

ABSTRAK

AFISALIMA NADIA. Kajian Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) Kawasan Situ Gintung Kota Tangerang Selatan. Dibimbing oleh ANTHONY P. NASUTION dan IRA INDRAYATI.

Dinamika perkembangan kegiatan dan pembangunan disekitar Situ Gintung terjadi tanpa adanya kebijakan yang mengaturnya. Setelah terjadinya bencana Situ Gintung pada tahun 2009 dan dengan diterbitkannya Perda No 09 tahun 2019-2031 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah RTRW Kota Tangerang Selatan yang memuat ketentuan tentang peraturan tata ruang dan tata bangunan berupa: Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 7,5%, Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 0,2 dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) 92,5% untuk kawasan sekitar Situ Gintung. Tujuan dalam penelitian ini adalah mengidentifikasi kesesuaian KLB, KDB dan KDH dari kondisi eksisting pemanfaatan ruang, serta mengkaji permasalahan terkait dengan *Property Right* dan *Development Right* di kawasan sekitar Situ Gintung yang merupakan kawasan konservasi situ. Lebih lanjut penelitian ini ditujukan untuk melihat sejauh mana kebijakan ini dapat diberlakukan pada kawasan sekitar Situ Gintung, juga sejauh mana bangunan yang sudah ada akan diperlakukan sesuai dengan kebijakan yang ada. Metode penelitian yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kuantitatif, dengan penentuan delinasi kawasan berdasarkan RTRW Kota Tangerang Selatan terdapat kawasan sempadan situ sebesar 50 m dan kawasan sekitar situ 100m dari situ. Dengan menggunakan analisis Buffer kawasan sempadan situ, dilakukan analisis menghitung komposisi bangunan KLB, KDB, KDH, dan analisis aspek *property right* dan *development right*. Hasil akhir penelitian menunjukkan terdapat 48 bangunan didalam garis sempadan Situ Gintung yang artinya terdapat 48 bangunan yang melanggar aturan penetapan garis sempadan situ. 48 bangunan tersebar pada sembilan titik. Dari jumlah seluruh bangunan yaitu 176 unit bangunan yang ada di dalam kawasan sempadan situ terdapat 76 unit bangunan tidak sesuai komposisi KLB, KDB dan KDH nya. Terdapat 100 unit bangunan yang sesuai KLB nya, tetapi tidak sesuai dalam KDB, dan KDH nya. Dikarenakan komposisi KDB, KLB dan KDH yang angkanya sangat tidak wajar dimana dengan 92,5% persil berupa ruang hijau, dengan ukuran kapling kecil (< 200m²) tidak mungkin dilakukan pembangunan bangunan. Oleh karenanya warga memiliki hak atas tanah dan bangunan berhak menolak ketentuan ini, mengingat peraturan baru diterbitkan tahun 2015 sedangkan warga sudah tinggal dikawasan tersebut sejak tahun 1970-an.

Kata kunci: Situ Gintung, KDB, KLB, KDH, *property right development right*, bangunan, sempadan situ.

ABSTRACT

AFISALIMA NADIA. *Research of Building Coverage Ratio (BCR), Floor Area Ratio (FAR), Green Coverage Area (GCA) Situ Gintung area South Tangerang City. Under direction of ANTHONY P. NASUTION and IRA INDRAYATI.*

The dynamics of the development of activities and development around Situ Gintung occurred without any policies governing them. After the Situ Gintung disaster in 2009 and the issuance of Regional Regulation No. 09 of 2019-2031 concerning the Spatial Plan for the South Tangerang City RTRW, which contained provisions on spatial planning and building layout regulations in the form of: Building Coverage Ratio (BCR) 7.5%, Floor Area Ratio (FAR) 0.2 and Green Coverage Area (GCA) 92.5% for the area around Situ Gintung. The purpose of this research is to identify the suitability of BCR, FAR and GCA from existing conditions of space use, as well as to examine problems related to Property Right and Development Right in the area around Situ Gintung which is a situ conservation area. Furthermore, this research is aimed at seeing the extent to which this policy can be applied to the area around Situ Gintung, as well as to what extent the existing buildings will be treated according to the existing policies. The research method used is quantitative descriptive analysis method, with the determination of the delineation of the area based on the RTRW of South Tangerang City, there is a situ border area of 50 m and an area around there 100m from there. By using the Buffer analysis of the boundary area there, an analysis is carried out to calculate the composition of the building BCR, FAR and GCA, and analysis of aspects of property right and development right. The final result of the research shows that there are 48 buildings within the Situ Gintung demarcation line, which means that there are 48 buildings that violate the rules for determining their demarcation lines. 48 buildings spread over nine points. Of the total 176 building units in the border area there are 76 building units that do not match the composition of the BCR, FAR and GCA. There are 100 building units according to the FAR, but not according to BCR, and GCA. Due to the composition of BCR, FAR and GCA whose numbers are very unusual where 92.5% of the parcels are green spaces, with small lots (<200m²) building construction is not possible. Therefore, residents have the right to land and buildings have the right to reject this provision, considering the new regulation was issued in 2015 while residents have lived in the area since the 1970s.

Keyword: Situ Gintung, BCR, FAR, GCA, property right development right, building, border Situ