

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Di Indonesia pembuatan bendungan telah lama dikenal sejak jaman penjajahan Belanda. Bendungan banyak dibangun terutama di daerah yang memiliki ketinggian yang sangat rendah sehingga pada musim hujan sering terjadi banjir dan pada musim kemarau kekeringan. Oleh karena itu, Pemerintah Hindia Belanda banyak membuat bendungan-bendungan kecil atau yang disebut situ di wilayah sekitaran Jakarta.

Situ Gintung yang secara administratif berada di Kota Tangerang Selatan, dibangun oleh Belanda pada tahun 1932-1933. Situ Gintung yang memiliki badan air seluas 31 ha, pada awal pembangunannya berfungsi sebagai waduk dengan kapasitas mencapai 2,1 juta meter kubik.. Semenjak tahun 1970-an kawasan ini juga dimanfaatkan sebagai tempat wisata alam, pemukiman dan juga perairan. Penambahan fungsi Situ Gintung ternyata tidak diiringi dengan pengelolaan dan perhatian yang baik terhadap situ tersebut. Akhirnya pada tanggal 27 Maret 2009, Situ Gintung jebol atau mengalami keruntuhan. Bencana ini menimbulkan korban sebanyak 614 orang, kerugian harta benda dan kerusakan lingkungan.

Akibat bencana tersebut Situ Gintung tidak dapat menjalankan fungsi hidrologinya dengan baik yakni penampung air. Salah satu penyebab jebolnya tanggul Situ Gintung yaitu karena adanya penambahan fungsi Situ Gintung, salah satunya permukiman. Perkembangan pembangunan permukiman yang begitu cepat, tidak dibarengi dengan adanya penataan bangunan dan lingkungan yang baik.

Kawasan hilir Situ Gintung sampai dengan tahun 80-an masih berupa sawah. Namun demikian, areal persawahan yang ada secara bertahap berubah fungsi menjadi perumahan. Pada tahun 1982 berdiri pula Universitas Muhammadiyah Jakarta (UMJ). Sudah tidak ada lagi lahan sawah di bagian hilir, dan sebaliknya berkembang kawasan perumahan baik perumahan yang kumuh dan padat maupun perumahan elit. Kondisi di bagian hilir Situ Gintung tersebut. Berkembang dengan pesat, karena kawasan tersebut mempunyai aksesibilitas yang baik ke Jakarta. Di

sekitar kawasan tersebut juga berkembang fasilitas pendidikan tinggi selain UMJ, seperti STIE Achmad Dahlan dan juga UIN Syarifhidayatullah. Fungsi situ pun berubah. Perubahan fungsi situ tidak dibarengi dengan tidak terlaksananya koefisien dasar bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan koefisien dasar hijau (KDH). Dalam Peraturan Daerah Kota Tagerang Selatan tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Nomor 09 Tahun 2019-2031 tertulis bahwa kawasan situ memiliki komposisi KDB 7,5% KLB 0,2 dan KDH 92,5%.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dinamika perkembangan kegiatan dan pembangunan disekitar Situ Gintung terjadi tanpa adanya kebijakan yang mengaturnya. Setelah terjadinya bencana Situ Gintung dan dengan diterbitkannya Perda No 09 tentang RTRW, kawasan sekitar Situ Gintung mempunyai peraturan tata ruang dan tata bangunan. Pertanyaannya ialah sejauhmana kebijakan ini dapat diberlakukan pada kawasan sekitar Situ Gintung, juga sejauh mana bangunan yang sudah ada akan diperlakukan sesuai dengan kebijakan yang ada.

Penelitian ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana pengendalian tata ruang dan tata bangunan dalam RTRW dapat diterapkan pada kawasan sekitar Situ Gintung khususnya pada areal 100 meter dari bibir situ, terutama pada 50 meter sempadan situ. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi penyusun dan pelaksana kebijakan tata ruang serta bagi masyarakat yang akan melakukan kegiatan pembangunan atau yang memiliki lahan pada kawasan sekitar situ.

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah mengidentifikasi kesesuaian KLB KDB KDH dan mengetahui *Property Right* juga *Development Right* di kawasan sekitar Situ Gintung yang merupakan kawasan konservasi situ.

### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran pada penelitian ini adalah:

- a. Melakukan analisis buffer untuk mengetahui kesesuaian pola pemanfaatan ruang dan tata bangunan sekitar Situ Gantung terhadap kebijakan pola ruang dan tata bangunan yang ada
- b. Menghitung kesesuaian KLB, KDH, dan KDH di wilayah sekitar Situ Gantung dari tiap kavling bangunan yang ada di wilayah sekitar Situ Gantung
- c. Menganalisis aspek *Property Right* juga *Development Right*
- d. Merekomendasikan pengelolaan kawasan sekitar Situ Gantung dalam proses pemanfaatan ruang berdasarkan RTRW yang berlaku.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini secara teoritis diharapkan menjadi tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis maupun pembaca. Selain itu, diharapkan penelitian ini juga dapat memberikan usulan kepada pemerintah Kota Tangerang Selatan mengenai bagaimana seharusnya kesesuaian lahan di kawasan Situ Gantung terkait dengan *property right* dan *development right*.

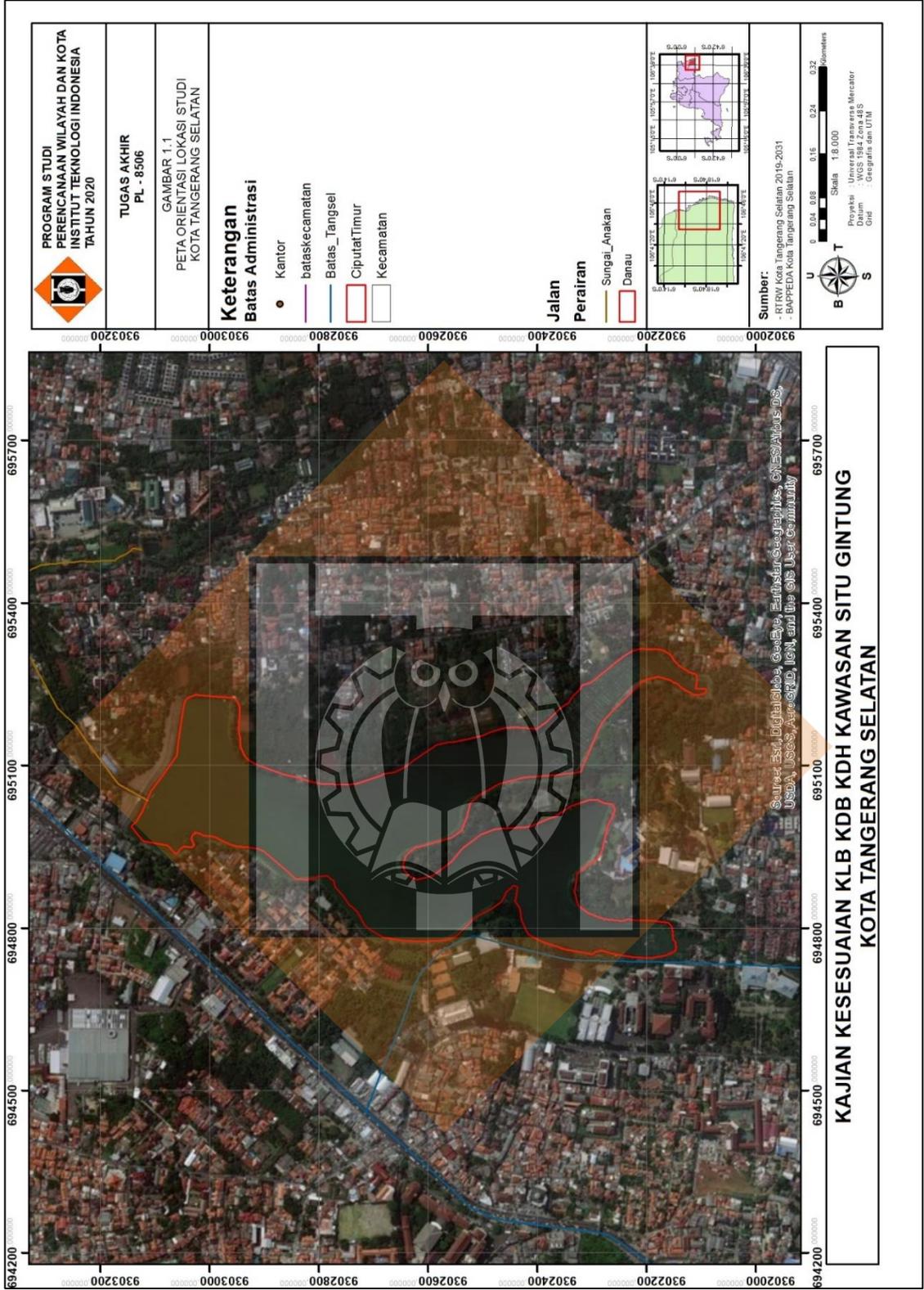
#### **1.5 Ruang Lingkup**

##### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah**

Ruang lingkup wilayah studi yaitu bangunan terbangun di kawasan sekitar Situ Gantung khususnya pada areal 100 meter dari bibir situ, terutama pada 50 meter sempadan situ. dengan luas Situ 31Ha terletak pada RW 07, RT 04 di Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan terletak pada RW Untuk lokasi lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1.1**

##### **1.5.2 Ruang Lingkup Substansi**

Ruang lingkup substansi yang menjadi pembatas dalam penelitian ini disesuaikan dengan topik yang diangkat untuk menjadi penelitian. Adapun dalam mencapai tujuan dan sasaran dalam penelitian, dilakukan kajian pustaka terhadap beberapa teori terkait Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) kawasan Situ, dan *Property Right* dan *Development Right*. Ruang lingkup pembahasan dalam studi ini dibatasi dengan melakukan identifikasi Kesesuaian Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan melihat bagaimana *Property Right* dan *Development Right*.



## 1.6 Sistematika Penulisan

### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan latar belakang penelitian, perumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup yang terdiri dari ruang lingkup substansi dan ruang lingkup wilayah studi, keluaran studi, dan sistematika pembahasan.

## **BAB II TINJAUAN LITERATUR DAN METODOLOGI**

Bab ini memuat uraian tentang teori-teori yang digunakan untuk mendukung studi seperti teori KLB KDB KDH dan *Property Right Development Right* Selain itu juga dibahas mengenai alur penelitian dan metodologi yang digunakan saat penelitian.

## **BAB III GAMBARAN UMUM**

Bab ini memuat kondisi wilayah studi yang mencakup orientasi lokasi penelitian yaitu secara umum Kota Tangerang Selatan. Dalam bab ini juga akan membahas komposisi bangunan yang ada di sekitar Situ Gintung

## **BAB IV ANALISIS**

Bab ini memuat analisis yang digunakan dalam penelitian untuk mencapai tujuan penelitian yaitu analisis buffer, menghitung klb kdb khd, dan analisis *Property Right Development Right*

## **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini memuat kesimpulan dan rekomendasi mengenai pengembangan yang harus dilakukan untuk kesesuaian KLB KDH dan KDB kawasan Situ Gintung

