

KAJIAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA KORIDOR JALAN RAYA KAWASAN PUSAT KOTA TOMOHON

Beldie Aryona Tombeg¹, Rudolf E. G. Mait², Charles H. L. Sulangi³, Nixon S. Mantiri⁴

D-III Teknik Sipil, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Manado, Manado¹

D-IV Konstruksi Bangunan Gedung, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Manado, Manado^{2,3}

D-IV Teknik Konstruksi Jalan Jembatan, Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Manado,
Manado⁴

E-mail: beldie.tombeg@polimdo.ac.id

Abstrak

Perkembangan pembangunan yang begitu cepat di kawasan pusat kota Tomohon menyebabkan ketidaksesuaian garis Sempadan Bangunan dengan peraturan yang ada. Selain mengurangi estetika, dapat pula mengganggu dan membahayakan para pengguna jalan yang beraktifitas. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisa ketidaksesuaian Garis Sempadan Bangunan yang ada pada koridor Jalan Raya Tomohon kawasan Pusat Kota Tomohon berdasarkan aturan dan kebijakan yang telah ditetapkan sehingga dapat terumuskan rekomendasi yang ideal dan sesuai aturan berlaku dalam rangka penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan ini khususnya penataan garis sempadan bangunan. Metode penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif, dimana data diperoleh melalui hasil observasi serta dokumentasi. Kesimpulan pada penelitian ini menunjukkan bahwa kepatuhan masyarakat umum terhadap terhadap aturan garis sempadan bangunan dalam membangun gedung baru ataupun melakukan renovasi masih sangat minim. Pada empat segmen objek penelitian menunjukkan bahwa kesesuaian garis sempadan bangunan paling banyak dilakukan oleh badan/organisasi pemerintah dan swasta seperti rumah sakit, gedung sekolah serta pelaku usaha seperti Ruko/Toko.

Kata Kunci : Pembangunan, Garis Sempadan Bangunan, Ketidaksesuaian, Kota Tomohon

Abstract

The rapid development of development in Tomohon City has caused the building boundary line to be inconsistent with existing regulations. Besides reduction the aesthetics aspect, it can also disturb and endanger road users during their activities. The purpose of this research is to identify and analyze the non-conformance of the existing Building Border Lines in the Tomohon Highway corridor in the Tomohon City Center area based on the rules and policies that have been set so that ideal recommendations can be formulated especially the arrangement of building boundaries in this area. This descriptive qualitative analysis method was used in this research obtained through observation and documentation. The conclusion of this study shows that the general public's compliance with the rules of building boundaries in constructing new buildings or carrying out renovations is still very minimal. In the four object segments, the research shows that the conformity of building boundaries is mostly carried out by government and private agencies/organizations such as hospitals, school buildings and some shops.

Keywords: Development, Building Border Lines, Non-conformance, Tomohon City

1. PENDAHULUAN

Penataan bangunan dan lingkungan dalam ruang kota akan nampak esensinya apabila memperhatikan kualitas proporsi dari setiap bangunan yang terbangun, baik dari dinding maupun lantainya serta kondisi kehidupan di antar bangunan yang satu dengan yang lain. Seyogyanya, penataan ruang fisik kota harus mampu memperlihatkan kualitas estetika yang baik melalui elemen-elemen fisik, penataan bangunan dan lingkungan yang selaras dengan karakteristik kota tersebut. (Spreiregen, 2003; dalam M Dwi Jaya I , 2016).

Indriana Sri Maspuri (2020) menjelaskan bahwa perkembangan kota yang pesat sebagai akibat dari aktivitas ekonomi yang tinggi, menuntut kejelian dan kearifan dalam menata bangunan dan lingkungan. Penataan bangunan dan lingkungan dalam suatu kawasan maupun suatu koridor tidak boleh terlepas dari rencana tata ruang yang sudah ada. Karena perubahan fungsi ruang kawasan menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan, seperti terjadinya pencemaran, kemacetan, hilangnya ruang publik dan ruang terbuka hijau, serta terjadinya berbagai bencana alam seperti banjir, longsor, kekeringan dan sebagainya, (Dwi Jaya. I, 2016).

Di Indonesia sendiri beberapa penelitian dilakukan dalam rangka melakukan penataan kawasan bangunan berdasarkan karakteristik kota maupun kawasan yang ditinjau seperti yang dilakukan oleh Ginting dkk (2020) yang melakukan penataan kota tua koridor Tanjung Pura, Krisetya dan Navastara (2018) di koridor Jalan Tunjungan Kota Surabaya, Wibowo dan Navastara (2020) di kawasan koridor Siliwangi – Pamulang Jaya, Tangerang Selatan serta Wirasa (2022) yang menganalisis koridor Jalan Gajah Mada – Amlapura sebagai ruang aktivitas publik guna memaksimalkan elemen perancangan kota dalam hal ini jalan. Beberapa contoh ini menunjukkan pentingnya analisa kajian dalam rangka mempekuat ruang publik kota yang berdampak pada pengembangan perkenomian dan sosial budaya masyarakat.

Perda Kota Tomohon No 6 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tomohon Tahun 2013 – 2033 dalam Pasal 48 ayat 2 mengatur tentang kawasan strategis dari sudut kepentingan ekonomi di wilayah Kota Tomohon meliputi kawasan Koridor Utama Kota Tomohon di Koridor Matani – Kakaskasen dimana kawasan ini mencakup Pusat Kota Tomohon. Kawasan Pusat Kota Tomohon memiliki potensi perkembangan yang luar biasa, merupakan aset terpenting kota terlebih yang tidak dapat terbarukan seperti aset kesejarahan dan lingkungan alami. Kawasan ini sejak semula merupakan pusat kegiatan yang mengawali terbentuknya kota. Daya tarik kawasanpun terus berlangsung, sebagai pusat perdagangan dan jasa menjadi pertemuan para pelaku usaha dan perdagangan dari berbagai kalangan serta latar belakang status sosialnya. Perkembangan pembangunan yang begitu cepat di kawasan ini, tidak dibarengi dengan adanya penataan bangunan dan lingkungan yang baik seperti ketidak teraturan garis sempadan bangunan (GSB) yang menyebabkan kesemrawutan sebuah kawasan perkotaan, ketidaknyamanan penghuni kota, ketidakamanan pengguna jalan, terganggunya penyerapan air kedalam tanah dan penurunan kualitas lingkungan hijau merupakan masalah-masalah tata bangunan dan lingkungan yang ada pada koridor Jalan Raya Tomohon kawasan Pusat Kota Tomohon ini.

Berdasarkan uraian di atas maka perlu dilakukan penelitian terhadap kesesuaian garis sempadan bangunan (GSB) pada Koridor Jalan Raya Kota Tomohon Kawasan Pusat Kota Tomohon. Adapun tujuan penelitian adalah untuk Menemukan permasalahan serta merumuskan

rekomendasi bagaimana penataan garis sempadan bangunan (GSB) pada koridor Jalan Raya Tomohon kawasan Pusat Kota Tomohon yang ideal dan sesuai peraturan.

2. DASAR TEORI

2.1 Penataan Ruang

Undang - Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang memberikan penegasan kepastian hukum, pemerintah sebagai aparat Negara merupakan perangkat yang diberikan kewajiban untuk menjamin terwujudnya tujuan tersebut. Undang-undang ini juga mengatur tentang bagaimana menjamin tercapainya keteraturan berdasarkan asas keserasian, keselarasan dan keseimbangan, ini tercantum pada penjelasan Pasal 2, huruf b, Undang-Undang Penataan Ruang

2.2 Azas Tujuan Penataan Ruang

Undang-Undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007 pasal 2, antara lain menyebutkan bahwa: “ dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas: ke-terpaduan; keserasian, keselarasan, dan keseimbangan; keberlanjutan; keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; keterbukaan; kebersamaan dan kemitraan; perlindungan kepentingan umum; kepastian hukum dan keadilan; dan akuntabilitas.” produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan.
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia.
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

2.3 Penataan Ruang dan Rencana Tata Bangunan.

Undang - Undang No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 1 angka 14 menjelaskan bahwa “RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.”

Permen PU No 06 Tahun 2017 menjelaskan bahwa Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) ini juga merupakan pengaturan tindak lanjut dari RTRW kabupaten/kota yang digunakan untuk mengendalikan pemanfaatan suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter dengan berbagai aspek, di antaranya aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

2.4 Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang adalah ketentuan mengenai intensitas

pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu zona, yang meliputi:

a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maksimum

KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling. KDB maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air, kapasitas drainase, dan jenis penggunaan lahan. KDB maksimum dinyatakan dalam satuan persentase, misalnya di sebuah zona dengan KDB 60%, maka properti yang dapat dibangun luasnya tak lebih dari 60% dari luas lahan.

b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Minimum dan Maksimum

KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling. KLB minimum dan maksimum ditetapkan dengan mempertimbangkan harga lahan, ketersediaan dan tingkat pelayanan prasarana, dampak atau kebutuhan terhadap prasarana tambahan, serta ekonomi, sosial dan pembiayaan.

c. Koefisien Dasar Hijau Minimal

KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan / penghijauan dengan luas persil/kavling. KDH minimal digunakan untuk mewujudkan RTH dan diberlakukan secara umum pada suatu zona. KDH minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan tingkat pengisian atau peresapan air dan kapasitas drainase. KDH minimal dinyatakan dinyatakan dalam satuan persentase, misalnya di sebuah zona dengan KDH 20%.

2.5 Garis Sempadan Bangunan (GSB)

GSB adalah jarak minimum antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan. GSB ditetapkan dengan mempertimbangkan keselamatan, resiko kebakaran, kesehatan, kenyamanan, dan estetika. GSB biasa juga disebut sebagai garis imajiner yang menentukan jarak terluar bangunan terhadap pinggir ruas jalan. Artinya adalah kita tidak diperkenankan membangun melebihi batas GSB yang sudah ditentukan. Besarnya GSB ini tergantung dari besar jalan yang ada di depannya. Jalan yang lebar tentu saja mempunyai jarak GSB yang lebih besar dibandingkan jalan yang mempunyai lebar yang lebih kecil. Biasanya jarak GSB ini rumusnya adalah setengah lebar jalan, apabila lebar jalan adalah 10 meter, maka GSB-nya adalah 5 meter, artinya jarak terluar yang diijinkan bangunan berdiri adalah 5 meter dari pinggir jalan. Undang-undang Garis Sempadan Bangunan adalah Pasal 13 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa GSB adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Kemudian pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. GSB merupakan aturan yang harus dikeluarkan oleh penguasa wilayah seperti gubernur, bupati, atau walikota.

2.6 Koridor

Menurut Moughtin dalam Dipta (2015), suatu koridor biasanya pada sisi kiri kanannya telah ditumbuhi bangunan-bangunan yang berderet memanjang di sepanjang ruas jalan tersebut. Keberadaan bangunan-bangunan tersebut secara langsung maupun tidak langsung akan menampilkan kualitas fisik ruang pada lingkungan tersebut. Sedangkan Zahnd (2012), menyebutkan bahwa koridor dibentuk oleh dua deretan massa (bangunan atau pohon) yang membentuk sebuah ruang untuk menghubungkan dua kawasan atau wilayah kota secara netral. Dengan kata lain, koridor merupakan ruang berupa plaza, jalan atau lorong memanjang yang

terbentuk oleh deretan bangunan, pohon, atau perabot jalan untuk menghubungkan dua kawasan dan menampilkan kualitas fisik ruang tersebut. Spesifikasi dan karakteristik fisik dan non fisik pada suatu koridor jalan sangat besar pengaruhnya dalam menentukan wajah dan bentuk koridor itu sendiri.

Keberadaan suatu koridor sebagai pembentuk arsitektur kawasan kota tidak akan lepas dari elemen-elemen pembentuk citra koridor tersebut yaitu:

- a. Wujud bangunan merupakan wajah atau tampak dan bentuk bangunan yang ada di sepanjang koridor.
- b. Figure ground merupakan hubungan penggunaan lahan untuk massa bangunan dan ruang terbuka. Struktur tata ruang kota menurut Trancik (1986) terdiri dari dua elemen pokok, yaitu massa bangunan kawasan (*urban solid*) dan ruang terbuka kawasan (*urban void*).
- c. Street and Pedestrian ways merupakan jalur jalan pergerakan kendaraan dan bagi pejalan kaki yang dilengkapi dengan parkir, elemen perabot jalan (*street furniture*), tata tanda (*signage*), dan pengaturan vegetasi sehingga mampu menyatu terhadap lingkungan. Koridor jalan dan jalur pejalan kaki merupakan ruang pergerakan linear sebagai sarana sirkulasi dan aktivitas manusia dengan skala padat. Selain itu, koridor jalan untuk kendaraan mempunyai kontribusi yang besar bagi pergerakan dan bentuk traffic dalam suatu kawasan Krier, dalam Dipta (2015).

3. METODE PENELITIAN

Metode analisis data yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah dari penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisa data dengan menggambarkan keadaan wilayah pengamatan sesuai data yang diperoleh, kemudian mengklasifikasi berdasarkan tujuan yang dicapai. Analisis ini bertujuan untuk membandingkan regulasi terkait RTRW maupun Perda Bangunan Gedung kawasan dengan melihat kondisi eksisting tata bangunan dan lingkungan pada lokasi objek penelitian. Dari informasi tersebut, peneliti mencoba untuk memberikan masukan berupa rumusan rekomendasi terkait apa yang harus dilakukan pemerintah Kota Tomohon terhadap permasalahan garis sempadan bangunan (GSB) pada lokasi penelitian berdasarkan temuan dan kondisi riil di lapangan. Adapun data lapangan diperoleh dengan melakukan pengamatan langsung pada lokasi penelitian untuk memperjelas situasi kondisi riil seperti kepemilikan dan ukuran / jarak bangunan terhadap jalan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Analisis Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Analisis GSB ini dilakukan dengan cara membandingkan kondisi Eksisting pada setiap segmen berdasarkan hasil obsevasi yang telah dilakukan dengan arahan rencana tata bangunan dan lingkungan di Kota Tomohon yaitu Peraturan Daerah No.6 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tomohon, dimana pada pasal 71 mengatur tentang Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perdagangan dan jasa, sedangkan pada huruf d memuat ketentuan intensitas bangunan perdagangan dan jasa, meliputi:

1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 80%
2. Koefisien Dasar Hijau (KDH) 20% (dua puluh persen);
3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 3,2

4. tinggi bangunan maksimum 4 (empat) lantai.

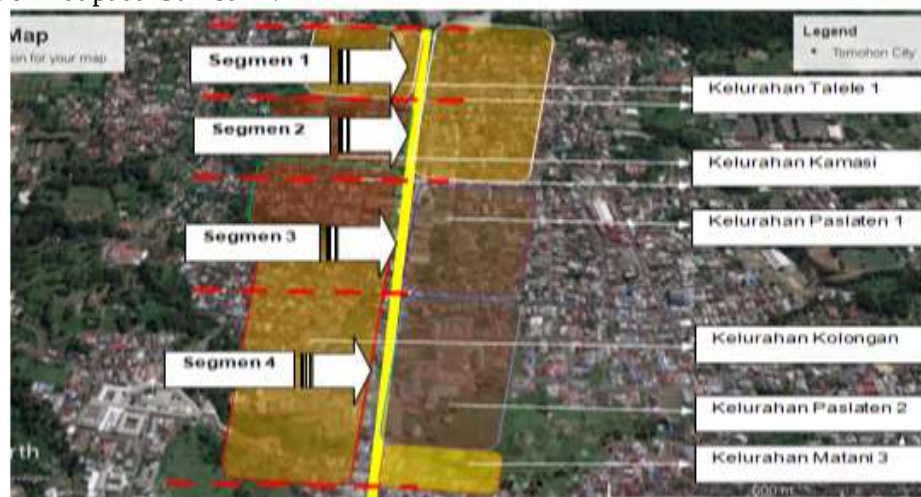
Sedangkan untuk penentuan besaran garis sempadan bangunan (GSB) menggunakan ketentuan $\frac{1}{2}$ lebar jalan + 1. Lebar jalan pada existing yaitu 10 meter, sedangkan trotoar lebarnya 1.6 – 2 meter. Sehingga panduan kesesuaian garis sempadan bangunan (GSB) pada objek yaitu 6 Meter.

Garis sempadan bangunan (GSB) pada fasilitas ruko / toko dan kantor permanen sebagian telah sesuai karena ruko/kantor ini umumnya di bangun setelah adanya RTRW dan perda bangunan gedung No 4 tahun 2014, sedangkan persyaratan lainnya sesuai perda 10 tahun 2011 tentang retribusi perizinan tertentu dimana dalam pengurusan IMB wajib mematuhi aturan intensitas bangunan/tata bangunan yang ada yaitu sesuai arahan RTRW dan perda bangunan gedung Kota Tomohon. Dalam RTRW dan perda tata bangunan bahwa untuk renovasi bangunan serta pengurusan IMB yang baru harus berdasarkan arahan RTRW dan Perda bangunan gedung. Berdasarkan arahan perda 6 tahun 2013 dikatakan bahwa perda ini berlaku selama 20 tahun hingga tahun 2034 sehingga dalam kurun waktu ini diharapkan seluruh bangunan yang berada di kota Tomohon sudah menyesuaikan dengan aturan ini.

Koridor jalan raya Tomohon terletak pada kawasan pusat kota dimana merupakan pusat kegiatan yang mengawali terbentuknya kota. Panjang deliniasi penelitian yaitu kurang lebih 1100 meter yang meliputi sebagian kecamatan Tomohon Tengah dan sebagian Kecamatan Tomohon Timur yaitu: bagian utara pada kelurahan talete 1 memanjang ke arah selatan kelurahan kamasi, kelurahan kolongan, pertiagaan Patung Tololiu Supit Matani tiga (Kec Tomohon Tengah) dan kelurahan Paslaten 1 dan kelurahan paslaten 2 (kecamatan Tomohon timur).

4.2 Segmen Penelitian

Pembagian segmen ini digunakan untuk mempermudah dalam melakukan pengolahan data dan menganalisis garis sempadan bangunan (GSB) kawasan objek penelitian. Pembagian segmen dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Segmen Peneltian

Segmen I

Segmen I terletak di Kelurahan Talete 1 Kecamatan Tomohon Tengah, dengan panjang kurang lebih 184 meter. Area ini terdiri dari sebagian besar unit bangunan permanen digunakan untuk perdagangan dan jasa sedangkan sisanya sebagai pemukiman dan jasa kuliner khas kota Tomohon yakni ragesy dan sate. Pada segmen I ini, garis sempadan bangunan (GSB) bervariasi

antara 0 – 6 meter. Dimana GSB untuk permukiman mempunyai rata-rata sebesar 1,2 meter sedangkan untuk GSB perdagangan dan jasa rata-rata sebesar 3.5 meter.



Gambar 2. Segmen I

Segmen II

Koridor jalan segmen II ini sepanjang 250 meter, terletak di antara dua kelurahan yakni Kelurahan Talete 1 pada bagian timur jalan dan Kelurahan Kamasi pada bagian barat jalan dimana kedua kelurahan ini terletak di Kecamatan Tomohon Tengah.



Gambar 3. Segmen II

Segmen dua ini sebagian besar unit bangunan permanen kesehatan yakni RSU Bethesda dan fasilitas pendidikan Akper Bethesda, fasilitas lainnya berupa perdagangan dan jasa. Pada segmen terdapat juga ruang terbuka yang dimanfaatkan sebagai taman bermain di pusat kota. Pada koridor segmen dua ini, besarnya garis sempadan bangunan (GSB) bervariasi antara 0 – 7 meter. Dimana GSB untuk fasilitas kesehatan dan pendidikan sebesar 2.7 meter sedangkan

bangunan jasa dan perdagangan rata-rata sebesar 3 meter sedangkan pemukiman rumah penduduk 2.3 meter.

Segmen III

Panjang jalan pada segmen III kl 239 meter, terletak di antara Kelurahan Paslaten 1 Kecamatan Tomohon Timur pada bagian timur jalan dan Kelurahan Kamasi serta Kolongan pada bagian barat jalan dimana kedua kelurahan ini terletak di Kecamatan Tomohon Tengah. Pada area ini sebagian besar unit bangunan permanen yang digunakan adalah perdagangan dan jasa. Dapat dikatakan bahwa di segmen ini merupakan pusat terdapatnya pertokoan di Kota Tomohon. Pada koridor segmen dua ini, besarnya garis sempadan bangunan (GSB) bervariasi antara 0 – 7 meter. Pada lahan Pertokoan rata-rata 0 sedangkan pada perkantoran rata-rata 2 - 7 meter.



Gambar 4. Segmen 3

Segmen IV

Koridor jalan segmen IV ini sepanjang 430 meter, terletak di antara dua kelurahan yakni Kelurahan Paslaten 1 Kecamatan Tomohon Timur pada bagian timur jalan dan Kelurahan Kolongan Kecamatan Tomohon Tengah pada bagian barat jalan. Segmen ini terdiri dari fasilitas pendidikan yaitu SD GMIM II Tomohon, SMA Katolik Karitas, SMP Katolik Gonzaga, SMK St Familya dan SMP Katolik Stella Marris, sedangkan sisanya berupa perdagangan dan jasa berupa kantor pertokoan dan Bank terdapat juga fasilitas ibadah yaitu Gereja GPDI dan Gereja Katolik Hati Kudus. Pada area koridor segmen IV ini, besarnya garis sempadan bangunan (GSB) bervariasi antara 0 – 5 meter. Pada lahan perdagangan dan jasa rata-rata 3.2 meter, pada lahan pendidikan sebesar 5 meter, pada lahan Rumah Ibadah 2.3 meter sedangkan perumahan penduduk 2.7 meter.



Gambar 5. Segmen 4

Tabel 1. Hasil Analisis Kesesuaian GSB Kawasan Pusat Kota Tomohon

Segmen	Fungsi Bangunan	Jlh Unit	Kondisi Existing	Ketentuan Perda No 6. 2013 Tentang RTRW Kota Tomohon , Perda 4 2014 Tentang Bangunan Gedung Kota Tomohon Gsb: 6 Meter	
				Sesuai	Tidak sesuai
I	Ruko / toko/kantor permanen	4	6 m	√	
	Perumahan dengan usah perdagangan / jasa	5	0		√
	Perumahan masyarakat	4	3		√
	Toko/ruko permanen/kantor	7	5		√
II	Pendidikan	1	7	√	
	Kesehatan	1	7	√	
	Perumahan dengan usaha perdagangan/ jasa	2	2		√
III	Toko/ruko permanen	52	0		√
	Gedung Kantor	1	8	√	
IV	Perumahan dengan usaha Perdagangan Dan Jasa	37	2.2		√
	Pendidikan	5	6	√	
	Ruko / toko kantor permanen	16	6	√	

Segmen1:

Pada segmen 1 di dapati 4 jumlah unit Ruko/ Toko /Kantor Permanen yang terletak pada jalur jalan raya dengan jarak bangunan sesuai rumus perhitungan GSB yakni $\frac{1}{2}$ lebar jalan + 1 yakni 6 – 10 meter. Adapun Lebar jalan pada existing yaitu 10 meter, sedangkan trotoar lebarnya 2 meter. Berdasarkan kesesuaian garis sempadan bangunan (GSB) pada objek yaitu minimal 6 Meter sehingga Bangunan Ruko/Kantor pada segmen ini sesuai dengan arahan Ketentuan pada Perda No 6. 2013 Tentang RTRW Kota Tomohon dan Perda 4 2014 Tentang Bangunan Gedung Kota Tomohon.

Bangunan usaha/ jasa pada segmen ini berjumlah 5 unit dimana jarak bangunan sesuai rumus GSB yakni 0 – 3 meter sehingga ini tidak memenuhi syarat kesesuaian GSB, begitupun dengan rumah tinggal masyarakat yg berjumlah 4 unit dimana kesesuaian dengan GSB yakni antara 2-3 meter sehingga hal ini tidak memenuhi syarat kesesuaian GSB yakni minimal 6 meter.

Usulan:

Pada segmen ini diusulkan pada pemerintah dalam hal ini Kelurahan, Dinas Tata Ruang Kota Tomohon dan dinas terkait lainnya untuk memperketat aturan dalam hal pembangunan maupun renovasi secara khusus bagi pemilik bangunan usaha / jasa serta perumahan masyarakat melalui pengetatan ijin mendirikan bangunan (IMB) sebagai syarat mutlak.

Segmen II:

Existing site ditemukan 7 jumlah unit Ruko/ Toko /Kantor Permanen yang terletak pada jalur jalan raya dengan jarak bangunan sesuai rumus perhitungan GSB yakni $\frac{1}{2}$ lebar jalan + 1 yakni 2 – 5 meter. Adapun Lebar jalan pada existing yaitu 10 meter, sedangkan trotoar lebarnya 2 meter. Berdasarkan kesesuaian garis sempadan bangunan (GSB) pada objek yaitu minimal 6 Meter sehingga Bangunan Ruko/Kantor pada segmen ini tidak sesuai dengan arahan Ketentuan pada Perda No 6. 2013 Tentang RTRW Kota Tomohon dan Perda 4 2014 Tentang Bangunan Gedung Kota Tomohon.

Terdapat juga gedung fasilitas kesehatan yakni RS Bethesda dimana jarak bangunan sesuai rumus GSB yakni 7 meter sehingga memenuhi syarat kesesuaian GSB, begitupun dengan fasilitas pendidikan yakni Akper Bethesda dimana kesesuaian dengan GSB yakni antara 7-8 meter sehingga memenuhi syarat kesesuaian GSB yakni minimal 6 meter. Terdapat juga bangunan rumah berfungsi usaha jasa sejumlah 2 unit dimana didapati jarak GSB yakni 2-4 meter sehingga ini tidak sesuai dengan arahan GSB minimal 6 meter.

Usulan:

Diusulkan pada pemerintah untuk menata kembali segmen ini dalam hal jika terdapat masyarakat yang akan melakukan pembangunan baru maupun renovasi, demikian pula dengan Ruko yang ada melalui, pengetatan ijin IMB maupun aturan lainnya baik terhadap pemerintah Kelurahan maupun Dinas Tata Ruang Kota Tomohon.

Segmen III

segmen 3 ini terdapat bangunan Toko/Ruko permanen sejumlah 52 unit yang terletak pada jalur jalan raya dengan jarak bangunan sesuai rumus perhitungan GSB yakni $\frac{1}{2}$ lebar jalan + 1 yakni 6 meter sdangkan kondisi pada existing yakni 0-2 meter. Lebar

jalan pada existing yaitu 10 meter, sedangkan trotoar lebarnya 1,5 - 2 meter sehingga ini sangat tidak sesuai dengan arahan Ketentuan pada Perda No 6. 2013 Tentang RTRW Kota Tomohon dan Perda 4 2014 Tentang Bangunan Gedung Kota Tomohon.

Pada area ini pula didapati bangunan kantor 1 unit dimana jarak bangunan sesuai rumus GSB yakni 8 meter sehingga ini menjadi satu-satunya bangunan yang memenuhi kesesuaian GSB pada segmen ini.

Usulan:

Pada segmen ini diusulkan agar dilakukan penataan dan penataan kembali terkait perletakan bangunan dalam hal penyesuaian dengan GSB melalui Perda maupun aturan teknis lainnya.

Segmen IV

Pada segmen 4 ini terdapat 37 unit Perumahan dengan usaha Perdagangan Dan Jasa. Adapun Lebar jalan pada existing yaitu 10 meter, sedangkan trotoar lebarnya 2,2 meter. Berdasarkan kesesuaian garis sempadan bangunan (GSB) pada objek yaitu 0-3 sehingga tidak sesuai dengan arahan Ketentuan pada Perda No 6. 2013 Tentang RTRW Kota Tomohon dan Perda 4 2014 Tentang Bangunan Gedung Kota Tomohon yakni minimal 6 Meter. Adapun bangunan lainnya yakni fasilitas pendidikan berjumlah 5 unit dengan jarak GSB sepanjang 6-7 meter sehingga ini sesuai dengan arahan dan aturan yang berlaku. Terdapat pula 16 unit bangunan Ruko/toko dengan jarak GSB yakni 6 meter sehingga ini sesuai dengan aturan maupun arahan Perda 4 2014 Kota Tomohon.

Usulan:

Pada segmen ini diusulkan pada pemerintah dalam hal Dinas Tata Ruang Kota Tomohon dan dinas terkait lainnya untuk memperketat aturan dalam hal pembangunan maupun renovasi secara khusus bagi pemilik rumah /usaha perdagangan dan jasa melalui pengetatan ijin mendirikan bangunan (IMB) maupun ijin terkait lainnya.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

- Sebagian besar fasilitas permukiman penduduk dengan usaha perdagangan dan jasa pada segmen I ditemukan ketidaksesuaian garis sempadan bangunan (GSB) pada perumahan masyarakat dan usaha jasa perdagangan sedangkan untuk ruko/kantor permanen sudah sesuai. Pada segmen II ditemukan ketidaksesuaian pada Toko/ruko permanen/kantor dan Perumahan dengan usaha Perdagangan Dan Jasa sedangkan pada fasilitas pendidikan dan kesehatan sudah sesuai. Pada segmen III ditemukan ketidaksesuaian Perumahan dengan usaha Perdagangan Dan Jasa Sedangkan untuk fasilitas Toko/ruko permanen sudah sesuai. Sedangkan pada segmen IV ditemukan ketidaksesuaian pada Perumahan dengan usaha Perdagangan Dan Jasa sedangkan pada fasilitas pendidikan dan ruko/ kantor permanen sudah sesuai. Pada bangunan ruko/toko yang memiliki kesesuaian GSB disebabkan pembangunannya pada tahun setelah adanya aturan baik RTRW maupun Perda Bangunan Gedung yaitu di atas tahun 2013.
- Kepatuhan dalam melaksanakan aturan tata bangunan seperti membangun gedung baru ataupun melakukan renovasi paling banyak oleh pelaku usaha seperti membangun Ruko/Toko dan perkantoran sangat kontras dengan masyarakat umum yang belum banyak menaati aturan yang ada.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada masyarakat, pelaku usaha dan pemerintah seputaran Kawasan Pusat Kota Tomohon yang turut berkontribusi dalam penulisan artikel ini termasuk lembaga Politeknik Negeri Manado, Direktur dan Pimpinan yang memberikan pendanaan melalui Penelitian Dasar Produk Vokasi Tahun 2022.

DAFTAR PUSTAKA

- Dipta, Pratama Andreas Arka, (2015). Karakteristik Ruang Koridor Jalan Panggung Pecinan Kembang Jepun Surabaya Sebagai Koridor Wisata Urban Heritage. Tesis UAJY. Jogjakarta
- Dwi Jaya I M. Akbar, (2016). Studi Tata Bangunan Dan Lingkungan di Kelurahan Wameo Kecamatan Batupoaro Kota Baubau. Skripsi Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota . Fakultas Sains Dan Teknologi Uin Alauddin Makassar.
- Ginting, N, Marpaung, B, Maspuri, I,S,. (2020). Study of building arrangements in the old city corridor of Tanjung Pura, *IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science*, 452 (2020) 012144, doi:10.1088/1755-1315/452/1/012144.
- Krisetya,A,T, dan Navastara, A,M. (2018). Identifikasi Karakteristik Fisik Koridor Jalan Tunjungan sebagai Ruang Publik, *JURNAL TEKNIK ITS* Vol. 7, No. 2, pp. 162-167, ISSN: 2337-3539 (2301-9271 Print).
- Maspuri IS, (2020). Kajian Tata Bangunan Di Koridor Kota Lama Tanjung Pura. Tesis Fakultas Teknik Universitas Sumatera Utara Medan.
- Peraturan Daerah Kota Tomohon No 6 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tomohon Tahun 2013 – 2033.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No 06 Tahun 2017 menjelaskan bahwa Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
- Trancik, R. 1(986). Finding Lost Space, Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Undang - Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang - Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Wibowo,D,F, dan Navastara, A,M. (2020). Identifikasi Karakteristik Kawasan Koridor Siliwangi – Pamulang Raya, Tangerang Selatan untuk Mendukung Pembentukan Citra Kawasan, *JURNAL TEKNIK ITS* Vol. 9, No. 2, pp. 216- ISSN: 2337-3539 (2301-9271 Print).
- Wirasa, I,D,G. (2022). Pengaruh Activity Support Terhadap Aktivitas Ruang Publik Pada Malam Hari Di Koridor Jalan Gajah Mada Amlapura, *PADURAKSA: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa*, Juni 2022, Volume 11: Nomor 1, hal. 82-93.
- Zahnd, Markus, (2012). Model Baru Perancangan Kota Yang Kontekstual: Kajian tentang kawasan tradisional di Kota Semarang dan Yogyakarta suatu potensi Perancangan Kota yang efektif. Yogyakarta: Kanisius.