

## **BAB 2**

### **INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG (KDB, KDH, KLB & KWT)**

#### **(KDB, KDH, KLB & KWT)**

### **2.1 Teori Evaluasi Perencanaan**

Secara sederhana evaluasi dapat didefinisikan sebagai penilaian kembali kegiatan-kegiatan yang telah berlalu sampai ke periode tertentu. Dalam tatanan analisis kebijakan, evaluasi berfungsi untuk memberi informasi yang bermakna dan terpercaya mengenai kinerja kebijakan, memberi masukan pada klarifikasi dan kritik nilai-nilai yang mendasari pemilihan tujuan dan sasaran kebijakan serta memberi masukan pada aplikasi metoda analisis kebijakan lainnya, termasuk perumusan masalah dan penyusunan rekomendasi (Dunn, 1994 : 609-611).

Studi evaluasi dapat dibagi menjadi dua yaitu evaluasi sumatif dan evaluasi formatif. Singarimbun (1985 : 5) mengemukakan bahwa evaluasi sumatif adalah upaya untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang telah selesai dilaksanakan dengan tujuan mengukur apakah tujuan suatu program telah tercapai, sedangkan evaluasi formatif adalah upaya untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang masih berjalan (on-going) untuk mendapatkan umpan balik yang berguna untuk memperbaiki atau meningkatkan kinerja program atau kebijakan tersebut. Pada umumnya evaluasi sumatif dilaksanakan untuk mengevaluasi program atau kebijakan yang relatif baru dan lebih dinamis.

### **2.2 Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT)**

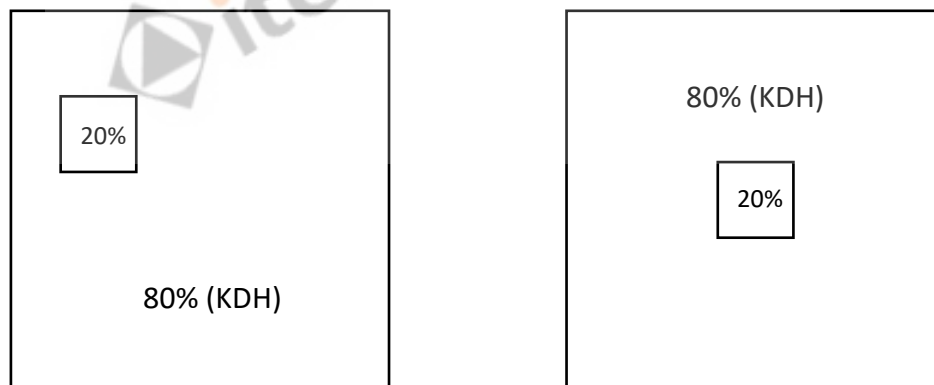
Intensitas Pemanfaatan Ruang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses penataan ruang. Pemanfaatan ruang di banyak daerah di Indonesia, pelaksanaannya sering atau tidak selalu sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Ketidaksesuaian atau pelanggaran tersebut disebabkan oleh beberapa faktor antara lain, tekanan perkembangan pasar terhadap ruang, belum jelasnya mekanisme pengendalian, dan lemahnya penegakan hukum yang berlaku. 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).

Berdasarkan yang diuraikan oleh Nobble (1993) maupun Edward Ng (2010), ketentuan-ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) perkotaan masih bersifat mekanis, sifatnya lebih kepada kontekstual keseluruhan ruang fisik, seperti pertimbangan aspek sistem perkotaan dan sistem lingkungan luar. Wujud fisik terbangun yang terbentuk dari pengendalian Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) masih dalam kerangka kesatuan struktur ruang kota.

### 2.2.1 Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah koefisien yang menunjukkan luas lahan yang tertutup bangunan dibandingkan dengan total luas lahan dalam satu kavling. Penentuan KDB ditinjau dari aspek lingkungan dengan tujuan untuk mengendalikan luas bangunan di suatu lahan pada batas-batas tertentu sehingga tidak mengganggu penyerapan air hujan ke tanah, (Nobble, 1993).

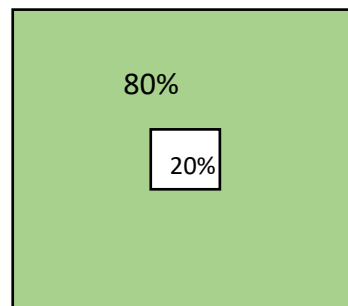


**Gambar 2.2.1 Ilustrasi Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**

### 2.2.2 Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah koefisien yang menunjukkan luas lahan yang tidak tertutup bangunan dibandingkan dengan total luas lahan dalam satu kavling. Semestinya KDH berwujud softscape, contohnya tanah berumput, tanah

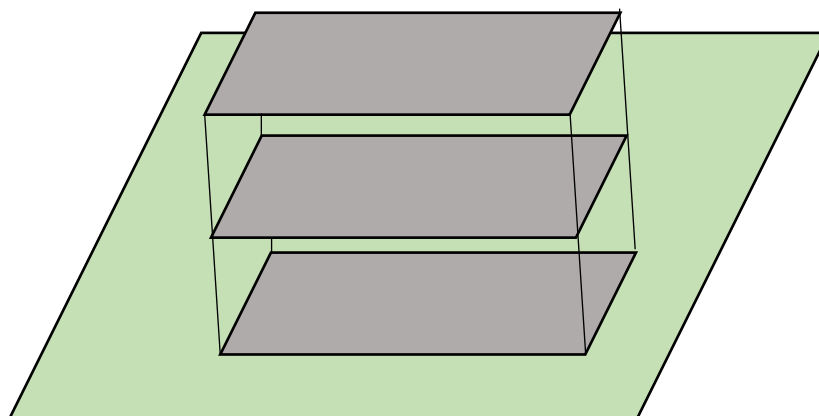
dengan tanaman/pohon, maupun tanah terbuka, yaitu angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai, (Nobble, 1993).



**Gambar 2.2.2 Ilustrasi Koefisien Dasar Hijau (KDH)**

### 2.2.3 Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan/KLB (*Floor Area Ratio*), adalah perbandingan luas lantai total dengan luas lahan persil. Luas bangunan yang dihitung merupakan seluruh luas bangunan yang ada, mulai dari lantai dasar hingga lantai di atasnya. Faktor yang perlu diperhatikan dalam penentuan KLB adalah upaya mempertahankan fungsi kegiatan dengan mencegah berkembangnya konflik land use ke kawasan sekitarnya, (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005).



**Gambar 2.2.3 Ilustrasi Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**

#### 2.2.4 Koefisien Wilayah Terbangun ( KWT)

Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) adalah angka persentase luas kawasan yang bisa dibangun berdasarkan persentase luas kawasan atau blok peruntukan dalam suatu kawasan yang telah direncanakan. Untuk menghitung Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) yang harus ditetapkan dapat dihitung dengan rumus berikut :

$$\text{KWT} = \frac{\text{Luas Peruntukan Budidaya Terbangun Yang Telah Dibangun}}{\text{Luas Peruntukan Budidaya Terbangun Yang Belum Dibangun}} \times 100$$

Kepadatan bangunan merupakan salah satu aspek dan cara dalam upaya pengendalian perkembangan tata ruang dan tata bangunan serta tata lingkungan yang memperhatikan penataan, fungsional, estetis serta ekologis dalam pemanfaatan ruang lahan. Kepadatan bangunan berpengaruh terhadap intensitas infiltrasi dalam meresap air kedalam tanah daerah terbangun yang merupakan optimalisasi kemampuan lahan berbanding luas lahan.

#### 2.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan agar mendapatkan hipotesis mengenai penelitian yang sekarang dengan gambaran dari penelitian-penelitian terdahulu sehingga penelitian terdahulu dapat digunakan sebagai panduan atau acuan dalam penelitian mengenai pemanfaatan intensitas ruang. Setelah dilakukannya penelusuran studi terdahulu agar dapat lebih memahami hubungan antar variabel dalam penelitian yang dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Table 2.3.1 Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul	Tahun	Metode Analisis	Hasil penelitian
1	Novie Indrawati Sagita	Strategi Gerakan Kelompok Kepentingan Dalam Pengawasan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bandung Utara	2016	Kualitatif Deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi kelompok kepentingan belum efektif dalam menekan pemerintah untuk menghentikan pemberian izin dan mencegah pembangunan di KBU.
2	Hilman Adli Satya	Kedudukan Hukum Surat Rekomendasi Gubernur Dalam Penertiban Izin Pemanfaatan Ruang Di Kawasan Bandung Utara Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat No 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengendalian Kawasan Bandung Utara	2019	Analisis deskriptif	Hasil dari penelitian ini bahwa bentuk rekomendasi Gubernur Jawa Barat terkait izin pemanfaatan ruang identik dengan instrumen izin dan dapat dikategorikan sebagai ketetapan tata usaha negara. Namun Provinsi Jawa Barat sebagai penerbit rekomendasi mewajibkan izin harus berdasarkan surat rekomendasi dan apabila tidak akan diberakibat batal demi hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 56 Peraturan Daerah Jawa Barat Nomor 2 Tahun 2016 secara tegas dan nyata setelah mereduksi kewenangan Bupati/Walikota dalam menerbitkan izin di daerah KBU. Sehingga dengan

No	Peneliti	Judul	Tahun	Metode Analisis	Hasil penelitian
					demikian kedudukan surat rekomendasi terhadap izin pemanfaatan ruang menjadi tidak tepat dan tidak relevan dengan hakikat surat rekomendasi itu sendiri.
3	Ir. Sutaryo, M.Si Benny Nasrudin	Analisis Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang (KDB, KDH, KLB & KWT) Pada Koridor Jalan Jatiwaringin	2018	Analisis komparatif	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.