



IMPLEMENTASI KEBIJAKAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN OLEH PEMUKIM DI PERUMAHAN BUKIT SEMARANG BARU KECAMATAN MIJEN KOTA SEMARANG

Joko Pratomo, Ariyani Indrayati & Tjaturahono Budi Sanjoto

Jurusan Geografi, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Semarang, Indonesia

Info Artikel

Diterima Januari 2016
Disetujui Januari 2016
Dipublikasikan Juli 2016

Keywords:

*building coverage,
Implementation, Housing.*

Abstrak

Tujuan dalam penelitian ini adalah: 1) Mengetahui implementasi KDB Rumah di Perumahan BSB Kecamatan Mijen Kota Semarang, 2) Menganalisis bentuk-bentuk pelanggaran KDB di Perumahan BSB beserta alasannya, 3) Membuat peta arahan prioritas penanganan pelanggaran KDB di Perumahan BSB Kecamatan Mijen Kota Semarang. Teknis analisis data dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif presentase dan deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Sebanyak 67% penghuni rumah diperumahan BSB melanggar kebijakan KDB. 2) Bentuk pelanggaran kebijakan KDB di Perumahan BSB adalah pembangunan awal rumah dan renovasi rumah. 3) Alasan pelanggaran Kebijakan KDB di Perumahan BSB adalah pengetahuan tentang kebijakan KDB Kota Semarang, renovasi rumah, lama tinggal, dan jumlah penghuni rumah. 4) Peta arahan prioritas penanganan pelanggaran KDB dibagi atas 3 tingkatan.

Abstract

The aim of in this research are: 1) Understanding the implementation Building coverage home in the Housing BSB District of Mijen Semarang City, 2) Analyzing the forms of violation building coverage in Housing BSB and why, 3) Creating a map of the landing priority handling of violations building coverage in Housing BSB District of Mijen Semarang City. Technical analysis of the data in this research is descriptive analysis and quantitative descriptive percentage. Results of the research: 1) as much as 67% of residents in housing policy violates BSB KDB. 2) Shape Housing policy violations building coverage in Housing BSB is the beginning of the construction of homes and home renovation. 3) The reason for Housing Policy violations building coverage in BSB is the knowledge of this policy of the Semarang City, home renovation, length of stay and number of occupants. 4) Map landing priority handling building coverage violation split over 3 levels.

© 2016 Universitas Negeri Semarang

PENDAHULUAN

Hakikat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Menurut pasal 19 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman berisi, "Penyelenggaraan rumah dan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemeraataan kesejahteraan rakyat dan menjamin hak setiap warganegara untuk menempati, menikmati, dan atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur".

Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan sebagai upaya untuk menjaga agar kegiatan pemanfaatan ruang baik yang dilakukan oleh pemerintah, masyarakat, dan swasta dapat selalu sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan (pasal 17 UU No. 24/1992). Berbagai kebijakan ditetapkan sebagai upaya menjadikan tata ruang terwujud sebagaimana yang telah direncanakan. Salah satunya melalui penentuan kebijakan nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai lantai dasar bangunan dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan (Kepmen Pekerjaan Umum, 1986). Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang tahun

2011–2031 Pasal 119, perumahan yang berlokasi di Kecamatan Mijen harus memiliki nilai Koefisien Dasar Bangunan maksimal 40%. Perumahan Bukit Semarang Baru merupakan salah satu perumahan yang berlokasi di Kecamatan Mijen. Secara otomatis rumah yang dibangun di area perumahan ini harus memiliki nilai Koefisien Dasar Bangunan maksimal 40%.

Kebijakan yang diambil oleh pemerintah untuk kemudian ditetapkan dan diberlakukan, pasti memiliki tujuan yang baik bagi kehidupan masyarakatnya. Oleh karena itu kebijakan yang diambil harus terlaksana dengan sebagaimana mestinya. Tujuan penelitian ini untuk: 1) Menge-tahui implementasi KDB rumah di Perumahan Bukit Semarang Baru Kecamatan Mijen Kota Semarang. 2) Menganalisis bentuk-bentuk pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Perumahan BSB beserta alasannya. 3) Membuat peta arahan prioritas penanganan pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Perumahan BSB Kecamatan Mijen Kota Semarang

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan jenis penelitian kuantitatif. Data primer yang diambil oleh peneliti meliputi: besar luas bangunan rumah dan besar luas kavling rumah yang telah ditentukan di lokasi penelitian meliputi: Jatisari, Graha Taman Bunga, dan Puri Arga Golf. Data tersebut digunakan untuk mengetahui besar nilai KDB rumah dan menganalisis faktor sebab terjadinya pelanggaran kebijakan KDB. Jumlah populasi dalam penelitian ini seluruhnya adalah 1115 rumah. Sampel yang akan di teliti sejumlah 115 rumah.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dokumentasi, dan interpretasi citra. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif presentase. Metode analisis deskriptif presentase digunakan untuk mencapai tujuan pertama dari penelitian. Analisis deskriptif kuantitatif ini digunakan untuk menganalisa data hasil instrumen penelitian. Melalui teknik analisis ini diharapkan dapat mencapai tujuan kedua dan ketiga dari penelitian yang dilakukan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Kebijakan KDB di Perumahan BSB Kecamatan Mijen

Tingkat Pelanggaran KDB Oleh Penghuni Perumahan BSB

1. Perumahan BSB Jatisari

Perumahan BSB Jatisari terletak di Kelurahan Jatisari Kecamatan Mijen. Perumahan BSB Jatisari dibangun untuk pertama kali pada tahun 2002. Jumlah rumah yang sudah terbangun sebanyak 800 rumah. Luas kavling yang ada di Perumahan BSB Jatisari berkisar antara 72m²-80m² dan tipe rumah yang dibangun oleh pihak pengembang adalah tipe rumah 27-36.

Implementasi Kebijakan KDB oleh penghuni rumah di Perumahan BSB Jatisari masih sangat kecil. Sebanyak 86% dari jumlah sampel yang diteliti melakukan pelanggaran kebijakan KDB. Penghuni yang masih menerapkan kebijakan tersebut hanya 14% penghuni rumah dari jumlah sampel yang diteliti.

No	Tingkat Pelanggaran	KDB (%)	Tabel. 1. Tingkat Pelanggaran KDB Perumahan BSB Jatisari	
			Jumlah (Rumah)	Jumlah (%)
1	Tidak Melanggar	< 40	8	16
2	Tingkat Pelanggaran I	41 – 60	19	38
3	Tingkat Pelanggaran II	61 – 80	18	36
4	Tingkat Pelanggaran III	81 – 100	5	10
	Jumlah		50	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Penggunaan area kavling tanah lebih di dominasi untuk penambahan luas bangunan ru-

mah. Perbesaran rumah menjadi jenis kegiatan renovasi yang dilakukan oleh mayoritas pemilik rumah. Selain renovasi dalam bentuk perbesaran rumah, pembuatan lahan parkir, dan pembuatan tempat usaha adalah jenis kegiatan renovasi yang dapat ditemukan di Perumahan BSB Jatisari ini.

2. Perumahan BSB Graha Taman Bunga

Perumahan BSB Graha Taman Bunga terletak di Kelurahan Kedungpane Kecamatan Mijen. Perumahan BSB Graha Taman Bunga mulai dibangun pada tahun 2002. Jumlah kavling yang tersedia sebanyak 300 unit. Luas kavling yang ditawarkan berkisaran tara 128m² sampai 180m². Tipe rumah yang dibangun oleh pihak pengembang adalah 45-54.

Tabel. 2. Tingkat Pelanggaran KDB Perumahan BSB Graha TamanBunga

No	Tingkat Pelanggaran	KDB (%)	Jumlah (Rumah)	Jumlah (%)
1	Tidak Melanggar	< 40	18	36
2	Tingkat Pelanggaran I	41 – 60	25	50
3	Tingkat Pelanggaran II	61 – 80	4	8
4	Tingkat Pelanggaran III	81 – 100	3	6
		Jumlah	50	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Penghuni rumah yang melanggar Kebijakan KDB sebanyak 32 rumah (64%). Sehingga hanya 18 rumah (36%) saja yang masih mengikuti aturan Kebijakan KDB Kota Semarang. Sedangkan jumlah rumah yang memiliki tingkat pelanggaran lebih tinggi jumlahnya hampir sama yaitu 4 rumah berbanding 3 rumah.

3. Perumahan BSB Puri Arga Golf

Perumahan BSB Puri Arga Golf terletak di Kelurahan Pesantren Kecamatan Mijen. Perumahan BSB Puri Arga Golf dibangun pada tahun 2003. Luas kavling yang ditawarkan berkisar antara 300m² sampai 500m². Pihak pengembang hanya menyediakan area kavling kosong di Perumahan Puri Arga Golf.

Tabel. 3. Daftar Tingkat Pelanggaran KDB Perumahan BSB Puri Arga Golf

No	Tingkat Pelanggaran	KDB (%)	Jumlah (Rumah)	Jumlah (%)
1	Tidak Melanggar	< 40	12	80
2	Tingkat Pelanggaran I	41 – 60	3	20
3	Tingkat Pelanggaran II	61 – 80	-	-
4	Tingkat Pelanggaran III	81 – 100	-	-
		Jumlah	15	100

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Berdasarkan data penelitian di Perumahan BSB Puri Arga Golf, diketahui bahwa mayoritas atau 12 penghuni rumah (80%) mengikuti aturan kebijakan KDB yang telah ditetapkan Pemerintah Kota Semarang. Penghuni rumah di Perumahan BSB Puri Arga Golf mayoritas sudah mematuhi aturan yang telah ditetapkan.

Pengetahuan Tentang Kebijakan KDB Kota Semarang

Pengetahuan tentang kebijakan KDB Kota Semarang menjadi sangat penting untuk diteliti untuk mengetahui sejauh mana kebijakan ini diketahui oleh masyarakat. Sebanyak 96% penghuni rumah di Perumahan BSB Jatisari mengaku tidak mengetahui apa itu kebijakan KDB. Sedangkan 82% Penghuni Perumahan BSB Graha Taman Bunga dan 80% penghuni rumah di Perumahan BSB Puri Arga Golf juga mengaku tidak mengetahui Kebijakan KDB Kota Semarang.

Tabel.4. Pengetahuan Penghuni Rumah Di Perumahan BSB Tentang Kebijakan KDB Kota Semarang.

No	Perumahan	Mengetahui KDB	
		Ya	Tidak
1	BSB Jatisari	2	48
2	BSB Graha Taman Bunga	9	41
3	BSB Puri Arga Golf	3	12

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Terjadinya pelanggaran Kebijakan KDB di Perumahan BSB tidak lepas dari kurangnya sosialisasi kebijakan itu sendiri. Mayoritas penghuni rumah mengaku tidak mengetahui tentang kebijakan Koefisien Dasar Bangunan. Oleh karena itu, penghuni rumah ketika melakukan renovasi tidak membatasi luas bangunannya akan merekatambah.

B. Bentuk dan Alasan Pelanggaran oleh pemukim di Perumahan BSB

Renovasi Rumah

Penghuni rumah Perumahan BSB secara keseluruhan yang melakukan renovasi adalah sebesar 30%. Jumlah tersebut diambil dari jumlah penghuni rumah BSB Jatisari yang melakukan renovasi sebesar 40%. Penghuni Perumahan di Graha Taman Bunga sebesar 20%. Penghuni perumahan BSB Puri Arga Golf sebesar 30%.

Tabel.5. Jumlah Penghuni Yang Melakukan Renovasi Rumah

No	Perumahan	Renovasi Rumah	
		Ya	Tidak
1	BSB Jatisari	19	31
2	BSB Graha Taman Bunga	10	40
3	BSB Puri Arga Golf	5	10

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Alasan seseorang melakukan perubahan pada rumahnya berasal dari hubungan timbal balik antara penghuni dengan tempat tinggalnya. Hal ini juga bergantung pada kondisi penghuni (terutama kondisi ekonomi), aspek fisik dari tempat tinggal, dan persyaratan social budaya dari penghuni itu sendiri. Para penghuni memperbaiki dan mengubah struktur fisik rumah berdasarkan harapan dan kebutuhan mereka masing-masing.

Lama Tinggal

Lama tinggal penghuni rumah dilihat dari tahun mereka menempati rumah tersebut. Rata-rata lama tinggal penghuni rumah di ketiga lokasi perumahan tersebut adalah 0 sampai 10 tahun. Dari keseluruhan jumlah sampel yang telah diteliti di tiga lokasi perumahan tersebut, sebanyak 92% penghuni rumah menempati rumahnya antara 0 sampai 10 tahun.

Tabel.6. Lama Tinggal Penghuni Perumahan BSB Kecamatan Mijen.

No	Perumahan	Lama Tinggal		
		(0-5th)	(5-10th)	(>10th)
1	BSB Jatisari	17	25	8
2	BSB Graha Taman Bunga	25	24	1
3	BSB Puri Arga Golf	6	9	0
	Jumlah	48	58	9

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Lama tinggal akan mempengaruhi besar nilai Koefisien Dasar Bangunan karena semakin lama rumah tersebut ditempati aktivitas dan kebutuhan penghuni rumah akan ruang meningkat seiring berjalannya waktu. Selain itu, setiap penghuni ingin memperbaiki kualitas hidup dengan mengubah bangunan rumah sesuai dengan perkembangan jaman, perkembangan teknologi, maupun faktor lainnya.

Jumlah Penghuni

Penghuni rumah terdiri dari anggota keluarga (orang tua dan anak) dan bukan anggota keluarga (saudara dan pembantu rumah tangga) yang tinggal menetap dirumah tersebut. Dalam penelitian ini Sebesar 74% (84 rumah) memiliki penghuni rumah berjumlah 4 sampai 6 orang. Penghuni rumah yang berjumlah kurang dari 4 orang hanya terdapat di 13 rumah.

Tabel.7. Jumlah Penghuni Perumahan BSB Kecamatan Mijen.

No	Perumahan	Jumlah Penghuni		
		(<3 Org)	(4-6 Org)	(>6 Org)
1	BSB Jatisari	9	36	5
2	BSB Graha Taman Bunga	4	38	8
3	BSB Puri Arga Golf	0	10	5
	Jumlah	13	84	18

Sumber: Hasil Penelitian, 2015.

Setiap rumah tangga memiliki ukuran dan komposisi keluarga yang berbeda. Semakin banyak jumlah penghuni dalam suatu rumah maka dibutuhkan ruang yang sesuai untuk melakukan aktivitas di dalam rumah. Ruang yang sudah tersedia sebelumnya akan dirasa kurang bias memenuhi kebutuhan. Karena itulah jalan utama untuk menuhi kekurangan ruang di dalam rumah adalah dengan jalan melakukan perbesaran rumah.

C. Peta Arahan Prioritas Penanganan Pelanggaran KDB di Perumahan

Bukit Semarang Baru Kecamatan Mijen

Peta arahan prioritas penanganan pelanggaran kebijakan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) di Perumahan BSB Kecamatan Mijen dibuat untuk memudahkan penentuan lokasi penanganan pelanggaran apabila akan dilakukan. Peta arahan prioritas penanganan pelanggaran KDB di Perumahan BSB ini dibagi atas 3 tingkatan. Penentuan tingkatan prioritas penanganan pelanggaran kebijakan KDB didasarkan pada jumlah pelanggar kebijakan KDB, lama tinggal penghuni, serta luas lokasi perumahan.

Tingkat I terletak diperumahan BSB Jatisari. Prioritas pertama ini menandakan bahwa dari ketiga lokasi perumahan yang menjadi tempat penelitian, perumahan BSB Jatisari adalah yang paling banyak jumlah pelanggarannya. Prioritas II adalah perumahan BSB Graha Taman Bunga. Prioritas III adalah Perumahan BSB Puri Arga Golf. Peta arahan prioritas penanganan pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan diperumahan BSB terdapat pada lampiran 1.

Arahan yang diambil adalah berupa penyediaan pembebasan lahan kosong untuk dibebankan bagi pelanggar kebijakan Koefisien Dasar Bangunan sesuai besar pelanggaran yang dilakukan. Penghuni rumah yang nilai KDB rumahnya lebih dari 40% diharuskan membeli area resapan tersebut dengan luas lahan minimal bisa menutup pelanggaran yang dilakukan. Pihak pengembang juga harus melakukan peningkatan ketegasan pemberian ijin pembangunan rumah bagi penghuni rumah yang ingin menambah luas rumah mereka atau membangun awal rumah pada kavling yang mereka beli.

SIMPULAN

Implementasi kebijakan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) oleh penghuni rumah di Perumahan BSB Kecamatan Mijen Kota Semarang secara garis besar masih sangat rendah. Penghuni rumah di Perumahan BSB yang melakukan pelanggaran Kebijakan KDB Kota Semarang tergolong tinggi.

Bentuk-bentuk pelanggaran Kebijakan KDB di Perumahan BSB adalah pembangunan awal rumah oleh pemilik rumah sendiri dan renovasi rumah. Alasan pelanggaran Kebijakan KDB di Perumahan BSB diantaranya adalah lama tinggal, dan jumlah penghuni rumah.

Peta Arahan Prioritas Penanganan Pelanggaran Koefisien Dasar Bangunan dibagi atas 3 tingkatan. Tingkat I terletak di perumahan BSB Jatisari. Prioritas II adalah perumahan BSB Graha Taman Bunga. Sedangkan prioritas III adalah Perumahan BSB Puri Arga Golf.

SARAN

a. Masyarakat penghuni Perumahan Bukit Semarang Baru diharapkan bersedia menerapkan peraturan Pemerintah yang telah ditetapkan khususnya batas nilai KDB rumah.

b. Pemerintah Kota Semarang diharapkan bekerjasama dengan pihak pengembang untuk memberikan penanganan terkait pelanggaran kebijakan KDB sesuai tingkat pelanggaran.

c. Pihak pengembang Perumahan Bukit Semarang Baru diharapkan lebih memperketat pemberian ijin membangun untuk warganya dan mengawasi aktivitas pembangunan rumah oleh warganya.

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum, Rektor Universitas Negeri Semarang yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.

2. Drs. Moh. Solehatul Mustafa, MA., Dekan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.

3. Dr. Tjaturahono Budi Sanjoto, M.Si., Ketua Jurusan Geografi Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini.

4. Ariyani Indrayati, S.Si. M.Sc., Dosen pembimbing I yang telah banyak memberikan pengarahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.

5. Dr. Tjaturahono Budi Sanjoto, M.Si., Dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan pengarahan dan bimbingan dalam menyusun skripsi ini.

6. Drs. Saptono Putro, M.Si, yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran selama proses sidang.

DAFTAR PUSTAKA

Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang Undang Nomor 1 Pasal 19 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Perumahan.

Undang Undang No. 24 Pasal 17 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.

Kepmen PU No. 640/KPTS/1986 Tentang Perencanaan Tata Ruang Kota. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana

Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2004 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kota Semarang Bagian Wilayah Kota (BWK) IX Kecamatan Mijen Tahun 2000-2010.

<http://www.bsbcity.com/> (diakses pada 27 April 2015)