

Optimalisasi Potensi Pariwisata melalui Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) Kawasan Wisata Gunung Puntang, Kabupaten Bandung

Mohd Ridho Kurniawan^{1*}, Ahmad Nur Sheha Gunawan², Niken Laksitarini³

^{1,2,3}Telkom University, Bandung, Indonesia

*e-mail korespondensi: mridhokurniawann@telkomuniversity.ac.id

Abstract

The development of the Gunung Puntang tourist area, Campakamulya Village, Bandung Regency, has high multispectrum potential, combining ecotourism, the history of the Malabar Radio Station (1917–1929), and Puntang Arabica Coffee agrotourism. However, the utilization of this potential is hampered by the absence of comprehensive planning documents, resulting in suboptimal management of objects and facility layout. This study aims to formulate spatial guidelines through the Building and Environmental Planning Plan (RTBL) to realize planned and sustainable development. The method used is qualitative-participatory (Participatory Mapping and FGD) adapted from the standard components of the RTBL. Data were analyzed using SWOT Analysis to formulate a development strategy. The research results in the form of an Eco-Heritage Edupark concept that divides the area into five functional zones: Education & History, Conservation & Adventure, Agrotourism, Commercial, and Residential. This RTBL provides planning guidelines for the revitalization of Malabar Station, improving accessibility, and increasing the capacity of local human resources. In conclusion, the preparation of the RTBL is a strategic step to create a superior destination with high competitiveness, while maintaining the balance of the local ecosystem and culture.

Keywords: Mount Puntang, Environmental Building Plan (RTBL), Ecotourism, Edutourism, Puntang Coffee, Sustainability.

Abstrak

Pengembangan kawasan wisata Gunung Puntang, Desa Campakamulya, Kabupaten Bandung, memiliki potensi multispektrum tinggi, menggabungkan ekowisata, sejarah Stasiun Radio Malabar (1917–1929), dan agrowisata Kopi Arabika Puntang. Namun, pemanfaatan potensi ini terhambat oleh ketiadaan dokumen perencanaan secara komprehensif yang menyebabkan pengelolaan objek dan tata letak fasilitas belum optimal. Penelitian ini bertujuan merumuskan pedoman spasial melalui Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk mewujudkan pengembangan yang terencana dan berkelanjutan. Metode yang digunakan adalah kualitatif-partisipatif (*Participatory Mapping* dan FGD) yang diadaptasi dari komponen baku RTBL. Data dianalisis menggunakan Analisis SWOT untuk merumuskan strategi pengembangan. Hasil penelitian berupa konsep Eco-Heritage Edupark yang membagi kawasan menjadi lima zona fungsional: Edukasi & Sejarah, Konservasi & Petualangan, Agrowisata, Komersial, dan Permukiman. RTBL ini menyediakan pedoman penataan untuk revitalisasi Stasiun Malabar, perbaikan aksesibilitas serta peningkatan kapasitas SDM lokal. Simpulannya, penyusunan RTBL merupakan langkah strategis untuk menciptakan destinasi unggulan dengan daya saing tinggi, sekaligus menjaga keseimbangan ekosistem dan budaya lokal.

Kata Kunci: Gunung Puntang, Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL), Ekowisata, Edutourism, Kopi Puntang, Keberlanjutan.

Accepted: 2026-01-04

Published: 2026-01-25

PENDAHULUAN

Kawasan Gunung Puntang, yang secara administratif terletak di Desa Campakamulya, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, merupakan wilayah strategis yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bandung Tahun 2024–2044 sebagai Kawasan Strategis Kabupaten (KSK). Secara geografis, kawasan ini berada pada ketinggian antara 900 hingga 2.222 meter di atas permukaan laut (mdpl) dengan kondisi alam yang asri dan berpotensi tinggi sebagai destinasi wisata unggulan.

Potensi Kawasan Gunung Puntang bersifat multispektrum, didukung oleh tiga pilar utama: (1) Potensi Alam dan Ekowisata, ditandai dengan keindahan lanskap pegunungan, keberadaan Air Terjun Siliwangi, serta fungsi konservasi (2) Potensi Sejarah, yaitu peninggalan situs Stasiun Radio

Malabar (1917–1929) yang merupakan situs komunikasi bersejarah berskala internasional; dan (3) Potensi Agrowisata, yang dicerminkan dari budidaya Kopi Arabika Puntang yang telah dikenal secara global.

Meskipun memiliki keunggulan komparatif yang signifikan, pengelolaan dan pengembangan kawasan Gunung Puntang saat ini masih menghadapi tantangan fundamental. Masalah utama yang teridentifikasi adalah belum adanya dokumen perencanaan tata ruang operasional yang komprehensif dan mengikat seperti Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Ketiadaan panduan spasial ini menyebabkan pemanfaatan lahan menjadi tidak optimal, kurang terintegrasi, serta rentan terhadap tekanan pembangunan yang tidak sesuai dengan daya dukung lingkungan dan fungsi konservasi kawasan lindung. Selain itu, keterbatasan infrastruktur dasar, seperti kondisi jalan sepanjang ± 3 km menuju situs utama dan sistem utilitas lingkungan yang belum terpadu, menghambat peningkatan daya saing kawasan.

Oleh karena itu, penyusunan RTBL dengan mengedepankan pendekatan Ekowisata dan Edutourism menjadi sebuah keniscayaan. Penelitian ini berupaya mengoptimalkan potensi tersebut melalui perumusan pedoman spasial yang terstruktur, guna memastikan pengembangan kawasan dapat berjalan secara terencana, berkelanjutan, dan selaras dengan arahan RTRW Kabupaten Bandung.

TINJAUAN PUSTAKA

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan produk hukum yang mengikat dan secara operasional berfungsi sebagai dasar serta pedoman dalam pembangunan fisik suatu wilayah. RTBL memiliki peran krusial sebagai dokumen pengendali pembangunan kota untuk mewujudkan suatu kawasan yang serasi, selaras, dan seimbang dalam perkembangannya. Tujuan utama dari RTBL adalah memberikan arahan arsitektural kepada rencana teknis atau rancangan bangunan (*building design*) yang akan didirikan pada suatu kawasan.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum NOMOR 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, terdapat delapan aspek utama yang perlu dikaji dan menjadi komponen integral dalam perancangan kawasan, yaitu:

1. Struktur peruntukan lahan: Mengatur kategori penggunaan lahan pada suatu kawasan (misalnya, permukiman, komersial, konservasi).
2. Intensitas pemanfaatan lahan: Mengendalikan tingkat kepadatan dan penggunaan lahan (seperti Koefisien Dasar Bangunan/KDB dan Koefisien Lantai Bangunan/KLB).
3. Tata bangunan: Mengatur detail arsitektural dan fisik bangunan, termasuk ketinggian, langgam, dan garis sempadan bangunan
4. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung: Mengatur hirarki jalan, pola jaringan jalan, serta integrasi antara pergerakan kendaraan dan jalur pejalan kaki (*pedestrian*)
5. Sistem ruang terbuka dan tata hijau: Mengatur pemanfaatan ruang terbuka publik dan privat, termasuk taman, lapangan, dan penataan jalur hijau kota
6. Tata kualitas lingkungan: Berkaitan dengan pengendalian dan pengaturan aspek-aspek visual, estetika, dan keharmonisan lingkungan secara keseluruhan.
7. Sistem prasarana dan utilitas lingkungan: Merencanakan sistem pendukung dasar lingkungan, seperti sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi.
8. Pelestarian bangunan dan lingkungan: Mengatur upaya pelestarian suatu tempat atau bangunan bersejarah

METODE

Penelitian ini menggunakan Metode kualitatif untuk menentukan permasalahan dan fenomena yang ada di objek yang wisata dan keputusan merumuskan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Wisata Gunung Puntang. Keterlibatan aktif subyek dampingan masyarakat Desa Cempakamulya, pengelola wisata, dan pelaku agribisnis Kopi Puntang diambil sebagai prinsip utama dalam pengorganisasian komunitas dan pengambilan Keputusan penelitian.

Pengumpulan data melibatkan *focus group discussion* (FGD) terhadap Masyarakat setempat dan pengelola objek wisata, Pemetaan Partisipatif untuk menggali aspirasi dan potensi, dilengkapi dengan Survei Lapangan untuk mendokumentasikan secara foto dan video menggunakan smartphone mengenai kondisi fisik sarana dan prasarana eksisting di kawasan wisata gunung puntang. Data tersebut kemudian dianalisis menggunakan Analisis SWOT untuk merumuskan strategi spasial yang sesuai dengan kebutuhan atas kendala yang dihadapi masyarakat. Rangkuti (2001) menyatakan analisis SWOT ini dapat didasarkan pada logika yang dapat memaksimalkan kekuatan (*Strenghts*) dan peluang (*Oppotunity*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*). Kawasan yang akan di teliti adalah kawasan objek wisata Gunung Puntang dengan luas sekitar 34,4 Ha. Lokasi penelitian meliputi wilayah administrasi Kecamatan Cimaung yang meliputi segmen-segmen pengembangan sebagai berikut: 1) Kawasan Sekitar Sungai 2) Kawasan situs stasiun malabar 3) Kawasan camping ground 4) Kawasan Gerbang Utama.



Gambar 1. Deliniasi Lokasi Penelitian
Sumber: Google Earth (Olahan Penulis, 2025)

Pengambilan data primer dan sekunder dalam penelitian dilakukan dengan Survey Instansional, *focus group discussion* (FGD) dan Survey langsung ke lokasi penelitian. Komponen-komponen yang diamati diantaranya: 1). Struktur peruntukan lahan, 2). Tata bangunan, 3). Sistem sirkulasi dan jalur penghubung, 4). Sistem ruang terbuka dan tata hijau, 5). Tata kualitas lingkungan, 6). Sistem prasarana dan utilitas lingkungan dan 7). Pelestarian Bangunan dan lingkungan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kawasan Gunung berada di Kecamatan Cimaung, yang secara strategis merupakan bagian dari Kawasan Bandung Selatan dan ditetapkan sebagai Kawasan Strategis Kabupaten (KSK) dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan. Penentuan arah rekomendasi Tematik dalam penelitian ini didasari Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tahun 2024–2044 pada aspek klasifikasi dan pemanfaatan fungsi Kawasan.

A. Hasil

Secara regulatif, panduan perancangan kawasan Gunung Puntang mengacu pada dua dokumen utama: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum RTBL, sebagai acuan teknis perancangan delapan komponen lingkungan; dan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang

Wilayah (RTRW), sebagai dasar legal peruntukan lahan makro dan kebijakan zonasi regional, berikut hasil analisis indicator perancangan RTBL Kawasan wisata puntang

1. Struktur Peruntukan Lahan

Struktur Peruntukan Lahan diatur berdasarkan Pasal 28 huruf g dan Pasal 73 Perda Kabupaten Bandung No. 1 Tahun 2024, yang secara definitif menetapkan kawasan ini sebagai Kawasan Pariwisata. Hal ini menjadi dasar legal untuk penentuan zonasi fungsional RTBL.

		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
Rumusan Strategi Penataan Aspek Struktur Peruntukan Lahan		1	Luas geografis kawasan (±34,4 Ha) memadai untuk pengembangan zonasi.	1	Belum adanya dokumen resmi RTBL yang mengatur tata guna lahan secara komprehensif.
		2	Keberadaan potensi Mix Use eksisting (Konservasi, Sejarah, Agribisnis) sebagai basis zonasi fungsional lahan	2	Pemanfaatan lahan terpusat di area akses mudah, menyebabkan ketidakmerataan pengembangan zona.
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Program percepatan ekonomi Provinsi Jawa Barat mendukung pengembangan pariwisata	1	Memanfaatkan luas kawasan untuk mewujudkan pariwisata berkelanjutan di Jawa Barat	1	Memaksimalkan dukungan program pemerintah untuk memprioritaskan penyusunan RTBL sebagai panduan legal
2	RTBL dapat mewujudkan pembagian zona fungsional (edukasi, konservasi, agrowisata, komersial, permukiman)	2	Memanfaatkan Potensi Mix Use untuk mewujudkan penataan zona fungsional (edukasi, konservasi, agrowisata)	2	Melakukan Pemerataan RTBL terkait zona fungsional kawasan wisata pada lahan berkontur.
Threat		Strategy S-T		Strategy W-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Ancaman alih fungsi lahan menjadi permukiman akibat pertumbuhan penduduk.	1	Bekerjasama dengan pemerintah dalam pembuatan kebijakan RTRW pada kawasan Objek Wisata	1	Merancang RTBL sebagai instrumen pengendalian untuk mencegah alih fungsi lahan, mempertahankan batas zona budi daya, dan konservasi.
2	Pengelolaan lahan sulit karena sebagian besar merupakan milik perorangan,	2	Mengembangkan skema sharing profit partnership yang dilegalkan dalam zonasi RTBL untuk melibatkan masyarakat pemilik lahan dalam fungsi pariwisata	2	Melakukan skema Sharing profit bersama masyarakat pemilik lahan dengan prinsip berkeadilan

Tabel 1. Analisis SWOT Struktur Peruntukan Lahan

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Zonasi Fungsional	Menetapkan lima (5) zona fungsional utama: Zona Konservasi/Lindung, Zona Edukasi & Sejarah, Zona Agrowisata & Petualangan, Zona Komersial & Pelayanan, dan Zona Permukiman/Homestay.
Pengendalian Lahan	Menetapkan batas tegas Zona Konservasi dan Zona Permukiman untuk mencegah alih fungsi lahan.
Kemitraan Lahan	Melegalisasi dan memfasilitasi skema kemitraan lahan dengan pemilik perorangan di Zona Agrowisata Kopi untuk memastikan keterlibatan Masyarakat.

Tabel 2. Rekomendasi Strategi RTBL Struktur Peruntukan Kawasan

Sumber: Olahan Penulis, 2025

2. Tata bangunan

Batasan pembangunan harus mematuhi Pasal 73 ayat (2) dan (3) Perda No. 1 Tahun 2024, yang membatasi Koefisien Dasar Bangunan (KDB maks. 40%) dan Koefisien Lantai Bangunan

(KLB maks. 1,2) di Kawasan Pariwisata. Ketentuan ini menjadi instrumen utama dalam merumuskan panduan desain arsitektural yang berkelanjutan.

		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
Rumusan Strategi Penataan Aspek Tata Bangunan		1	Terdapat beberapa bangunan eksisting yang dapat menjadi model arsitektur heritage (misalnya Kantor Pengelola lama/Galeri).	1	Belum ada panduan desain arsitektur yang seragam (<i>theme design</i>) untuk bangunan baru/revitalisasi.
		2	Potensi pengembangan homestay yang dapat memanfaatkan arsitektur rumah warga lokal.	2	Banyak warung/fasilitas eksisting (Warung Blok C, Blok A) memiliki tampilan ad-hoc dan tidak harmonis dengan tema kawasan
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Konsep Eco-Heritage Edupark menuntut tampilan arsitektur yang unik dan tematik.	1	Mendesain elemen arsitektur identitas (gapura, signage) yang merepresentasikan tema Eco-Heritage (seperti bentuk Stasiun Radio Malabar)	1	Mendesain panduan (TOR) bangunan tematik yang mendukung konsep eco-heritage edupark sebagai ciri khas wisata puntang
2	Permintaan pasar terhadap akomodasi tematik seperti glamping yang ramah lingkungan	2	melakukan MoU dengan masyarakat setempat yang berminat menjadi homestay untuk menyesuaikan desain arsitektur yang sesuai acuan RTBL	2	Melakukan revitalisasi warung dan pembangunan glamping untuk mengikuti standar desain arsitektur lokal yang terintegrasi (minimalis, material kayu/batu alam).
Threat		Strategy S-T		Strategy W-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Keterbatasan modal masyarakat untuk merenovasi bangunan mengikuti standar baru	1	Mendorong skema koperasi/pinjaman bergulir (Dana Bergulir) yang dikelola BUMDes untuk membantu warga merenovasi homestay sesuai standar arsitektur RTBL.	1	Merancang panduan desain sarana dan prasarana melalui RTBL yang di bagi dalam 3 Skema (jangka pendek, menengah dan panjang)
2	Risiko bangunan baru di zona komersial menjadi tidak sesuai dengan nilai estetik kawasan (kurang terawasi).	2	melakukan pendataan secara terpusat ke pemerintah terkait agar homestay terawasi secara SOP maupun jumlah nya.	2	Menetapkan SOP Pengawasan Mutu Bangunan di bawah kelembagaan Pokdarwis/BUMDes dan menerapkan denda administratif jika melanggar panduan RTBL.

Tabel 3. Analisis SWOT Tata Bangunan
Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Arsitektur Tematik	Mewajibkan penggunaan material lokal (kayu, batu alam, bambu) untuk seluruh bangunan baru dan revitalisasi fasilitas (Warung Blok, Pusat Informasi)
Pengendalian Intensitas.	Membatasi intensitas pembangunan KDB/KLB di Zona Agrowisata dan Konservasi agar tidak melebihi ketentuan maksimum.
Pengembangan Akomodasi.	Merumuskan panduan desain <i>homestay</i> yang seragam (arsitektur vernakular/lokal) di Zona Permukiman dan Glamping, didukung program pembiayaan renovasi.

Tabel 4. Rekomendasi Strategi RTBL tata Kawasan
Sumber: Olahan Penulis, 2025

3. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Aspek sirkulasi harus tunduk pada Pasal 52 Perda Kabupaten Bandung No. 1 Tahun 2024, yang mengatur Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Sekitar Sistem Jaringan Jalan. Rancangan ini harus dipadukan dengan pedoman teknis Permen PU No. 06/PRT/M/2007, yang menekankan integrasi antara pergerakan kendaraan, jalan publik, dan jalur pejalan kaki (*pedestrian*).

Rumusan Strategi Penataan Aspek Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
		1	Terdapat jalur akses utama yang jelas (dari gerbang ke situs utama).	1	Keterbatasan infrastruktur jalan utama dengan jarak 3 km yang perlu perbaikan (kondisi jalan)
2	Kawasan memiliki potensi jalur trekking dan heritage trail yang luas (Goa Belanda, Air Terjun Siliwangi, Stasiun Malabar).	2	Belum ada sistem transportasi internal/penghubung yang terpadu (shuttle)		
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Kebutuhan untuk menyediakan aksesibilitas yang nyaman dan ramah lingkungan bagi wisatawan	1	Mendesain dan membangun jalur ramah lingkungan (trekking trail, jalan setapak bambu/batu alam) dan rute interpretasi edukatif (QR map edukasi) untuk menghubungkan atraksi.	1	Memprioritaskan perbaikan jalan utama 3 km melalui alokasi dana APBDes/APBD/CSR dan menyediakan shuttle wisata dari Banjaran ke Puntang
Threat		Strategy S-T		Strategy W-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Kendala/hambatan alam (misalnya, kondisi curam, rawan bencana gerakan tanah).	1	Mempertegas rambu arah digital dan peringatan dini (signage) di jalur trekking yang rawan bencana, serta membangun jembatan kayu alami yang aman.	1	Mengembangkan sistem transportasi non-motor (sepeda wisata) dan titik halte/rest area kecil untuk mengurangi ketergantungan pada mobil pribadi
2	Keterbatasan dana APBDes untuk membiayai proyek infrastruktur besar (jalan, jembatan).	2	melakukan kerjasama dengan pemerintah dan memaksimalkan CSR/hibah	2	merancang program paket wisata terpadu agar memaksimalkan sarana prasarana yang tersedia.

Tabel 5. Analisis SWOT Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung
 Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Peningkatan Akses	Memasukkan rencana perbaikan dan peningkatan kualitas jalan utama sepanjang 3 km dari gerbang menuju situs Malabar ke dalam Rencana Program Jangka Pendek (2025–2026).
Integrasi Transportasi	Merencanakan penyediaan transportasi lokal/shuttle wisata (non-motor) dari simpul transportasi terdekat (Banjaran) menuju <i>gate</i> Puntang untuk mengurangi beban mobil pribadi
Jalur Tematik.	Mendesain dan membangun jalur trekking ramah lingkungan (<i>Eco-Trekking/Heritage Trail</i>) yang menghubungkan atraksi utama (Goa Belanda, Stasiun Malabar, Curug Siliwangi/Cikahuripan) dengan penanda arah digital.

Tabel 6. Rekomendasi Strategi RTBL Sistem sirkulasi dan Jalur Penghubung
 Sumber: Olahan Penulis, 2025

4. Sistem Ruang terbuka Hijau

Perencanaan RTH wajib mengacu pada Pasal 59 dan Pasal 61 Perda No. 1 Tahun 2024, yang mengatur Ketentuan Umum Zonasi Kawasan Lindung dan Hutan Lindung di mana kawasan Gunung Puntang berada. Hal ini memastikan bahwa RTBL mendukung fungsi perlindungan dan pemeliharaan RTH sesuai dengan pedoman Permen PU No. 06/PRT/M/2007

Rumusan Strategi Penataan Aspek Sistem Ruang Terbuka Hijau		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
		1	Kawasan dikelilingi hutan pinus dan perkebunan kopi	1	Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) belum terintegrasi dengan fungsi konservasi (misalnya, di area campsite).
2	Keberadaan Campsite yang luas (Camelia, Aster, Edelweiss, dll.) yang berfungsi sebagai RTH publik.	2	Potensi RTH Kawasan Terbuka non-hijau (misalnya, area parkir eksisting dan Warung Blok) yang tidak tertata rapi.		
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Tema Ekowisata dan Konservasi mewajibkan pelestarian RTH dan Green Investment.	1	Menggalakkan Program Konservasi: Melakukan penanaman kembali 1000 pohon kopi per tahun di lahan kritis atau area camping sebagai kegiatan ekowisata	1	Mengembangkan sekolah lapang konservasi atau learning center desa untuk melibatkan masyarakat dan wisatawan dalam pengelolaan RTH yang benar
Threat		Strategy S-T		Strategy S-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Ancaman alih fungsi lahan hijau menjadi fasilitas komersial (permanen) di zona wisata	1	Zonasi tegas RTH Konservasi: Memastikan campsite hanya dikembangkan sebagai area non-permanen dan melarang pembangunan bangunan permanen di RTH inti dan sekitar bantaran sungai	1	Menata RTH Sempadan Sungai sebagai zona lindung dan memasang rambu peringatan (Banji Bandang) yang jelas di area sungai
2	Kondisi cuaca ekstrem (banjir/erosi) yang dapat merusak RTH di bantaran sungai.				

Tabel 7. Analisis SWOT Sistem Ruang Terbuka Hijau

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Konservasi Aktif	Melegalisasi program "Penanaman Kembali 1000 Pohon Kopi per Tahun" sebagai bagian dari kegiatan ekowisata dan pelestarian
Penataan RTH Publik	Menata ulang seluruh <i>campsite</i> (Camelia, Aster, Edelweiss) agar memiliki standar fasilitas yang terintegrasi (MCK, drainase) tanpa mengurangi fungsi RTH-nya.
Mitigasi Bencana	Menetapkan dan menegakkan zona RTH di sempadan Sungai Gunung Puntang sebagai zona lindung, dilengkapi rambu peringatan dini banjir.

Tabel 8. Rekomendasi Strategi RTBL Sistem Ruang Terbuka Hijau

Sumber: Olahan Penulis, 2025

5. Tata Kualitas Lingkungan

Pengaturan dan pengendalian aspek estetika visual, keharmonisan, dan *signage* kawasan (Tata Kualitas Lingkungan) di Gunung Puntang berpedoman pada Pasal 49 ayat (1) huruf d Perda No. 1 Tahun 2024 yang mengatur ketentuan khusus, didukung oleh pedoman Permen PU No. 06/PRT/M/2007 untuk menciptakan citra kawasan yang terpadu.

Rumusan Strategi Penataan Aspek Tata Kualitas Lingkungan		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
		1	Adanya ikonografi branding tematik yang dihasilkan (Ikon Stasiun Malabar, Owa Jawa, Kopi) sebagai panduan visual.	1	Tampilan Fasilitas Umum (MCK, warung) yang belum seragam dan cenderung memiliki kualitas rendah.
2	Kehidupan sosial masyarakat sekitar yang mempertahankan budaya lokal.	2	Promosi dan signage eksisting belum terintegrasi (terdapat berbagai jenis papan pengumuman yang tidak konsisten)		
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Konsep Eco-Heritage Edupark menuntut standar visual dan narasi (storytelling) yang tinggi dan konsisten	1	Implementasi Branding: Mendesain logo, tagline, papan informasi tematik, dan elemen arsitektur identitas yang seragam (Visual Branding)	1	Digitalisasi Promosi: Mengembangkan website dan media sosial dengan konten terpadu (video dokumenter, peta interaktif) untuk storytelling sejarah dan ekowisata
Threat		Strategy S-T		Strategy S-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Risiko perubahan visual oleh masyarakat/swasta tanpa pengawasan (visual pollution).	1	Pelestarian Budaya: Mengangkat Pelestarian ritual adat dan Festival Puntang Heritage Day sebagai bagian dari identitas kualitas lingkungan.	1	Penataan Fasilitas: Revitalisasi dan penataan ulang MCK ramah lingkungan dan area kantin UMKM agar sesuai dengan standar kebersihan dan estetika RTBL
2	Persaingan ketat dengan destinasi wisata lain di Bandung Selatan.				

Tabel 9. Analisis SWOT Tata Kualitas Lingkungan
Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Branding Terpadu	Menetapkan desain ikonografi (Malabar, Owa Jawa, Kopi) dan panduan warna (Colour Pallet) sebagai standar wajib untuk semua papan informasi, petunjuk arah, dan media promosi Kawasan.
Peningkatan Estetika	Mewajibkan revitalisasi Warung Blok dan Fasilitas MCK agar sesuai dengan standar estetika lingkungan, menghilangkan tampilan <i>ad-hoc</i> ¹⁴ .
Edukasi Visual	Mengembangkan Pusat Informasi dengan visualisasi digital (<i>QR map</i> , tur virtual) untuk memberikan narasi sejarah dan ekowisata yang konsisten.

Tabel 10. Rekomendasi Strategi RTBL Tata Kualitas Lingkungan
Sumber: Olahan Penulis, 2025

6. Sistem Sarana dan Utilitas Lingkungan

Perencanaan infrastruktur dasar (air, sanitasi, limbah) di kawasan Gunung Puntang harus mengacu secara langsung pada ketentuan teknis PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM NOMOR 06/PRT/M/2007, yang merinci aspek Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan untuk memastikan penyediaan layanan yang efisien dan berkelanjutan

Rumusan Strategi Penataan Aspek Sistem Sarana dan Utilitas Lingkungan		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
		1	Terdapat fasilitas dasar eksisting (MCK, musholla, pos kesehatan)	1	Keterbatasan infrastruktur dasar dan belum adanya sistem pengelolaan limbah terpadu di area wisata.
2	Tersedia berbagai sumber pendanaan potensial (APBDes, APBD, CSR, Investor).	2	Kualitas utilitas (air bersih, sanitasi) di area campsite perlu ditingkatkan		
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Adanya program Zero Waste Tourism dan Eco-Friendly yang diminati wisatawan.	1	Pembangunan Utilitas Berkelanjutan: Menggunakan dana CSR/Investor untuk implementasi sistem pengelolaan air limbah terpadu (SPAL/IPAL) dan penggunaan energi surya di area glamping/kantor	1	Peningkatan Fasilitas MCK: Membangun atau merevitalisasi toilet ramah lingkungan di area camping dan Eduwisata Kopi
2	Kebutuhan untuk menyediakan fasilitas akomodasi modern (glamping) yang membutuhkan utilitas terpadu				
Threat		Strategy S-T		Strategy S-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Risiko pencemaran sungai akibat pembuangan limbah ad-hoc dari warung/fasilitas.	1	Penertiban Limbah: Menetapkan SOP pengelolaan limbah yang ketat dan menyediakan tempat sampah terpisah (reduce, reuse, recycle) di seluruh area wisata	1	Mendorong Skema Kemitraan Pemerintah–Swasta untuk investasi utilitas yang membutuhkan modal besar, seperti sistem air bersih terpusat
2	Keterbatasan dana APBD/APBDes untuk pemeliharaan rutin utilitas				

Tabel 11. Analisis SWOT Sistem Sarana dan Utilitas Lingkungan

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Sanitasi Berkelanjutan	Merencanakan pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) komunal skala kecil di Zona Komersial dan penyediaan MCK Ramah Lingkungan di area <i>camping</i>
Utilitas Dasar	Memastikan jaringan air bersih dapat melayani seluruh zona, terutama di Zona Agrowisata dan Zona <i>Homestay</i> , untuk meningkatkan kualitas pelayanan
Infrastruktur Hijau	Merencanakan normalisasi saluran drainase dan, jika memungkinkan, penataan jaringan listrik dan telekomunikasi agar tidak mengganggu kualitas visual dan memitigasi risiko bencana

Tabel 12. Rekomendasi Strategi RTBL system sarana dan utilitas lingkungan

Sumber: Olahan Penulis, 2025

7. Pelestarian Bangunan dan Lingkungan

Upaya konservasi dan revitalisasi situs sejarah Stasiun Malabar harus berpedoman pada aspek Pelestarian Bangunan dan Lingkungan dari Permen PU No. 06/PRT/M/2007 , serta didukung oleh kebijakan daerah mengenai Kawasan Cagar Budaya sebagaimana diatur dalam Perda Kabupaten Bandung No. 1 Tahun 2024.

Rumusan Strategi Penataan Aspek Pelestarian Bangunan dan Lingkungan		Strenght		Weakness	
		Kekuatan/Potensi		Kelemahan/ Permasalahan	
		1	Keberadaan Situs Stasiun Radio Malabar sebagai aset heritage berskala internasional.	1	Situs Stasiun Radio Malabar berupa reruntuhan yang memerlukan revitalisasi dan perlindungan
2	Kawasan Konservasi Owa Jawa yang mendukung keanekaragaman hayati	2	Belum ada penetapan jalur heritage edukatif yang memadai untuk narasi sejarah.		
Opportunity		Strategy S-O		Strategy W-O	
Prospek/ Kesempatan		Strength - Opportunity		Weakness - Opportunity	
1	Potensi pengembangan Heritage Tourism dan Edutourism sebagai diferensiasi produk wisata.	1	Mengembangkan Pusat Edukasi Ekowisata dan museum interaktif yang fokus pada sejarah Radio Malabar dan konservasi Owa Jawa.	1	Melakukan Revitalisasi Stasiun Radio Malabar (Jangka Pendek) dan menetapkan jalur heritage edukatif dengan signage yang lengkap
2	Dukungan Akademisi (Tri Dharma Perguruan Tinggi) dan Komunitas (Puntang Heritage Society) untuk konservasi				
Threat		Strategy S-T		Strategy W-T	
Kendala/ hambatan		Strength - Threat		Weakness - Threat	
1	Reruntuhan situs rentan terhadap kerusakan akibat faktor alam dan vandalisme.	1	Edukasi Konservasi: Memasukkan materi storytelling budaya dan edukasi lingkungan dalam pelatihan SDM lokal (tour guiding)	1	Inventarisasi dan Dokumentasi: Mendokumentasikan sejarah lisan Radio Malabar dan nilai-nilai budaya sebagai aset yang perlu dilestarikan.
2	Kurangnya kesadaran masyarakat/pengunjung terhadap nilai penting situs sejarah dan konservasi				

Tabel 13. Analisis SWOT Pelestarian Bangunan dan Lingkungan

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Fokus Strategi	Item Rekomendasi RTBL
Revitalisasi Cagar Budaya	Menyusun rencana teknis untuk merevitalisasi situs Stasiun Radio Malabar (BERG Puntang) sebagai Museum Hidup/Pusat Edukasi Sejarah (Jangka Pendek-Menengah).
Konservasi Fauna	Mengintegrasikan Pusat Rehabilitasi Owa Jawa ke dalam rute edukasi formal RTBL, didukung program konservasi rutin dan penanaman pohon yang ramah satwa
Penguatan Budaya	Mendokumentasikan dan mempromosikan ritual adat dan sejarah lisan (misalnya, melalui <i>storytelling</i> pemandu wisata) sebagai bagian dari pelestarian budaya non-fisik

Tabel 14. Rekomendasi Strategi RTBL Pelestarian Bangunan dan lingkungan

Sumber: Olahan Penulis, 2025

B. Pembahasan

Sebelum penyusunan rencana umum dalam penataan Kawasan Wisata Gunung Puntang, diperlukan penetapan tema perancangan yang berfungsi memberikan kerangka arahan fundamental terhadap seluruh panduan tata bangunan dan lingkungan. Penentuan tema ini didasarkan pada sintesis beberapa faktor kunci, yakni: (1) Arahan regulasi makro yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2024–2044; (2) Konsep pengembangan tematik yang diusulkan (*Eco-Heritage Edupark*) sebagai diferensiasi kawasan; (3) Analisis komprehensif terhadap kondisi fisik kewilayahan (meliputi potensial alam, sejarah Stasiun Malabar, dan agrowisata Kopi serta problematik infrastruktur); dan (4) Kecenderungan perkembangan pariwisata berkelanjutan berbasis edukasi. Berikut ini adalah tabel yang menguraikan penetapan tema blok pengembangan yang menjadi acuan RTBL:

Komponen RTBL	Acuan Regulasi Utama	Rekomendasi Solusi RTBL	Tema Perancangan
1. Struktur Peruntukan Lahan	Pasal 28 huruf g & Pasal 73 Perda Kab. Bandung No. 1/2024 (Kawasan Pariwisata)	Finalisasi Zonasi Wajib: Menetapkan Zona Konservasi, Zona Edukasi & Sejarah, Zona Agrowisata, Zona Komersial, dan Zona Permukiman/Homestay. Kemitraan Lahan: Melegalisasi skema <i>sharing profit partnership</i> di Zona Agrowisata.	Zonasi Fleksibel Berbasis Ekologis
2. Tata Bangunan	Pasal 73 ayat (2) & (3) Perda Kab. Bandung No. 1/2024 (KDB maks. 40%, KLB maks. 1,2).	Panduan Desain Eco-Heritage: Mewajibkan penggunaan material lokal (kayu, bambu, batu alam) untuk seluruh bangunan baru dan revitalisasi fasilitas. Standar Homestay: Merumuskan panduan desain arsitektur vernakular/lokal yang seragam.	Arsitektur Vernakular Ramah Lingkungan
3. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung	Pasal 52 Perda Kab. Bandung No. 1/2024 (Ketentuan Zonasi Kawasan Sekitar Jaringan Jalan).	Peningkatan Akses: Prioritas perbaikan jalan utama ± 3 km dari gerbang menuju situs. Sistem Shuttle: Merencanakan penyediaan transportasi lokal (<i>shuttle</i> wisata) dan merancang jalur <i>trekking</i> tematik (<i>Heritage Trail</i>) yang menghubungkan atraksi.	Mobilitas Hijau dan Konektivitas Tematik
4. Sistem Ruang Terbuka Hijau (RTH)	Pasal 59 & Pasal 61 Perda Kab. Bandung No. 1/2024 (Ketentuan Zonasi Kawasan Lindung).	Konservasi Aktif: Melegalisasi program "Penanaman Kembali 1000 Pohon Kopi per Tahun" sebagai bagian dari kegiatan ekowisata. Revitalisasi RTH: Menata ulang seluruh <i>campsite</i> (<i>Camelia, Aster, Edelweiss</i>) agar terintegrasi sebagai RTH publik dengan fasilitas standar.	Lanskap Produktif dan Konservasi
5. Tata Kualitas Lingkungan	Pasal 49 ayat (1) huruf d Perda Kab. Bandung No. 1/2024 (Ketentuan Khusus).	Visual Branding Terpadu: Menetapkan desain ikonografi (Malabar, Owa Jawa, Kopi) dan panduan warna seragam untuk semua <i>signage</i> dan papan informasi. Penataan Fasilitas: Revitalisasi Warung dan Fasilitas MCK agar sesuai standar estetika lingkungan.	Identitas Visual Berbasis Narasi Sejarah
6. Sistem Sarana dan Utilitas Lingkungan	Permen PU No. 06/PRT/M/2007 (Aspek Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan).	Sanitasi Berkelanjutan: Merencanakan pembangunan Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) komunal skala kecil di Zona Komersial. Utilitas Dasar: Memastikan peningkatan kualitas jaringan air bersih dan listrik di area <i>campsite</i> dan Zona Agrowisata.	Infrastruktur Hijau dan Nol Limbah (<i>Zero Waste</i>)
7. Pelestarian Bangunan dan Lingkungan	Permen PU No. 06/PRT/M/2007 dan Perda Kab. Bandung No. 1/2024 (Kawasan Cagar Budaya).	Revitalisasi Cagar Budaya: Menyusun rencana teknis untuk merevitalisasi Situs Stasiun Radio Malabar sebagai Museum Hidup/Pusat Edukasi Sejarah. Edukasi Konservasi: Mengintegrasikan Pusat Rehabilitasi Owa Jawa ke dalam rute edukasi formal.	Konservasi Berbasis Edukasi dan <i>Heritage</i>

Tabel 15. Rencana Tema Pengembangan RTBL Kawasan wisata Puntang jangka pendek-menengah
Sumber: Olahan Penulis, 2025

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis SWOT dan pendekatan kualitatif Deskriptif, penelitian ini telah mampu merumuskan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Wisata Gunung Puntang sebagai instrumen strategis untuk mengoptimalkan potensi multispektrum kawasan. Konsep utama yang diusulkan, Eco-Heritage Edupark, berhasil mengintegrasikan pilar Ekowisata, Edutourism, dan Konservasi, menjamin pengembangan yang bertanggung jawab terhadap lingkungan, nilai sejarah (Situs Stasiun Malabar), dan potensi agraris (Kopi Puntang) sebagai medium edukasi. Secara teknis, RTBL menyediakan panduan spasial yang komprehensif, meliputi penetapan lima zonasi fungsional, pengendalian intensitas bangunan (KDB/KLB), serta solusi konkret untuk perbaikan infrastruktur krusial (aksesibilitas dan utilitas lingkungan). Dapat disimpulkan bahwa implementasi RTBL ini merupakan langkah fundamental yang menjamin pengembangan kawasan yang terencana dan terkendali, sehingga mampu meningkatkan daya saing pariwisata sekaligus memastikan keberlanjutan fungsi konservasi, selaras dengan amanat Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung.

Adapun Saran yang dapat diberikan dalam penelitian ini Adalah:

1. Perlu adanya *action plan* dari semua elemen baik pemerintah dan Masyarakat setempat agar produk Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ini dapat berjalan sesuai fungsinya
2. Perlu dibentuk kelembagaan atau kemitraan yang bertugas mengawasi pembangunan agar sesuai dengan rencana dan panduan kawasan yang telah disusun.
3. Perlu didukung dengan Perda atau minimal Peraturan Bupati/Walikota agar mempunyai kekuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung. (2021). *Laporan Statistik Pariwisata dan Kependudukan*. Bandung: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bandung.
- BUPATI BANDUNG. (2024). Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung Tahun 2024-2044. Bandung: Pemerintah Kabupaten Bandung.
- Catanese, A. J. (1989). *Perencanaan Kota*. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Dinas Pertanian Kabupaten Bandung. (2018). *Laporan Data Pertanian Tahunan (Kopi Arabika Puntang)*. Bandung: Dinas Pertanian Kabupaten Bandung.
- Menteri Pekerjaan Umum. (2007). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum.
- Rangkuti, F. (2001). *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis Reorientasi Konsep Perencanaan Strategis Untuk Menghadapi Abad 21*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Shirvani, H. (1985). *Urban Design Process*. New York: Vannostrand Reinhold Company.
- Suriandjo, H. S. (2019). *Kajian Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (Rtbl) Kawasan Pusat Kota Tilamuta* (Doctoral dissertation, Sam Ratulangi University).