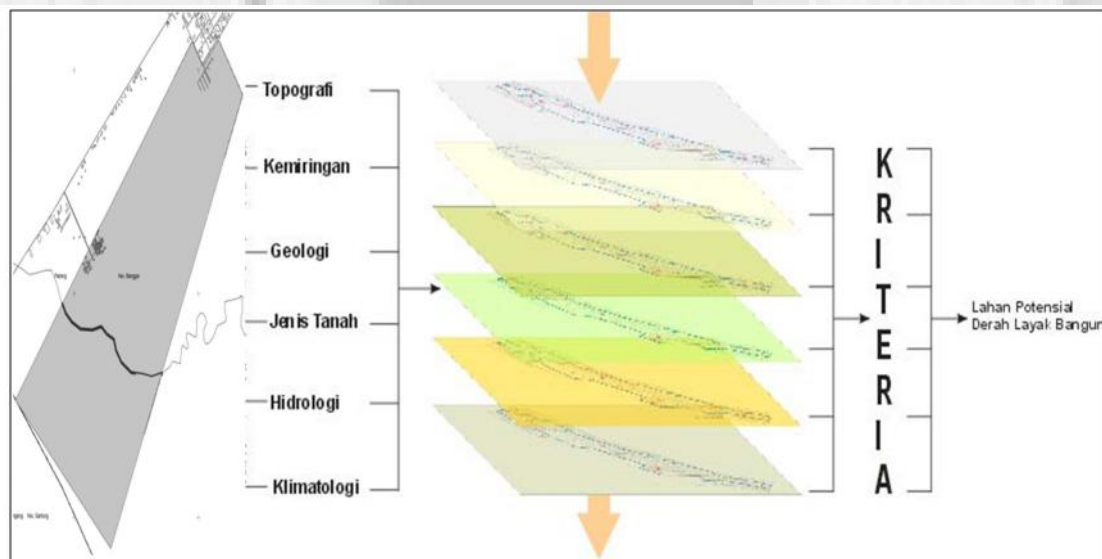
Berdasarkan permasalahan tersebut untuk meminimalisir masalah perkotaan yang dikhawatirkan akan timbul di masa mendatang, maka dibutuhkan komitmen dan upaya serius untuk mewujudkan kondisi lingkungan perkotaan yang ideal. Sehingga perlu dilakukan suatu studi untuk menentukan konsep perancangan pada lahan potensial yang tidak termanfaatkan melalui studi arahan konsep perencanaan kawasan permukiman terpadu di Kecamatan Manggar Kabupaten Belitung Timur.

Adapun tujuan dilakukan studi ini adalah untuk menciptakan suatu konsep perancangan kawasan permukiman terpadu yang aman, nyaman dan berkelanjutan dan mampu memanfaatkan lahan potensial secara optimal untuk mendukung Kecamatan Manggar sebagai pusat pertumbuhan primer.

B. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Analisis Superimpose di Kawasan Studi

Analisis superimpose dilakukan untuk mendapatkan/mengetahui daerah yang potensial untuk dikembangkan bagi kegiatan manusia. Skematika analisis tapak merupakan superimpose (tumpang tindih) dari potensi dan masalah berdasarkan variabel yang mempengaruhi yaitu: topografi, kemiringan, jenis tanah, hidrologi, geologi, vegetasi, iklim, dan tata guna lahan. Hasil analisis superimpose dengan menggunakan pemetaan/GIS akan didapat daerah layak bangun, daya dukung ruang dan kebutuhan sesuai dengan intensitas kegiatan.



Gambar 2.1 Proses *Superimpose* dalam Analisis Tapak

(Sumber: Hasil Ilustrasi, 2015)

Berdasarkan hasil skoring dari total luas kawasan studi ±346,90 Ha diperoleh hasil bahwa seluruh kawasan studi merupakan kawasan yang layak dibangun kecuali sempadan sungai yang membentang di kawasan studi seluas 0,8 Ha serta beberapa bagian yang terdapat kolong bekas pertambangan, yang nantinya akan dimanfaatkan sebagai daya tarik kawasan. Kemudian dari luas keseluruhan kawasan potensial dalam penelitian tersebut dibagi lagi menjadi 2 (dua) kawasan yang difungsikan berbeda yaitu kawasan permukiman seluas 310,15 Ha dan kawasan rekreasi alam seluas 36,73 Ha sebagai daya tarik untuk pengembangan kawasan.

Lahan potensial yang akan dikembangkan sebagai kawasan permukiman dengan luas 310,15 Ha diperoleh dari presentase perbandingan peruntukan, dimana 60% dari lahan peruntukan permukiman akan dijadikan sebagai lahan perumahan dengan luas 186,09 Ha. Sedangkan sisa lahan 40% dari luas lahan tersebut akan dijadikan sebagai pengembangan fasilitas umum dengan luas 124,06 Ha, sebagai sarana penunjang kegiatan kawasan permukiman.

Kemudian untuk sebagian kawasan terdapat beberapa kolong bekas pertambangan kaolin yang sudah tidak digunakan masyarakat setempat, akan direncanakan sebagai kawasan rekreasi yang diharapkan dapat dijadikan daya tarik tersendiri untuk kawasan-kawasan disekitarnya sehingga mampu meningkatkan perekonomian masyarakat setempat.

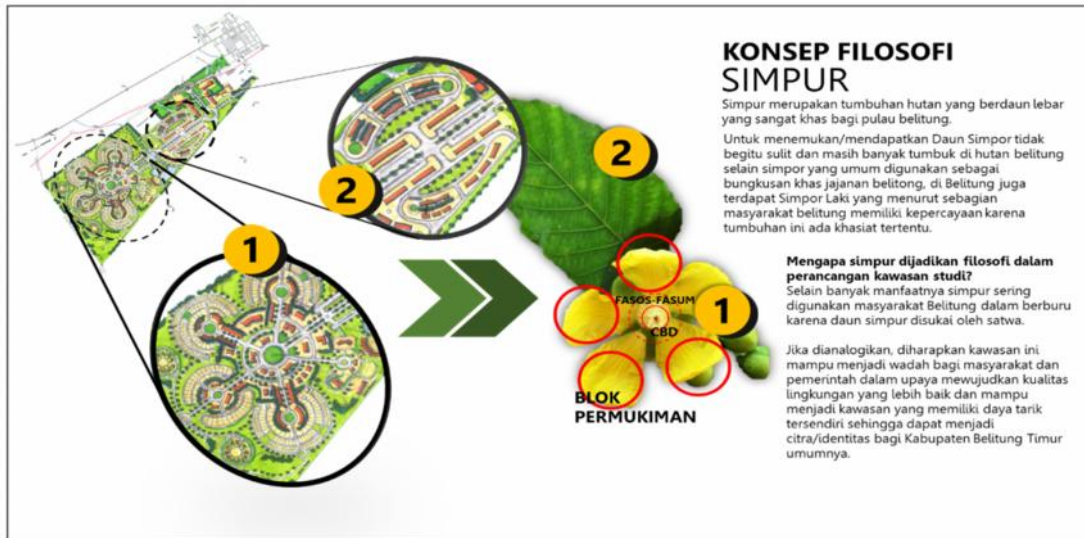
2. Konsep Pengembangan Fungsi Permukiman

Perancangan kawasan yang terinspirasi dari bentuk bunga simpur yang merupakan tumbuhan khas Pulau Belitung. Pada pembagian blok untuk masing-masing pemanfaatan lahan dibentuk menyerupai bentuk bunga dan daun pada blok permukiman. Bentuk ini terinspirasi

3. Filosofi Perancangan Kawasan

Kawasan permukiman terpadu di Kecamatan Manggar menggunakan suatu konsep perancangan kawasan yang terinspirasi dari bentuk bunga simpur yang merupakan tumbuhan khas Pulau Belitung. Pada pembagian blok untuk masing-masing pemanfaatan lahan dibentuk menyerupai bentuk bunga dan daun pada blok permukiman. Bentuk ini terinspirasi dari konsep perencanaan kawasan studi yaitu konsep “green city” yang identik dengan dominasi alami seperti bunga-bunga dan tanaman.

Selain konsep tersebut, kawasan studi yang direncanakan juga akan diterapkan beberapa konsep pengembangan perkotaan lainnya yakni konsep “smart city” dan konsep “garden city”. Hal ini diharapkan mampu menjadi upaya agar kawasan tidak hanya berkembang dari segi lingkungan dan teknologi saja, melainkan mampu menjadi kawasan yang berkembang secara berkelanjutan (sustainability) yang memiliki dampak yang positif bagi pengembangan wilayah di Kabupaten Belitung Timur.



Gambar 2.2 Filosofi Konsep Kawasan Studi

(Sumber: Hasil Perancangan, 2016)

4. Elemen Perancangan Kawasan

Konsep elemen perancangan kota yang diterapkan di kawasan permukiman terpadu di Kecamatan Manggar dilakukan berdasarkan hasil analisis yang berpedoman pada teori Elemen Perancangan Kota "The Urban Design Process" Hamid Shirvani (1985), meliputi:

a) Konsep Tata Guna Lahan

Konsep perencanaan tata guna lahan pada kawasan permukiman terpadu terbagi menjadi 5 blok perancangan yang terdiri dari:

- 1) **Blok Perumahan** yang terdiri dari A, B, C dan D merupakan peruntukkan lahan perumahan dengan konsep *neighborhood unit*.
- 2) **Blok Pelayanan I** merupakan *Central Business District* (CBD) yang peruntukkan lahannya digunakan sebagai kawasan pelayanan umum masyarakat yang terdiri dari perkantoran serta kawasan pendidikan.
- 3) **Blok Pelayanan II** merupakan peruntukkan lahan bagi berbagai jenis pelayanan umum masyarakat yang bertema *open space* seperti sarana olah raga dan *food market*.
- 4) **Blok Pelayanan III** merupakan peruntukkan lahan bagi berbagai jenis pelayanan umum masyarakat yang bersifat komersil seperti perdagangan jasa, ruko, rukan dan hotel.
- 5) **Blok Rekreasi** merupakan peruntukkan lahan bagi jenis sarana rekreasi yang mampu menjadi daya tarik wisata seperti *amusement garden park*, *maze garden*, *flower garden*, *mini golf*, *culture gallery*, kolong manggar, wahana motor ATV, wahana *roller coaster* dan *amphitheatre*.

b) Konsep Bentuk dan Masa Bangunan

Konsep bentuk dan masa bangunan diambil 2 blok yang dilakukan pendetailan dalam perancangan kawasan permukiman terpadu, diantaranya adalah:

- 1) **Kavling Permukiman**, dimana bentuk blok dibuat secara melingkar dengan rencana kavling berpola *linear* sehingga kavling terletak berderet sepanjang jalan. Adapun konsep penentuan KDB, KLB dan KDH sebagai berikut.



Gambar 2.3 Contoh Detail Kavling Permukiman

(Sumber: Hasil Perancangan, 2016)

- 2) Kavling *Central Bussines District* (CBD), dimana bentuk blok dibuat secara melingkar mengelilingi sebuah *plaza* yang dijadikan *vocal point*. Adapun konsep penentuan KDB, KLB dan KDH sebagai berikut.



Gambar 2.4 Contoh Detail Kavling CBD

(Sumber: Hasil Perancangan, 2016)

a) Konsep Sirkulasi dan Perparkiran

Pola sirkulasi jalan yang diterapkan di kawasan makro adalah pola *Grid*, dengan fasilitas parkir berupa kantung-kantung parkir berada di samping atau di belakang bangunan untuk menampung seluruh kebutuhan lahan parkir.

b) Konsep Ruang Terbuka

Pengembangan sistem tata hijau dikonsentrasikan pada pengembangan tata hijau pada koridor *development* dan pengembangan tata hijau pada super blok dengan fungsi *mixused* sebagai *Core Development*, dengan fungsi utama ruang terbuka meliputi fungsi sosial budaya, utilitas, ekologis dan ekonomi.

c) Konsep Pedestrian Ways

Pedestrian ways pada kawasan perencanaan berupa trotoar bagi pejalan kaki dan sekitar trotoar ditanami pepohonan yang rindang sebagai pelindung pejalan kaki dari sengatan matahari dan menetralsisir debu dan asap kendaraan.

d) Konsep Desain Jaringan

Desain jaringan dalam studi ini meliputi:

- Pengelolaan air bersih dengan membangun tandon air dan pemanfaatan tangkapan air dan kolong akan direncanakan menjadi sebuah danau yang berfungsi sebagai kawasan pariwisata sekaligus menjadi daya tarik pada kawasan studi.
- Perencanaan pengelolaan drainase di kawasan perencanaan secara terpadu berwawasan lingkungan (*ecodrain*).
- Pengelolaan persampahan sebagai wadah pendistribusian sampah di kawasan permukiman terpadu sehingga tidak menyebabkan timbunan sampah yang berakibat pada sumber penyakit.
- Sumber jaringan listrik pada kawasan studi terdiri dari gardu induk penerima, sub gardu dan SDP (Sub Distribusi Panel) gardu. Selain itu, terdapat *solar cell* yang dimanfaatkan sebagai sumber lampu penerangan jalan.

e) Konsep Penandaan

Penandaan yang diterapkan di kawasan permukiman terpadu di Kecamatan Mangaar meliputi reklame *billboard*, reklame bando, reklame spanduk dan reklame baligo serta *urban sculpture*.

f) Konsep Preservasi dan Konservasi

Terdapat beberapa kawasan yang harus dilakukan konservasi pada kawasan perencanaan guna melestarikan lingkungan yaitu keberadaan kolong serta sungai yang harus dilakukan konsep konservasi.

g) Konsep Penunjang Kegiatan

Konsep penunjang kegiatan yang direncanakan meliputi kawasan permukiman, pendidikan dan pelayanan umum.

C. Produk Perancangan

Dalam penelitian ini diperoleh hasil perancangan kawasan yang mengacu pada teori elemen pembentuk kota Hamid Sirvani. Hasil perancangan secara keseluruhan sudah terintegrasi dari satu elemen ke elemen lainnya, mulai dari penggunaan lahan, sirkulasi dan perparkiran, ruang terbuka, tata masa bangunan, activity support, penandaan, konservasi dan preservasi, dan pedestrian ways. Untuk lebih jelasnya dapat

dilihat pada Gambar 3.1 (Kondisi Eksisting Lahan Kawasan Studi Sebelum dan Sesudah Dirancang).



Gambar 3.1 Kondisi Eksisting Lahan Kawasan Studi Sebelum dan Sesudah Dirancang
(Sumber: Hasil Perancangan, 2016)

Daftar Pustaka

- BAPPEDA. 2009. Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Manggar 2009. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kecamatan Manggar, Belitung Timur.
- Branch, Melville, 1955. Perencanaan kota Komprehensif, pengantar dan penjelasan (terjemahan)
- Catanese, Anthony J. Snyder. James. C 1992. Perencanaan kota. Penerbit erlangga. Jakarta.
- Chapin. F. Stuart. Jr. and Kaiser. Edward. J. 1979, urban land use planning, University of illionis Press.
- Chiara, Joseph De dan lee E. Koppelmen. 1978. Standar Perencanaan Tapak. Jakarta: Erlangga.
- Daldjoeni, 1992. Geografi Baru, Organisasi Keruangan dalam Teori dan Praktek. Penerbit Alumni, Bandung.
- Daldjoeni, N. 1998, Geografi Kota dan Desa. Penerbit Alumni, Bandung.
- Hagget, Peter. 1970, Geography, A Modern Synthesis. 3rd Edition, Harper and Row, Publisher, London.
- Hastuti, Fuji. 2003. Konsep Ruang Neighborhood Unit. Tesis ini diterbitkan. Semarang Universitas Diponegoro.

- Ilhami. 1990. Strategi Pembangunan Perkotaan di Indonesia. Penerbit Usaha Nasional, Surabaya.
- Jayadinata, Johara T. 1992, Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Kota dan Wilayah. Penerbit ITB, Bandung.
- Shirvani, Hamid. 1985. The Urban Design Process. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Sujarto, Djoko. 1989. Faktor Sejarah Perkembangan Kota dalam Perencanaan Perkembangan Kota. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB, Bandung.
- SNI 03-1733-2004 tentang Pedoman Perencanaan Perumahan dan Permukiman Perkotaan
- Tesis Fitri Susanti, Faktor Penyebab Terjadinya Perbedaan Karakteristik Perkembangan Kota Air Molek, Pematang Reba dan Rengat (Magister Perencanaan Kota dan Daerah (MPKD-UGM Tahun 2003).
- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman
- Yunus, Hadi Sabari. 1994. Teori dan Model Struktur Keruangan Kota. Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. 2000, Struktur Tata Ruang Kota. Penerbit Pustaka Pelajar, Yogyakarta.