

EVALUASI INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG (KDB, KDH, KLB & KWT) DI KELURAHAN KAYUAMBON, KECAMATAN LEMBANG

FTSP Series

NOVIYANI BR TARIGAN

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Nasional Bandung
Email : noviyanitrg@gmail.com

ABSTRAK

Kawasan Bandung Utara (KBU) merupakan ruang terbuka hijau yang memiliki fungsi dan peran penting dalam menjamin keberlanjutan perkembangan kehidupan di Kota Bandung. Tujuan penelitian ini adalah mengevaluasi Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) Keadaan Eksisting dengan Peraturan Daerah Jawa Barat yang Sudah ditetapkan di Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan variabel kondisi fisik wilayah dan tinjauan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat.

Hasil dari penelitian ini adalah perkembangan pembangunan atau pemanfaatan ruang seperti Koefisien Wilayah terbangun (KWT) yang sudah mencapai 23%, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) mencapai 80-100%, yang telah digunakan di Kelurahan Kayuambon yang sudah tidak sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan untuk Koefisien Dasar Hijau (KDH) telah mencapai 60-83% dan Koefisien lantai Bangunan (KDL) yang masih sesuai dengan ketentuan tidak melebihi 4 lantai. Sehingga perlu dilakukan pengawasan yang lebih intensi untuk mengangguni pembangunan yang semakin meningkat setiap tahunnya.

Kata kunci: Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan dan Koefisien Wilayah Terbangun

1. PENDAHULUAN

Kawasan Bandung Utara (KBU) merupakan ruang terbuka hijau yang memiliki fungsi dan peran penting dalam menjamin keberlanjutan perkembangan kehidupan di Kota Bandung. Kawasan

Bandung Utara (KBU) adalah kawasan yang harus dilindungi oleh semua pihak, Menurut Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang "Kawasan Bandung Utara yang selanjutnya disebut KBU adalah kawasan yang meliputi wilayah Kabupaten Bandung, Kota Bandung, Kota Cimahi dan Kawasan Bandung Utara (KBU) dengan batas disebelah utara dan timur dibatasi oleh punggung topografi yang menghubungkan puncak Gunung Burangrang, Masigit, Gedongan, Sunda, Tangkubanperahu dan Manglayang, sedangkan disebelah barat dan selatan dibatasi oleh garis (kontur) 750 m diatas permukaan laut (mdpl) yang secara geografis terletak antara $107^{\circ} 27'$ - 107° Bujur Timur, $6^{\circ} 44'$ - $6^{\circ} 56'$ Lintang Selatan". Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang salah satu kawasan sebagai sarana ekonomi bisnis. Secara geografis wilayah Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang memiliki bentuk wilayah berombak sampai bergelombang dari total keseluruhan luas wilayah 212 ha.

Alasan pemilihan penelitian ini adalah mengingat Kelurahan Kayuambon merupakan salah satu wilayah yang termasuk kedalam Kawasan Bandung Utara (KBU) dan merupakan kawasan perkotaan Lembang yang memiliki peran penting sebagai kawasan resapan air Kota Bandung dan menyuplai air bersih ke Kota Bandung. Oleh karena itu Kelurahan Kayuambon membutuhkan pengawasan terhadap pembangunan di wilayahnya. Dilihat dari keadaan eksisting perkembangan pembangunan yang semakin meningkat bahkan banyak yang melanggar peraturan intensitas pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan, sehingga peneliti tertarik dan ingin melakukan evaluasi terhadap intensitas pemanfaatan ruang eksisting dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Intensitas Pemanfaatan Ruang memiliki fungsi mengatur pembangunan untuk menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air. Pada Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara Sebagai Kawasan Strategis Provinsi Jawa Barat telah diatur Koefisien Wilayah Terbangun (KWT), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) di Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang. Namun setiap tahunnya tingkat pembangunan semakin meningkat, oleh karena itu peneliti akan melakukan Evaluasi Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) yang telah ditentukan dengan kondisi eksisting.

2. METODOLOGI

2.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif. Menurut Izaak Latanussa dalam Sudjana (2004; 40) " Penelitian kuantitatif yaitu penelitian yang menggunakan metode bilangan untuk mendeskripsikan observasi suatu objek atau variabel dimana bilangan menjadi bagian dari pengukuran". Jenis penelitian deskriptif kuantitatif bertujuan untuk mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya. Tujuan dalam penelitian ini dibatasi untuk menggambarkan karakteristik sesuatu sebagaimana adanya.

2.2 Metode Analisis

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif. Analisis ini menghasilkan cura

hujan, jenis tanah, kemiringan, kawasan resapan air, Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) di Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang.

1. Identifikasi kondisi fisik dasar dan perkembangan pembangunan untuk melihat Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) di Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang. Melakukan observasi di wilayah studi seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Koefisien Wilayah terbangun (KWT) , dengan memperhatikan perkembangan pembangunan untuk menghitung luas wilayah terbangun sesuai eksisting.
2. Evaluasi Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) berdasarkan Peraturan Gubernur Jawa Barat dengan keadaan eksisting. Setelah mendapatkan data maka dilakukan tinjauan Peraturan Gubernur Jawa Barat dari data – data yang telah diperoleh sehingga diketahui ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) di wilayah studi. Selanjutnya dilakukan evaluasi terhadap luas wilayah terbangun eksisting dengan Peraturan Gubernur Jawa Barat, dengan demikian dapat diketahui luas wilayah yang dibangun di Kelurahan Kayuambon Kecamatan Lembang berdasarkan ketentuan yang berlaku.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Analisis Evaluasi Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pada analisis Intensitas Pemanfaatan Ruang analisis dilakukan dengan membandingkan antara intensitas bangunan yang ada pada kondisi eksisting dengan standar yang berlaku. Standar yang digunakan mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 2016. Intensitas Pemanfaatan Ruang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) & Koefisien Wilayah Terbangun (KWT).

3.1.1 Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Didalam Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 telah ditetapkan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kabupaten Bandung Barat adalah sebesar 40% untuk wilayah perkotaan. Setelah dilakukan proses analisis, bahwa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kelurahan Kayuambon sudah melebihi ketentuan yang telah ditetapkan, bahkan ada yang mencapai 100%. Guna lahan setiap blok hampir sama dan pembangunan yang merata, penggunaan lahan di setiap blok didominasi oleh guna lahan perdagangan dan jasa yang sampai menggunakan bahu jalan seperti perdagangan dan sebagainya. Sehingga dapat dijelaskan bahwa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kelurahan Kayuambon rata-rata tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

3.1.2 Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Didalam Peraturan daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 telah ditetapkan bahwa Koefisien Dasar Hijau (KDB di Kelurahan Kayuambon adalah sebesar 52% untuk kawasan perkotaan dan 80% untuk kawasan pedesaan. Koefisien Dasar Hijau (KDH) yang ada di Kelurahan Kayuambon masih sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kelurahan Kayuambon disetiap blok berbeda-beda mulai dari 60%-83% sehingga dapat

dijelaskan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kelurahan Kayuambon masih sesuai dengan ketentuan yang tidak kurang dari 52%.

3.1.3 Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Dalam Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 telah ditetapkan bahwa Koefisien Lantai Bangunan (KLB) setinggi-tingginya adalah 4 lantai dan didalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Lembang setiap guna lahan memiliki ketentuan ketinggian bangunan yang berbeda-beda. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Kelurahan Kayuambon rata-rata 0,1-2 sehingga tidak melebihi ketentuan dan masih sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

3.1.4 Koefisien Wilayah Terbangun (KWT)

Setelah melakukan observasi dan mengolah data yang telah diperoleh Kelurahan Kayuambon memiliki kawasan terbangun seluas 49,73 Ha dan mencapai 23% dari 212 Ha luas wilayah keseluruhan. Dari analisis penggunaan lahan dapat dilihat kawasan guna lahan yang terbangun terluas adalah jalan dengan luas 12,693 Ha, fasilitas umum seluas 12,389 Ha, perdagangan dan jasa 9,823 Ha dan selanjutnya permukiman dengan luas 9,011 Ha. Kawasan yang tidak terbangun masih termasuk kedalam regulasi sebagai kawasan lindung seperti hutan rakyat, pertanian, perkebunan, RTH dan lain sebagainya, dengan total luas yang tersisa adalah 162,27 Ha. Didalam Peta Pola Ruang Lembang telah dijelaskan Ketentuan Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) di Kelurahan Kayuambon ditetapkan sebesar 10%, sedangkan Koefisien Wilayah Terbangun di Kelurahan Kayuambon sudah mencapai 23% dari luas wilayah sehingga dapat dijelaskan bahwa Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) telah melebihi ketentuan yang telah ditetapkan.

4. KESIMPULAN

Setelah melakukan observasi dapat diketahui Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Kelurahan Kayuambon rata-rata 80-100% dan berdasarkan ketentuan KDB di Kelurahan Kayuambon telah ditetapkan sebesar 40% sehingga KDB di Kelurahan Kayuambon sudah melebihi ketentuan yang sudah ditetapkan. Koefisien Dasar Hijau (KDH) di setiap blok yang beda-beda, mulai dari 60-83% dan berdasarkan ketentuan KDH yang telah ditetapkan setiap blok adalah 50%, sehingga KDH disetiap blok Kelurahan Kayuambon masih memenuhi ketentuan. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Kelurahan Kayuambon rata-rata 0,1-2 didalam peraturan KLB telah ditetapkan tidak lebih dari 4 lantai sehingga Koefisien Lantai Bangunan (KLB) masih sesuai dengan ketentuan yang tidak melebihi 4 lantai.

Setelah melakukan proses pengolahan data Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) di Kelurahan Kayuambon telah mencapai 23% dari luas wilayah keseluruhan, berdasarkan ketentuan Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) di Kelurahan Kayuambon adalah sebesar 10%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) di Kelurahan Kayuambon telah melebihi ketentuan bahkan melebihi 13% dari ketentuan yang telah ditetapkan. Dari hasil tersebut dapat diketahui bahwa Kelurahan Kayuambon membutuhkan pengawasan dan tinjauan pembangunan dari pemerintah agar tidak semakin berkembang dan meningkatkan alih fungsi guna lahan. Dari hasil penelitian ini dapat dijelaskan bahwa intensitas pemanfaatan ruang yang paling dominan melanggar aturan adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) yang sangat berpengaruh terhadap kawasan resapan air.

DAFTAR RUJUKAN

- Ardhiyatama, B. I., & Sunaryo, B. (2011). *Pengaruh Harga Lahan Terhadap Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) Di Koridor Jalan Ahmad Yani-Brigjen Katamso* (Doctoral Dissertation, Universitas Diponegoro).
- Larasati, A. P. (2018). *Pengaruh Penggunaan Dan Intensitas Pemanfaatan Lahan Terhadap Harga Lahan Di Kawasan Golden Triangle Kota Semarang* (Doctoral Dissertation, Undip).
- Sagita, N. I. (2016). Strategi Gerakan Kelompok Kepentingan Dalam Pengawasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara. *JWP (Jurnal Wacana Politik)*, 1(2).
- Satya, H. A. (2019). Kedudukan hukum surat rekomendasi gubernur dalam penerbitan izin pemanfaatan ruang di kawasan Bandung Utara berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman pengendalian kawasan Bandung Utara.
- Sutaryo, I., & Nasrudin, B. (2018). Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) Pada Koridor Jalan Jatiwaringin. *Jurnal Ilmiah Planokrisna*, 12(2).
- Pusparini, I. D. Pengembangan Pola Insentif Dan Disinsentif Rusuna Di Kawasan Perkotaan.