

ANALISIS TATA LETAK BANGUNAN DI PERUMNAS KOTA BARU KOTA JAMBI

Lainang, ST, MT¹, Harlia Febrianti, ST, M.Sc²

Dosen Program Studi Arsitektur

Fakultas Teknik dan Ilmu Komputer, Universitas Adiwangsa Jambi

Jl. Sersan Muslim RT.24 Kebun Kopi, Kel. Thehok, Kec. Jambi Selatan.

Telp (0741) 5915501

Program Studi Arsitektur Universitas Adiwangsa Jambi, Jambi

e-mail: syapuetra@gmail.com, ranti_febrianti30@yahoo.com

Abstrak

Perkembangan kota yang semakin pesat telah mengakibatkan perubahan fungsi lahan/kawasan. Perkembangan pembangunan yang begitu cepat di wilayah penelitian Perumnas Kotabaru tidak dibarengi dengan penataan bangunan yang baik, seperti tidak terlaksananya koefisien dasar bangunan (KDB), garis sempadan bangunan (GSB) dan koefisien dasar hijau (KDH) sehingga membuat bangunan-bangunan di kawasan Perumnas Kotabaru tidak sejalan dengan arahan RTBL Kota Jambi tahun 2010-2022. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kondisi tata bangunan di Perumnas Kotabaru dan kemudian membandingkannya dengan arahan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kota Jambi sehingga dapat diketahui seberapa besar ketidaksesuaian tata bangunan di Perumnas Kotabaru. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, dimana data diperoleh melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

Kata kunci: *Tata bangunan, Koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), garis sempadan bangunan (GSB) dan koefisien dasar hijau (KDH)*

1. PENDAHULUAN

Perkembangan kota yang semakin pesat telah mengakibatkan perubahan fungsi lahan/kawasan. Perubahan fungsi lahan/kawasan akibat adanya peningkatan aktifitas pembangunan yang membutuhkan lahan untuk permukiman, perdagangan, sarana prasarana perkotaan dan permukiman dan lain-lain. Perubahan fungsi ruang kawasan mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan seperti terjadinya pencemaran, kemacetan, kekeringan, kurangnya ruang publik dan ruang terbuka hijau. Oleh karena itu, dibutuhkan upaya pengendalian dalam pembangunan.

Upaya pengendalian pembangunan merupakan bagian dari penataan ruang. Di Indonesia sendiri telah memiliki suatu perundang-undangan yang mengatur penataan ruang yang didalamnya mengatur tentang perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang yaitu UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang. Dalam Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif serta pemberian sanksi.

Berbicara tentang pengendalian pemanfaatan ruang, didalamnya mengatur tentang perizinan. Perizinan khususnya terhadap bangunan, berkaitan erat dengan garis sempadan bangunan (GSB), koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), koefisien daerah hijau (KDH) dan izin mendirikan bangunan (IMB).

Bangunan memiliki arti penting dalam sebuah perkembangan kota. Bangunan dapat mewakili karakteristik kota dan budaya masyarakatnya,

namun disisi lain bangunan juga memiliki arti penting dalam membentuk jaringan struktur jalan. Bangunan dapat berkembang lebih besar atau lebih kecil ukurannya sesuai keinginan pemiliknya, sehingga kadangkala perkembangan tersebut membawa penyalahgunaan terhadap ketentuan garis sempadan bangunan (GSB).

Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah Garis khayal yang ditarik dari bangunan terluar sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai/danau dan merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dan tidak boleh dibangun. Garis sempadan bangunan atau disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah Garis Sempadan Pagar (GSP) yang ditetapkan dalam rencana kota. Tujuan Penyediaan Garis Sempadan Bangunan adalah untuk: (1) Keamanan penggunaan jalan terutama di sekitar tikungan jalan, (2) penyediaan ruang terbuka di dalam kavling untuk keperluan peresapan air ke dalam tanah, (3) pencahayaan sinar matahari (4) penyediaan ruang terbuka hijau, (5) kerapihan tata bangunan

Kota Jambi merupakan ibukota Provinsi Jambi yang lebih dikenal dengan sebutan Jambi Kota Beradat. Wilayah Kota Jambi dikelilingi oleh wilayah Kabupaten Muaro Jambi baik dari arah Utara, Selatan, Barat maupun di sebelah Timur. Secara administrasi kota Jambi memiliki luas wilayah sekitar 205,38 Km² atau 0,38 % dari luas Provinsi Jambi. Kota Jambi terdiri dari 8 kecamatan dan 62 kelurahan merupakan pusat pemerintahan serta pusat perdagangan dan jasa mempunyai mobilitas penduduk yang tinggi, terutama dari daerah tetangga (mobilitas sirkuler). Hal ini menjadikan kota Jambi memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat akibat aktifitas perdagangan dan jasa di kota ini. Kondisi

ini dapat dilihat dari perkembangan pembangunan di Kota Jambi yang terus melakukan pembangunan sarana prasarana perkotaan.

Kota Jambi sebagai kota yang berkembang, setiap sudut kota, masyarakat melakukan aktifitas pembangunan salah satunya terhadap bangunan milik masyarakat itu sendiri. Perkembangan bangunan rumah menjadi tempat usaha atau perluasan kavling rumah tanpa memperhatikan ketentuan garis sempadan bangunan (GSB) menjadi salah satu yang harus menjadi perhatian pemerintah Kota Jambi. Perkembangan bangunan menjadi lebih besar atau lebih kecil, perubahan luasan kavling bangunan, munculnya bangunan baru atau kavling baru pada dasarnya telah membawa dampak terhadap ruang-ruang terbuka untuk penghijauan dan pejalan kaki sehingga menyalahi Peraturan Kota Jambi No. 3 Tahun 2015 Tentang Bangunan.

Perumnas Kotabaru yang berada di jalan Sumatera, Kelurahan Handil Jaya, Kecamatan Jelutung, merupakan perumahan yang dibangun oleh BUMN (badan usaha milik negara) sekitar pada tahun 1983-1984. Saat ini perumnas Kotabaru menjadi kawasan strategis karena berada tidak jauh dari kawasan perkantoran Kota Jambi, kantor polisi dan Bank sehingga perumnas Kotabaru berkembang menjadi kawasan perdagangan dan jasa selain tetap menjadi kawasan permukiman penduduk. Perkembangan Perumnas Kotabaru telah memperlihatkan perubahan terhadap bangunan rumah masyarakat setempat, yang pada awalnya adalah rumah tinggal kemudian berkembang menjadi tempat usaha. Perubahan rumah tinggal menjadi tempat usaha membutuhkan perubahan kavling rumah menjadi lebih luas sehingga

pada akhirnya berkurangnya halaman depan serta tidak adanya lagi ruang terbuka. Perubahan dan penambahan luas bangunan yang dilakukan pemilik rumah telah melanggar peraturan tentang garis sempadan bangunan (GSB), baik peraturan pada tingkat undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan menteri maupun peraturan walikota.

Melihat kondisi tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian untuk mengevaluasi tata letak bangunan terhadap garis sempadan bangunan (GSB) di Perumnas Kotabaru koridor Jalan Sumatera, Kelurahan Handil Jaya, Kecamatan Jelutung. Evaluasi tata letak bangunan Garis Sempadan Jalan (GSJ) merupakan suatu proses penilaian tentang tata letak bangunan terluar dari kavling tersebut yang sudah diatur dengan jarak tertentu suatu bangunan terluar dengan as jalan/tengah jalan. Hasil penelitian ini nantinya akan memberikan informasi bangunan-bangunan yang melanggar ketentuan garis sempadan bangunan (GSB) yang telah ditetapkan pemerintah Kota Jambi serta arahan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kota Jambi 2010-2020.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif. Penelitian kualitatif dalam penelitian ini adalah penelitian non matematis dengan proses menghasilkan data-data dari hasil temuan berupa pengamatan, survey maupun wawancara di kawasan penelitian.

Analisis deskriptif kualitatif yang digunakan dalam menganalisa data akan menggambarkan keadaan kawasan penelitian sesuai data yang diperoleh, yaitu kondisi eksisting tata bangunan dan lingkungan di kawasan penelitian yang

kemudian mengklasifikasikan berdasarkan tujuan yang ingin dicapai.

A. Lokasi Penelitian

B. Gambaran Umum Kota Jambi

Kota Jambi adalah sebuah kota di Indonesia yang merupakan ibukota Provinsi Jambi. Kota Jambi resmi menjadi ibukota provinsi Jambi pada tanggal 6 Januari 1957 berdasarkan Undang-Undang No. 61 Tahun 1958. Kota Jambi secara administratif memiliki luas wilayah sebesar $\pm 205.38 \text{ Km}^2$ dengan jumlah penduduk sebesar 585.487 jiwa (Tahun 2016). Kota Jambi terdiri dari 11 kecamatan yaitu Kecamatan Kota Baru, Kecamatan Alam Barajo, Kecamatan Jambi Selatan, Kecamatan Paal Merah, Kecamatan Jelutung, Kecamatan Pasar Jambi, Kecamatan Telanaipura, Kecamatan Danau sipin, Kecamatan Danau Teluk, Kecamatan Pelayangan dan Kecamatan Jambi Teluk. Berikut ini Jumlah Penduduk menurut Kecamatan yang ada di Kota Jambi Tahun 2016.

TABEL 1
JUMLAH PENDUDUK MENURUT KECAMATAN DI
KOTA JAMBI TAHUN 2016

NO	KECAMATAN	LUAS DAERAH (KM²)	JUMLAH
1.	Kota Baru	36.11	73.513
2.	Alam Barajo	41.67	94.773
3.	Jambi Selatan	11.41	61.122
4.	Paal Merah	27.13	89.002
5.	Jelutung	7.92	62.907
6.	Pasar Jambi	4.02	12.557
7.	Telanaipura	22.51	49.970
8.	Danau Sipin	7.88	47.738
9.	Danau Teluk	18.7	12.036
10.	Pelayanagn	15.29	13.469
11.	Jambi Teluk	1594	66.400
Total		205.38	585.487

Sumber: BPS, Kota Jambi, 2016

C. Gambaran Umum Kawasan Penelitian Perumnas Kotabaru

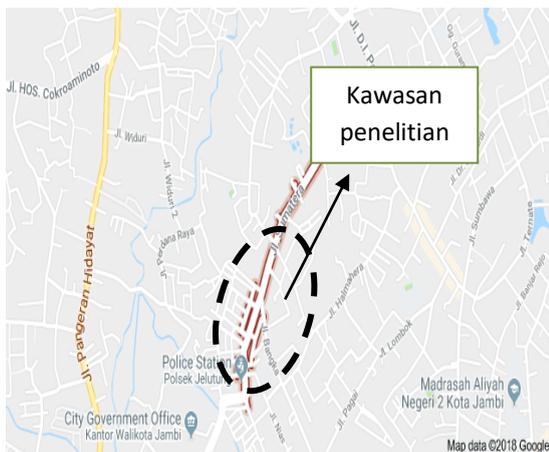
Perumnas Kotabaru secara administrasi berada di Kelurahan Handil Jaya Kecamatan Jelutung. Perumnas Kotabaru yang menjadi wilayah penelitian dibangun sekitar tahun 1983-1984 oleh Perusahaan BUMN (Badan Usaha Milik Negara) Perum perumnas Regional II Cabang Jambi. Pada awalnya Perumnas Kotabaru dibangun sebagai langkah dalam penyediaan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan tipe bangunan yang disediakan oleh pihak Perumnas yaitu tipe 18 dan 21. Namun jika dilihat saat ini yaitu 20 tahun kemudian, perumnas Kotabaru menjadi perumahan yang paling dicari, selain lokasi yang strategis (karena berada tidak jauh dari kawasan perkantoran Kota Jambi), Perumnas Kotabaru termasuk kategori perumahan elit karena perkembangan gaya bangunan dan luas bangunan oleh masyarakat pemilik bangunan.

Deleniasi fokus penelitian yaitu bangunan yang berada dalam kawasan Perumnas Kotabaru yang berada di koridor jalan Sumatera Kelurahan Kebun Handil Kecamatan Jelutung Kota Jambi. Jalan sumatera merupakan jaringan jalan yang termasuk kategori jalan kolektor sekunder yang menghubungkan antar pusat-pusat permukiman masyarakat dalam kota, namun kondisi saat ini jalan Sumatera menjadi jalan yang tingkat aktivitas sangat tinggi, menjadi jalan alternatif menuju kawasan perkantoran kota Jambi dan pasar.

Deleniasi kawasan penelitian dimulai dari pertigaan jalan Sumatera dan jalan Nias hingga pertigaan jalan Sumatera, jalan Pelatuk Raya dan jalan Bangka dengan radius 300 meter. Jumlah bangunan yang berada dalam wilayah penelitian yakni bangunan rumah yang berada dalam koridor jalan Sumatera berjumlah 28 unit yang terdiri dari 8 unit bangunan permukiman dan 20 unit bangunan yang difungsikan untuk aktifitas

perdagangan dan jasa. Berikut ini gambar kawasan penelitian.

Gambar 1
Kawasan Penelitian



Sumber: Google.com, 2018

D. Kondisi Eksisting Tata Bangunan di Perumnas Kotabaru

Tata bangunan yang baik adalah tata bangunan yang memiliki tingkat koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB) dan garis sempadan bangunan (GSB) yang tidak melebihi standar yang telah ditetapkan dan memiliki koefisien dasar hijau (KDH) sebagai area hijau atau resapan air. Daerah penelitian adalah Koridor jalan sumatera dari pertigaan Kantor Polisi Kecamatan Jelutung hingga pertigaan jalan Bangka lebih kurang radius 200 meter dengan jumlah rumah yang menjadi pengamatan berjumlah 28 rumah.

Kondisi tata bangunan di Perumnas Kotabaru khususnya di koridor jalan Sumatera didominasi oleh aktivitas perdagangan dan jasa seperti: toko makanan, barber shop, laundry, fotocopy, toko pulsa, klinik kesehatan, bengkel, dan Bank. Perubahan bangunan rumah tinggal menjadi tempat usaha hampir seluruh bangunan rumah.

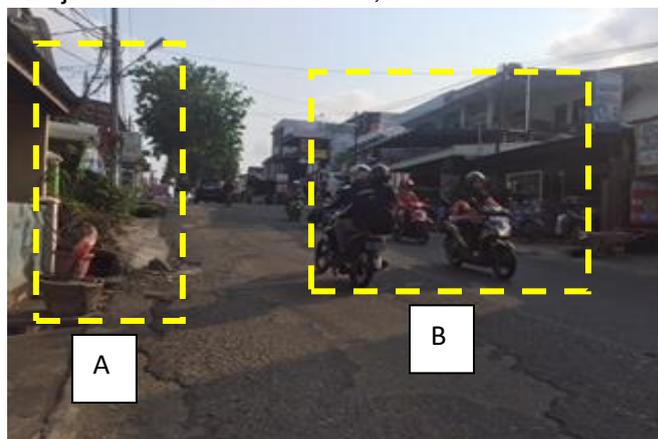
E. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Dari hasil observasi lapangan, maka diketahui koefisien dasar bangunan (KDB) untuk permukiman masyarakat yang terdapat di Perumnas Kotabaru pada koridor jalan sumatera yaitu memiliki rata-rata sebesar 78% untuk perdagangan dan jasa, sedangkan KDB untuk permukiman 83% dimana KDB ini dapat dilihat dari perbandingan luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling suatu bangunan.

F. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

KLB (Koefisien lantai bangunan) adalah nilai persentase perbandingan antara total seluruh luas lantai bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia. Dalam hal ini, angka KLB digunakan untuk menentukan berapa luas lantai bangunan yang boleh dibangun secara keseluruhan. Disisi lain KLB dapat digunakan sebagai panduan dalam menentukan batas aman maksimal jumlah ketinggian lantai bangunan yang diizinkan untuk dibangun.

Jumlah lantai bangunan pada bangunan di Perumnas Kotabaru koridor jalan Sumatera berkisar 1-2 lantai. Dilihat dari KDB yang terdapat pada koridor jalan ini, maka jumlah koefisien lantai bangunan (KLB) pada Perumnas Kotabaru koridor jalan Sumatera untuk permukiman rata-rata sebesar 1,1 dan koefisien lantai bangunan untuk kegiatan perdagangan dan jasa rata-rata sebesar 1,5.



KLB Permukiman (A) dan KLB Perdagangan dan Jasa (B)

G. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis sempadan bangunan (GSB) merupakan jarak terdekat bangunan dengan tepi jalan, dihitung dari batas terluar muka bangunan sampai batas daerah milik jalan. Pada koridor jalan Sumatera ini, garis sempadan bangunan (GSB) bervariasi antara 1-3 meter. Untuk bangunan rumah tinggal rata-rata GSB 2,5-2,8 meter, sedangkan rumah tinggal yang telah berubah untuk aktivitas perdagangan dan jasa GSB nya rata-rata 2,00 -2,5 meter.



GSB perdagangan dan jasa
GSB Permukiman



GSB Permukiman

H. Koefesien Dasar Hijau (KDH)

Koefesien dasar hijau (KDH) dilihat berdasarkan persentase luas ruang terbuka yang diperuntukkan untuk taman terhadap luas kavling/lahan. Kondisi koefesien dasar hijau (KDH) di Perumnas Kotabaru koridor jalan Sumatera untuk lahan permukiman rata-rata memiliki KDH sebesar 20% yang menyisakan ruang publik sebesar 1 meter yang difungsikan untuk halaman rumah atau parkir kendaraan, sedangkan KDH lahan untuk perdagangan dan jasa rata-rata 0% dimana sebagian besar bangunan rumah tinggal yang telah beralih menjadi aktivitas perdagangan dan jasa tidak memiliki ruang publik.



KDH Perdagangan dan Jasa (0%)

ANALISIS TATA LETAK BANGUNAN DI PERUMNAS KOTA BARU KOTA JAMBI

Fungsi Bangunan	Jlh (unit)	Tata Bangunan	Kondisi Eksisting	Arahan RTBL	Ket
Permukiman	8	KDB	78 %	Mak 60%	Tidak sesuai
		KLB	1,1	Mak 1,8	sesuai
		GSB	2,8	3,5 m	Tidak sesuai
		KDH	20 %	Min 20 %	sesuai
Perdagangan & Jasa	20	KDB	83 %	Mak 80%	Tidak sesuai
		KLB	1,5	Mak 2,4	sesuai
		GSB	2,5	3,5 m	Tidak sesuai
		KDH	0 %	Min 10%	Tidak sesuai
Total	28				



KDH Permukiman (20%)

Tabel 2

**Kondisi Tata Letak Bangunan
Perumnas Kota Baru Tahun 2018**

Fungsi Bangunan	Jlh (Unit)	Tata Bangunan			
		KDB	KLB	GSB	KDH
Permukiman	8	78 %	1,1	2,50 – 2,8 m	20 %
Perdagangan dan Jasa	20	83 %	1,5	2,00 – 2,5 m	0 %
Total	28				

Sumber: survey lapangan, 2018

3. Hasil Dan Pembahasan

Hasil analisis tata bangunan ini dilakukan dengan cara membandingkan kondisi eksisting di wilayah penelitian dengan arahan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Kota Jambi Tahun 2010-2020 sehingga dapat diketahui seberapa besar ketidaksesuaian tata bangunan yang ada pada kawasan ini.

Analisis kesesuaian tata bangunan di Perumnas Kotabaru koridor Jalan Sumatera, Kelurahan Handil Jaya Kecamatan Kotabaru dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3
**Analisis Tata Bangunan di Perumans
Kota Baru Tahun 2018**

Sumber: Hasil Analisis 2018

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa KDB dan GSB untuk fungsi bangunan permukiman di kawasan penelitian yaitu Perumnas Kotabaru tidak sesuai dengan arahan RTBL Kota Jambi, dimana kondisi eksisting KDB permukiman Perumnas Kotabaru sebesar 78 % sedangkan arahan RTBL yang ditetapkan maksimal 60%, begitu juga dengan GSB eksisting di Perumnas Kotabaru memiliki rata-rata 2,8 m sedangkan arahan RTBL sebesar 3,5 m. Sedangkan KDH eksisting di Perumnas Kotabaru telah sesuai dengan arahan RTBL yang ditetapkan.

Untuk fungsi bangunan perdagangan dan jasa di Perumnas Kotabaru dapat dilihat pada tabel diatas yaitu bahwa KDB, GSB dan KDH tidak sesuai dengan arahan RTBL Kota Jambi, dimana kondisi eksisting KDB perdagangan dan jasa di Perumnas Kotabaru sebesar 83 % sedangkan arahan RTBL yang ditetapkan maksimal 80%, begitu juga dengan GSB eksisting untuk fungsi bangunan perdagangan dan jasa di Perumnas Kotabaru memiliki rata-rata 2,5 m sedangkan arahan RTBL sebesar 3,5 m. untuk KDH eksisting fungsi bangunan perdagangan dan jasa di Perumnas Kotabaru juga tidak sesuai dengan arahan RTBL yang ditetapkan karena rata-rata fungsi bangunan untuk perdagangan dan jasa tidak memiliki KDH (0%). Namun KLB fungsi bangunan untuk perdagangan dan jasa telah sesuai dengan arahan RTBL yang ditetapkan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Bahwa kondisi eksisting tata bangunan di kawasan penelitian Perumnas Kota Baru koridor jalan Sumatera Kelurahan Handil Jaya Kecamatan Jelutung bahwa sebagian besar melanggar peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB), koefisien Dasar Bangunan (KDB), koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan koefisien Dasar Hijau (KDH) yang telah ditetapkan pemerintah Kota Jambi dan arahan RTBL Kota Jambi Tahun 2010-2020.
2. Kondisi eksisting untuk fungsi bangunan permukiman di Perumnas Kotabaru terlihat bahwa 50 % kondisi tidak sesuai dengan arahan RTBL Kota Jambi dari sisi KDB dan GSB sedangkan kondisi eksisting KLB dan KDH telah sesuai arahan RTBL Kota Jambi.
3. Kondisi eksisting untuk fungsi bangunan perdagangan dan jasa di wilayah Penelitian Perumnas Kotabaru sebagian besar tidak sesuai arahan RTBL dari sisi KDB, GSB dan KDH sedangkan dari sisi KLB telah sesuai arahan RTBL Kota Jambi.
4. Keterbatasan ruang untuk parkir kendaraan bagi fungsi bangunan perdagangan dan jasa, sehingga menggunakan badan jalan untuk fasilitas parkir.
5. Keterbatasan area untuk resapan air karena lahan telah terpakai untuk pengembangan bangunan.

5. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian ini serta menyikapi kondisi saat ini, maka saran yang dapat penulis berikan yaitu:

1. Melihat besarnya ketidaksesuaian tata bangunan pada kawasan penelitian Perumnas Kotabaru seperti koefisien Dasar Bangunan (KDB), Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan Koefisien Dasar Hijau (KDH), maka untuk meminimalisir hal tersebut perlu dilakukan pemberian disinsentif terhadap bangunan-bangunan yang tidak sesuai dengan standar arahan RTBL Kota Jambi, seperti pengenaan pajak yang tinggi dan pembatasan penyediaan infrastruktur.
2. Kepada Pemerintah Kota Jambi khususnya Dinas Tata Kota dan Bangunan, adanya peningkatan pengawasan terhadap tata bangunan di Perumnas Kotabaru khususnya bangunan yang tidak sesuai dengan arahan RTBL Kota Jambi.
3. Berupaya menciptakan ruang terbuka hijau (RTH) yang sesuai dengan Permen PU No: 05/PRT/M/2008 tentang pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan, dengan proporsi minimal 30% yang terdiri dari 20% RTH publik dan 10% RTH privat.

DAFTAR PUSTAKA

- a. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kota Jambi Tahun 2010-2022
- b. UU RI No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- c. Peraturan Daerah kota Jambi No. 6 Tahun 2002 Tentang Bangunan

- d. Permen PU No: 05 Tahun 2008
Tentang Pedoman Penyediaan dan
Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau
di Kawasan Perkotaan.
- e. BPS Kota Jambi, 2016
- f. Google.com, 2018