

ANALISIS PELANGGARAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG PADA KORIDOR JALAN JATIWARINGIN

Ir. Sutaryo, M. Si¹, Benny Nasrudin¹

¹ Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik
Universitas Krisnadwipayana, Indonesia

Abstrak

Perkembangan dan pertumbuhan kegiatan di sepanjang koridor jalan Jatiwaringin tidak diimbangi dengan luas lahan yang sesuai dengan jumlah penduduk yang ikut bertambah. Hal ini menjadi faktor utama penyebab terjadinya pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang pada koridor tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah terdapat pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang disepanjang koridor jalan Jatiwaringin khususnya pada pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Ketinggian Bangunan (KB), dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Metode analisis yang digunakan pertama menggunakan teknik analisis komparatif (membandingkan kebijakan dengan penerapan dilapangan), sedangkan yang kedua menggunakan teknik overlay dengan pendekatan GIS untuk menganalisis kesesuaian pemanfaatan ruang di sepanjang koridor. Temuan studi yang diperoleh dari penelitian dilapangan adalah terjadi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang yang disebabkan karena ketidaksesuaian penerapan peraturan dilapangan, kurangnya perhatian petugas/dinas dalam pengendalian pemanfaatan ruang, ketidaktahuan masyarakat tentang KDB, KB, maupun GSB.

Kata kunci: Koefisien Dasar Bangunan, Ketinggian Bangunan, Garis Sempadan Bangunan

PENDAHULUAN

Kota merupakan suatu sistem yang sangat kompleks, terdiri dari banyak komponen yang saling berkaitan dan saling mempengaruhi antara satu dengan lainnya. Perubahan kecil pada satu komponen dapat memberikan pengaruh besar kepada komponen lain dan kepada sistem tersebut secara keseluruhan (Savitri, Cristomi, 2018). Perencanaan kota yang baik ditunjukkan dengan adanya interaksi yang saling mendukung antara dua pilar utama, yaitu sistem guna lahan dan transportasi (Ferguson, 2000). Oleh karena itu, tantangan utama dalam merencanakan suatu kota adalah bagaimana menciptakan komposisi pemanfaatan ruang yang baik untuk mendorong vitalitas perkotaan tanpa mengabaikan daya dukung di sekitarnya (Shirvani, 1985).

Pemanfaatan ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses penataan ruang. Pemanfaatan ruang di banyak daerah di Indonesia, dalam

pelaksanaannya sering atau tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang, yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain, tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian, dan lemahnya penegakan hukum yang berlaku.

Penggunaan lahan dan penentuan intensitas bangunan harus didasarkan pada kemampuan kapasitas jalan yang tersedia. Salah satu komponen yang biasa digunakan untuk menunjukkan intensitas bangunan adalah Koefisien Dasar Bangunan (KDB). KDB memiliki pengaruh yang sangat besar dalam menentukan jumlah pergerakan yang ditimbulkan. Semakin tinggi nilai KDB, semakin tinggi pula jumlah pergerakan yang ditimbulkan (Institute of Transportation Engineers, 1992).

Penggunaan lahan eksisting koridor Jalan Jatiwaringin sebagian besar adalah perdagangan dan jasa, seperti

pertokoan, hotel, dan perkantoran (Sukmarini, Siddiq, 2016). Jenis penggunaan lahan ini menimbulkan bangkitan dan tarikan terbesar daripada penggunaan lahan non perjas. Sementara itu tingkat pelayanan jalan yang mendekati kritis serta adanya indikasi pelanggaran pemanfaatan ruang yang terjadi menimbulkan suatu ide bahwa perlu adanya pertimbangan-pertimbangan lain dalam menata ruang kota. Oleh karena itu perlu diteliti seberapa besar pengaruh pelanggaran pemanfaatan ruang itu terhadap bangkitan dan tarikan yang dihasilkan oleh guna lahan di koridor Jalan Jatiwaringin Raya.

Sejalan dengan rencana pola ruang wilayah di Kota Bekasi yang dituangkan didalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi tahun 2011 – 2031, maka segala bentuk pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang haruslah diperhatikan guna meningkatkan efektivitas pemanfaatan ruang yang sudah direncanakan.

Melihat dari permasalahan yang telah disebutkan diatas, maka judul dari

tugas akhir ini adalah “**Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang pada Koridor Jalan Jatiwaringin.**” Khususnya (Ruas Jl. Radar – Jl. Gamprit).
METODE PENELITIAN

Di dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah penelitian komparatif, visual, dan teknik overlay peta dengan pendekatan GIS. Oleh karena itu, studi ini diharapkan menghasilkan suatu output yang dapat menjawab pertanyaan yang timbul dari persoalan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil pengamatan di lapangan terlihat bahwa beberapa bangunan di sepanjang Koridor jalan Jatiwaringin masih belum memenuhi peraturan tentang intensitas pemanfaatan ruang yang tercantum didalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kecamatan Pondok Gede yaitu, KDB maksimum 70%, ketinggian bangunan maksimum 8 lantai, dan GSB maksimum yaitu 6 meter. Adapun total bangunan disepanjang wilayah penelitian yaitu 232 bangunan, penetapan wilayah studi di sepanjang koridor selanjutnya dibagi kedalam 3 segmen.

Tabel 1 Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Segmen 1

No	RDTR Kota Bekasi Tahun 2011 - 2031	Kondisi Eksisting	Analisis	Solusi yang Ditawarkan
1	<p>Intensitas Pemanfaatan Ruang</p> <ul style="list-style-type: none"> Koefisien Dasar Bangunan Maksimum di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 70% untuk kegiatan komersial skala kawasan, 50% untuk ruko, dan 60% untuk fasilitas pelayanan umum Ketinggian Bangunan Maksimum di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 3 lantai untuk kegiatan komersial dan 4 lantai untuk ruko. 	<ul style="list-style-type: none"> KDB pada bangunan sepanjang segmen ini berkisar antara 50% sampai 90%. Mayoritas kegiatan bangunan yang melanggar di sepanjang ruas ini adalah perdagangan dan jasa serta rumah took/ ruko. Ketinggian rata-rata bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 1-3 lantai. 	<ul style="list-style-type: none"> Terjadi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang oleh beberapa bangunan dengan melebihi ketentuan KDB maksimum di antaranya bangunan (A10, A25, A28, A42, A43, B28, dan B36). Dari total luas lahan pada segmen 1 yaitu 5.58 Ha terdapat 0.31 Ha luas bangunan yang melanggar atau 5.5% dari luas keseluruhan segmen 1 (perhitungan menggunakan aplikasi GIS) Ketinggian bangunan yang ada pada segmen 1 lebih sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh RDTR, hal ini disebabkan ketatnya pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah setempat mengingat koridor Jalan Jatiwaringin masuk KKOP Bandara Halim Perdanakusuma. 	<ul style="list-style-type: none"> Untuk memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang maka bangunan-bangunan yang terindikasi melanggar KDB maupun GSB perlu dilakukan kajian mendalam melalui kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang (audit) oleh Pemerintah Kota Bekasi bersama dengan camat dan lurah, serta kegiatan Pembangunan dan pengembangan yang baru harus mengikuti ketentuan Perda RDTR dan PZ.

-
- Ketentuan garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Jatiwaringin adalah $\frac{1}{2}$ dari lebar jalan (6 meter).
 - Garis sempadan bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin rata-rata 4 meter.
 - Karena terjadi pelanggaran terhadap KDB oleh beberapa bangunan yang ada di segmen 1, maka secara otomatis ketentuan GSB juga ikut dilanggar oleh beberapa bangunan tersebut, Adapun Panjang GSB yang dilanggar yaitu sejumlah 43 m.

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Terjadi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang khususnya pada KDB dan GSB oleh 7 bangunan di segmen ini. Dari total luas lahan pada segmen 1 yaitu 5.58 Ha terdapat 0.31 Ha luas bangunan yang melanggar KDB atau 5.5% dari luas

keseluruhan segmen 1. Sedangkan panjang GSB yang dilanggar pada segmen ini yaitu sejumlah 43 meter. Selain pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang terdapat pula ketidaksesuaian penggunaan lahan oleh 5 bangunan di segmen ini.



Gambar 1 Peta Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Segmen 1

Tabel 2 Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Segmen 2

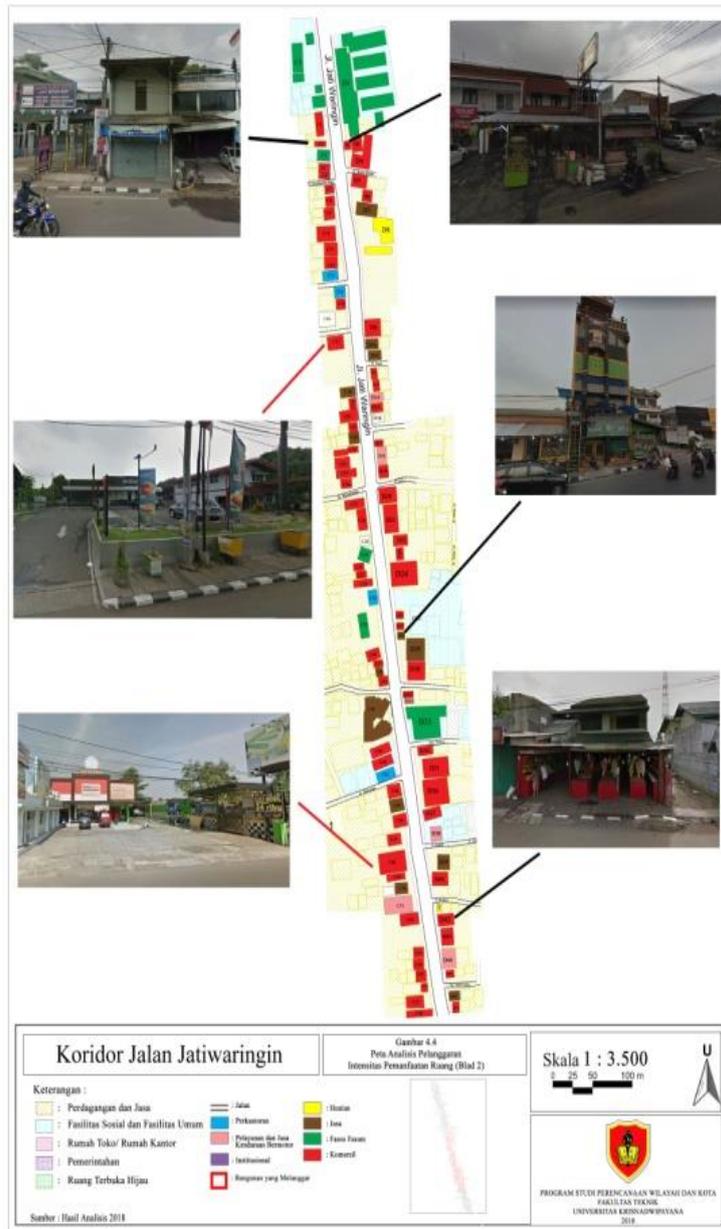
No	RDTR Kota Bekasi Tahun 2011 - 2031	Kondisi Eksisting	Analisis	Solusi yang Ditawarkan
1	Intensitas Pemanfaatan Ruang • Koefisien Dasar Bangunan Maksimum di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 70% untuk kegiatan komersial skala	• KDB pada bangunan sepanjang segmen ini berkisar antara 30% sampai 95%. Mayoritas kegiatan bangunan yang melanggar di sepanjang ruas ini adalah	• Terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang oleh beberapa bangunan dengan melebihi ketentuan KDB maksimum	• Untuk memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang maka bangunan-bangunan yang terindikasi melanggar KDB maupun

<p>kawasan, 50% untuk ruko, dan 60% untuk fasilitas pelayaran umum</p>	<p>perdagangan dan jasa serta rumah took/ruko.</p>	<p>di antaranya bangunan (C4, C18, C19, C21, C30, C40, C46, C49, C50, D2, D11, D24, D26, D27, D28, D37, D41, D42, dan D43). Dari total luas lahan pada segmen 2 yaitu 8.16 Ha terdapat 0.82 Ha luas bangunan yang melanggar atau 10.04% dari luas keseluruhan segmen 2 (perhitungan menggunakan aplikasi GIS)</p>	<p>GSB perlu dilakukan kajian mendalam melalui kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang (audit) oleh Pemerintah Kota Bekasi bersama dengan camat dan lurah, serta kegiatan Pembangunan dan pengembangan yang baru harus mengikuti ketentuan Perda RDTR dan PZ.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian Bangunan Maksimum di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 3 lantai untuk kegiatan komersial dan 4 lantai untuk ruko. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian rata-rata bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 1-3 lantai. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian bangunan yang ada pada segmen 2 lebih sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh RDTR, hal ini disebabkan ketatnya pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah setempat mengingat koridor Jalan Jatiwaringin masuk KKOP Bandara Halim Perdanakusuma. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Ketentuan garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Jatiwaringin adalah ½ dari lebar jalan (6 meter). 	<ul style="list-style-type: none"> • Garis sempadan bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin rata-rata 4 meter. 	<ul style="list-style-type: none"> • Karena terjadi pelanggaran terhadap KDB oleh beberapa bangunan yang ada di segmen 2, maka secara otomatis ketentuan GSB juga ikut dilanggar oleh beberapa bangunan tersebut, Adapun Panjang GSB yang dilanggar yaitu sejumlah 81 m. 	

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Terjadi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang khususnya pada KDB dan GSB oleh 19 bangunan di segmen ini. Dari total luas lahan pada segmen 2 yaitu 8.16 Ha terdapat 0.82 Ha luas bangunan yang melanggar KDB atau 10.04% dari luas

keseluruhan segmen 2. Sedangkan panjang GSB yang dilanggar pada segmen ini yaitu sejumlah 81 meter. Selain pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang terdapat pula ketidaksesuaian penggunaan lahan oleh 9 bangunan di segmen ini.



Gambar 2 Peta Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Segmen 2

Tabel 3 Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Segmen 3

No	RDTR Kota Bekasi Tahun 2011 - 2031	Kondisi Eksisting	Analisis	Solusi yang Ditawarkan
1	Intensitas Pemanfaatan Ruang <ul style="list-style-type: none"> Koefisien Dasar Bangunan Maksimum di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 70% untuk kegiatan komersial skala kawasan, 50% untuk ruko, dan 60% untuk fasilitas pelayaran umum 	<ul style="list-style-type: none"> KDB pada bangunan sepanjang segmen ini berkisar antara 40% sampai 90%. Mayoritas kegiatan bangunan yang melanggar di sepanjang ruas ini adalah perdagangan dan jasa serta rumah took/ruko. 	<ul style="list-style-type: none"> Terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang oleh beberapa bangunan dengan melebihi ketentuan KDB maksimum di antaranya bangunan (E7, E18, E19, F2, F3, F8, F11, F15, F18, F19, F21, dan F22). Dari total luas lahan pada segmen 3 yaitu 3.7 Ha terdapat 0.18 Ha luas bangunan yang melanggar atau 4.8% dari luas keseluruhan segmen 3 (perhitungan menggunakan aplikasi GIS) 	<ul style="list-style-type: none"> Untuk memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang maka bangunan-bangunan yang terindikasi melanggar KDB maupun GSB perlu dilakukan kajian mendalam melalui kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang (audit) oleh Pemerintah Kota Bekasi bersama dengan camat dan lurah, serta kegiatan Pembangunan dan pengembangan yang baru

- Ketinggian Bangunan Maksimum di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 3 lantai untuk kegiatan komersial dan 4 lantai untuk ruko.
- Ketinggian rata-rata bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin adalah 1-3 lantai.
- Ketinggian bangunan yang ada pada segmen 3 lebih sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh RDTR, hal ini disebabkan ketatnya pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah setempat mengingat koridor Jalan Jatiwaringin masuk KKOP Bandara Halim Perdanakusuma.
- Ketentuan garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Jatiwaringin adalah $\frac{1}{2}$ dari lebar jalan (6 meter).
- Garis sempadan bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin rata-rata 4 meter.
- Karena terjadi pelanggaran terhadap KDB oleh beberapa bangunan yang ada di segmen 3, maka secara otomatis ketentuan GSB juga ikut dilanggar oleh beberapa bangunan tersebut, Adapun Panjang GSB yang dilanggar yaitu sejumlah 56 m.

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Terjadi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang khususnya pada KDB dan GSB oleh 13 bangunan di segmen ini. Dari total luas lahan pada segmen 3 yaitu 3.7 Ha terdapat 0.18 Ha luas bangunan yang melanggar KDB atau 4.8 % dari luas

keseluruhan segmen 3. Sedangkan panjang GSB yang dilanggar pada segmen ini yaitu sejumlah 56 meter. Selain pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang terdapat pula ketidaksesuaian penggunaan lahan oleh 7 bangunan di segmen ini.



Gambar 3 Peta Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Segmen 3

Sedangkan untuk ketinggian bangunan pada ke 3 segmen telah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh RDTR (ketinggian bangunan maksimum 8 lantai) dengan rata-rata ketinggian bangunan yaitu 3 lantai. Adapun solusi yang ditawarkan untuk memenuhi ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, maka bangunan-bangunan yang melanggar baik KDB maupun GSB perlu dilakukan kajian mendalam melalui kegiatan pengawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang (audit) oleh pemerintah Kota Bekasi bersama dengan Camat dan Lurah

setempat, serta kegiatan pembangunan dan pengembangan baru harus mengikuti ketentuan Perda RDTR dan PZ.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari analisis pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang yang dilakukan pada koridor jalan Jatiwaringin dapat disimpulkan terdapat 21 bangunan yang terindikasi menyalahi aturan penggunaan lahan seperti bangunan rumah tinggal yang berada pada penggunaan lahan komersil dan kegiatan perdagangan yang menggunakan lahan fasilitas sosial dan umum, terdapat 39 bangunan yang terindikasi melanggar

peraturan KDB dan GSB di sepanjang koridor jalan Jatiwaringin, dan tidak terjadi pelanggaran terhadap Ketinggian Bangunan di sepanjang koridor Jalan Jatiwaringin, karena rata-rata ketinggian bangunan di sepanjang koridor berjumlah 1-3 lantai, hanya bangunan Universitas Islam As-Syafiiyah yang mempunyai tinggi bangunan hingga 8 lantai.

Rekomendasi

Ditinjau dari hasil kesimpulan analisis, maka saran terhadap penelitian analisis pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut perlunya peninjauan kembali maupun kebijakan dan strategi baru untuk memperkuat terwujudnya kesesuaian Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang telah ditetapkan, perlunya pengawasan dan pengendalian terhadap perkembangan bangunan di sepanjang koridor. Salah satunya adalah dengan pemberian sanksi yang tegas terhadap bangunan baru yang melakukan pelanggaran penataan ruang, dan perlunya peningkatan koordinasi dan sosialisasi rencana tata ruang yang lebih luas, dengan melibatkan peran serta masyarakat dan dukungan penuh dari seluruh pemangku kepentingan (stakeholder) yang terlibat seperti pakar, peneliti, swasta, lembaga kemasyarakatan, dan lain sebagainya. Kesenambungan informasi yang jelas antara masyarakat/pemilik bangunan dengan pemerintah, menjadikan koridor jalan Jatiwaringin lebih mendekati ke konsep penataan ruang seperti yang tertuang dalam RDTR Kota Bekasi 2011-2031.

DAFTAR PUSTAKA

Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)

Badan Pusat Statistik (BPS), 2016, *Kota Bekasi Dalam Angka*, Pemerintah Kota Bekasi.

Badan Pusat Statistik (BPS), 2016, *Kecamatan Pondok Gede Dalam Angka*, Pemerintah Kota Bekasi.

Savitri, Cristomi, 2018. *Identifikasi Ketentuan Pemanfaatan Ruang Pedagang Kaki Lima Di Kawasan Jalan Jatiwaringin Raya Kecamatan Pondok Gede Kota Bekasi*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Sukmarini, Siddiq, 2016. *Penataan Ruang Koridor Jalan Jatiwaringin Raya Pondok Gede Kota Bekasi*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.

Institute of Transportation Engineer. 1992. *Transportation Planning Handbook*. New Jersey: Prentice Hall

Shirvani, Hamid. 1985, *The Urban Design Process*, Van Nortsrand Reinhold, New York.

Kaiser et al. 1995. *Urban land use planning. Fourth edition*, University of Illinois Press.

Peraturan/Undang- Undang

Republik Indonesia, 2007. *UU No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang*

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), 2016. *Rencana Wilayah Tata Ruang Kota Bekasi 2011-2031*, Pemerintah Kota Bekasi.

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda), 2016. *Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Pondok Gede 2011-2031*, Pemerintah Kota Bekasi.