

## Koefisien dasar bangunan (KDB) dan implikasinya terhadap kawasan kena banjir: studi kasus daerah aliran cipinang

Agung Sambodo, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=94155&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Kota merupakan sebuah sistem, sehingga perlu diatur dengan suatu kebijakan pengelolaan perkotaan (Urban Management). PERDA DKI No. 6/1999 adalah kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta. Didalam sistem kebijakan ini, diatur upaya pengendalian pemanfaatan ruang pembangunan melalui Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Prinsip KDB adalah menetapkan bagian (porsi) ruang yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun pada suatu rencana pembangunan.

Masalah banjir di Jakarta masih menjadi ancaman. Pada tahun 1996, Jakarta dilanda banjir dan berulang kembali pada tahun 2002, 3 tiga tahun setelah keputusan PERDA dengan area yang lebih luas. Kawasan kena banjir di wilayah penelitian meluas dari 6 kelurahan tahun 1996 menjadi 18 pada tahun 2002.

Pertanyaannya kemudian : dimanakah letak kesalahan kebijakan tersebut sehingga pembangunan kota malahan telah menghasilkan masalah baru ? Prinsip pelaksanaan KDB, secara internal seharusnya mampu menciptakan kondisi lingkungan kota menjadi lebih baik bukan sebaliknya malahan menjadi lebih buruk.

Atas permasalahan yang terjadi, pertanyaannya : (1) Bagaimana kriteria KDB ditetapkan dalam suatu rencana pembangunan ? (2) bagaimana konsistensi pelaksanaan KDB dan (3) bagaimana hubungan KDB dengan tumbuhnya kawasan baru kena banjir di wilayah penelitian ? Tujuan penelitian : (1) mengetahui kriteria ketetapan KDB, (2) menilai pelaksanaan kebijakan KDB atas Rencana dan Fakta dan (3) mengukur pengaruh KDB terhadap tumbuhnya kawasan baru kena banjir di wilayah penelitian.

Adalah fakta bahwa perubahan penggunaan tanah sejak tahun 1996 hingga 2002 cenderung kepada perluasan Ruang Terbangun, sehingga Ruang Terbuka menjadi berkurang. Dibandingkan dengan kebijakannya, perubahan yang terjadi ternyata tidak seperti yang diharapkan; yaitu hasil Fakta tidak sesuai dengan Target Rencana pada RPTR Kecamatan 2005. Perluasan Ruang Terbangun telah meningkatkan nilai Koefisien Run off pada tanah. Daya resapan tanah terhadap Air menjadi menurun. Pada musim hujan, Air hujan lebih banyak berada di atas permukaan tanah. Ruang Terbuka yang menyempit telah berakibat pada peninggian permukaan Air hujan ketika melimpas di permukaannya. Hasil perhitungan Debit banjir menunjukkan adanya perbedaan ketinggian Air tersebut pada banjir tahun 1996 dengan 2002, yaitu 76,01 cm x 178,76 cm.

Proses KDB terikat pada RPTR dengan dasar pertimbangan 4 kondisi fisik : Jejarang, Aktivitas, Kepadatan dan intensitas bangunan. Aspek hidrologis seperti daya resapan tanah, koefisien run off dan intensitas hujan tidak menjadi kriterianya; padahal "Ruang" adalah sebuah sistem lingkungan (subyek) yang memiliki fungsi konservasi bagi lingkungan. Unsur kriteria KDB tidak memiliki standar ukuran baku yang tetap dan mengikat besaran KDB, sehingga pelaksanaannya tidak dapat konsisten. Koefisien run-off wilayah telah

meningkat sehingga berpeluang besar untuk kena banjir. Orientasi KDB hanya kepada "ruang" untuk aktivitas (obyek), sehingga perlu di sempurnakan kriterianya dengan menilai aspek hidrologis melalui Reformulasi KDB.

Urban is a system, so it need to managed by a management policy called Urban Management. The Region Regulation of Jakarta, i.e. PERDA DKI No. 611999 is a Master Plan Policy for spatial management plan, called RTRW. In this policy system, the purpose of land development has arranged to monitor and controlled through the decision of Building Coverage Ratio, called KDB. The principle of KDB is to proportionally define the urban space that might becomes to either built area or open space.

The flood problem for Jakarta is still potent. In 1996, Jakarta was flood and repeat again in year of 2002 which greater than before; it was 3 years after the PERDA con-ducted. In the study area, the flood area has increase too larger from 6 district areas only at year of 1996 became 18 districts in 2002. It was wondering; what's wrong with the policy so it's gaining a new flood problem? Internally, the KDB principles actually should be produce a better condition to the urban environment then worse.

Pertaining to the problem, the questions are (1) How the KDB criteria's being stated for the develop planning? (2) How the consistency of KDB implementation it? And (3) how the correlate of KDB to the new of flood area? The objectives of the research are: (1) To know the state of KDB criteria's, (2) To judging the KDB implementation due to Planning concept and the Fact result, and (3) To measure the effect of KDB toward the growth of new area in study area which has been flooded.

In fact, the changes of land utilization was since 1996 to 2002, it tend to increase of built area and decrease of open space. Comparing to the policy goal, those change results was unexpected and had no matched to the Detailed Plan for 2005; obviously because the factual is greater than the target planned.

Any way, the increasing of built area will cause to an increasing of earth Run off Coefficient value. An infiltration capacity of earth will be decrease and latter on it will effect to the much more number of water volume on the earth surface. The open space that goes to narrow will cause of rain water level at surface that goes to higher. An account of Q factor from two periods, 1996 and 2002 with different run off coefficient i.e. 0.19 and 0.70 and different large of open space, have gaining a result a different water high level, that is 76.01-cm (1996) versus 178,76 cm (2002).

The states of KDB, it most depend on the Land Utilization Detailed Plan (called RPTR) and was considerate by four (4) criteria's i.e. Network, Activity, Density and Intensity. At those criteria's, none of them are concern to the environmental aspects such as land infiltration capacities or land run off coefficient or rain fall intensities were been a hydrological issues. In Fact, space or region is an environmental system, which have a conserve function (subject) but also have limitations. The KDB's orientation just to fulfill spatial needs for activities (object) and the criteria's has no standard rules to tight up KDB being consistence when it conducted. Otherwise, getting higher value of run off coefficient, it will tend to a bigger chance of flood be. Furthermore, the KDB principle need to reformulate to complete it criteria's with hydrological aspects.