

## Identifikasi penerapan peraturan garis sempadan bangunan (GSB) pada ruas Jalan Kelapa Gading di Jakarta Utara

*Identification of the implementation of garis sempadan bangunan (GSB) at Kelapa Gading Street in Jakarta Utara*

**M T Himawan<sup>1</sup>, M F Akmal<sup>1</sup>, dan D Hantono<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah, DKI Jakarta, Indonesia

Corresponding author's email: dedihantono@umj.ac.id

**Abstrak.** Perkembangan kegiatan ekonomi dan bisnis di DKI Jakarta berdampak pada intensitas penggunaan lahan yang tinggi dan munculnya pelanggaran peraturan garis sempadan bangunan, terutama pada muka bangunan. Salah satu titik perekonomian di DKI Jakarta berada di sepanjang Jalan Boulevard Raya yang berbatasan dengan daerah Kayu Putih di bagian selatan dan daerah Koja di bagian utara. Penelitian ini melakukan analisis pelanggaran peraturan garis sempadan bangunan (GSB) serta pengaruh penerapan aturan GSB terhadap kenyamanan pengguna lain di sekitarnya. Penilaian terhadap penerapan GSB didasarkan pada Pergub No. 135 tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari 765 bangunan di Jalan Boulevard Raya, terdapat 39,7% bangunan melanggar peraturan GSB. Adapun dampak dari pelanggaran garis sempadan bangunan yang terjadi adalah kemacetan, minimnya ruang terbuka, aktivitas parkir di ruas jalan, dan hilangnya jalur pedestrian.

*Kata Kunci: Garis Sempadan; Pedestrian; Peraturan Daerah; Ruang Terbuka; Ruas Jalan*

**Abstract.** The development of economic and business activities in DKI Jakarta has an impact on the high intensity of land use and the emergence of violations of building demarcation line (Garis Sempadan Bangunan, GSB), especially on building facades. One of the economic zones in DKI Jakarta is along Jalan Boulevard Raya bordered by the Kayu Putih area in the south and the Koja area in the north. This study analyzes the

violation of the GSB regulation and its effect on the comfort of other users in the vicinity. The assessment of GSB implementation is based on the Governor's Regulation No. 135 of 2019 concerning Building Management Guidelines. The results showed that of the 765 buildings on Jalan Boulevard Raya, 39.7% of the buildings violated the GSB regulations. The impacts of the GSB violation are congestion, lack of open space, on the road parking, and the loss of pedestrian paths.

*Keywords: Border Lines; Pedestrians; Local Regulations; Open Space; Roads*

## 1. Pendahuluan

Jakarta merupakan pusat perekonomian di Indonesia yaitu hampir mendekati 80% kegiatan ekonomi bermuara di Jakarta. Sarana dan prasarana Kota Jakarta yang lengkap memikat masyarakat dari segala penjuru Indonesia untuk bermigrasi ke kota ini sehingga pertumbuhan penduduk melonjak naik dengan pesat [1]. Populasi yang bertambah menjadikan Jakarta sebagai salah satu kota terpadat di Indonesia [2].

Kepadatan penduduk yang sangat tinggi menjadikan tanah sebagai salah satu sektor properti yang sangat langka dan mahal [3]. Pemilik lahan memaksimalkan penggunaan lahan untuk bangunan. Perkembangan kota juga membawa dampak terhadap perubahan spasial [4]. Pada beberapa kasus terjadi perubahan fungsi dan ketidaksesuaian tata ruang [5].

Ruang terbuka semakin sulit ditemui di Jakarta terutama di pusat kota [6]. Ruang terbuka hijau publik semakin berkurang hingga luasnya tidak lagi memenuhi persyaratan minimum dari persentase yang disyaratkan [7]. Aktivitas luar di ruang terbuka semakin sulit dilakukan oleh masyarakat akibat keterbatasan ruang publik yang dibutuhkan [8,9].

Kawasan Kelapa Gading terletak di Kota Jakarta Utara yang diperuntukkan sebagai fungsi perkantoran dan perdagangan. Kawasan ini cukup padat dengan bangunan komersial dan aktivitas perdagangan karena lokasinya yang cukup strategis [10]. Bangunan didominasi oleh bangunan rumah toko (ruko) dengan menyisakan sebagian tapak mereka untuk ruang terbuka publik pada bagian depan bangunan. Pada umumnya ruang terbuka publik tersebut berfungsi sebagai area parkir kendaraan khususnya bagi kendaraan pengunjung bangunan.

Ruang terbuka publik pada sebagian besar bangunan kawasan menggunakan garis sempadan bangunan (GSB) yang dimiliki oleh masing-masing tapak. Garis sempadan bangunan (GSB) adalah garis khayal yang ditarik dari bangunan terluar sejajar dengan garis jalan, tepi sungai/danau, dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dan tidak boleh dibangun. Garis sempadan bangunan adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah garis sempadan pagar (GSP) yang ditetapkan dalam rencana kota [11]. Tujuan penyediaan garis sempadan bangunan adalah (1) Keamanan penggunaan jalan terutama di sekitar tikungan jalan; (2) penyediaan ruang terbuka di dalam kavling untuk keperluan peresapan air ke dalam tanah; (3) pencahayaan sinar matahari; (4) penyediaan ruang terbuka hijau; dan (5) kerapian tata bangunan. Garis sempadan bangunan (GSB) juga sangat berpengaruh pada sebuah jalan. Strategi yang baik diperlukan dalam penataan ruang

kota demi tercapainya ruang kota yang nyaman sesuai dengan kebutuhan penghuninya [12,13]. Garis sempadan bangunan (GSB) bisa dimanfaatkan sebagai ruang terbuka publik sehingga bermanfaat bagi kinerja karyawan yang berada pada kawasan perkantoran dan perdagangan [14].

Manfaat yang cukup besar dengan adanya ruang terbuka bagi suatu kawasan perkotaan menjadi perhatian penelitian ini. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk meneliti penerapan GSB pada Jalan Kelapa Gading berdasarkan peraturan daerah. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menyadarkan masyarakat akan peran pentingnya GSB terhadap kondisi dan kesehatan lingkungan.

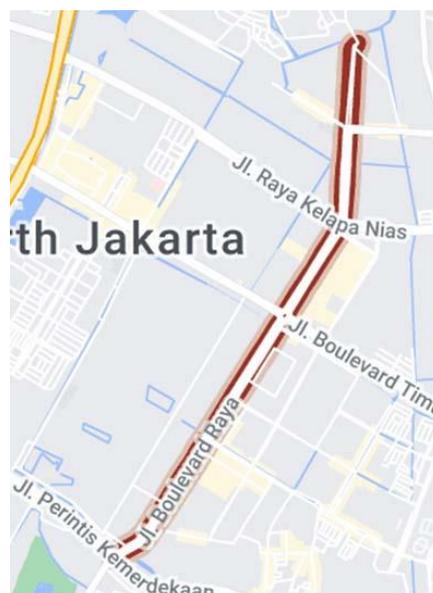
## **2. Metode**

Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif kualitatif. Fokus pada penelitian ini yaitu berpedoman Peraturan Gubernur DKI Nomor 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan [15]. Penelitian ini dilakukan dengan pengumpulan data seperti data citra jalan bangunan timur. Data citra jalan bangunan timur digunakan untuk menentukan titik bangunan dan batas jalan yang nantinya digunakan untuk mendapatkan data klasifikasi bangunan dan panjang GSB untuk setiap bangunan. Data tersebut selanjutnya akan dianalisis dengan Pergub tersebut.

Lokasi penelitian berada pada salah satu jalan utama di Jakarta Utara yaitu Jalan Boulevard Kelapa Gading, Jakarta Utara. Ruas jalan ini memiliki panjang  $\pm$  4 Km yang melintang dari utara hingga selatan. Pada sisi utara berbatasan dengan Koja sedangkan selatan berbatasan dengan Kayu Putih. Peta lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.

Ruas Jalan Boulevard Kelapa Gading memiliki lebar lebih kurang 12 meter yang terbagi menjadi 2 jalur. Dalam Pergub DKI Jakarta Nomor 135 tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan [15] ruas jalan yang memiliki lebar 12 meter sampai dengan 26 meter dikenai GSB 8 meter.

Objek penelitian dibagi menjadi 5 segmen untuk mempermudah pengolahan data dan analisa dalam penelitian ini. Pembagian berdasarkan persimpangan yang ada di sepanjang ruas Jalan Boulevard Kelapa Gading.



**Gambar 1.** Peta lokasi penelitian.

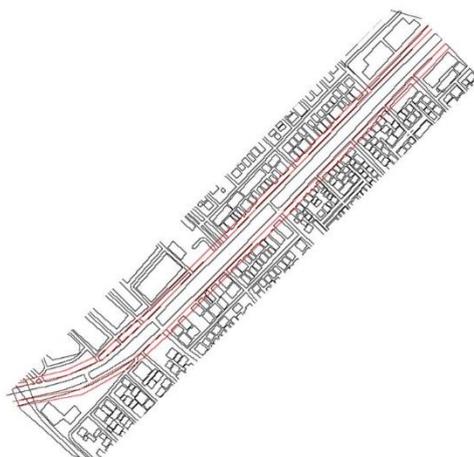
### **3. Hasil penelitian dan pembahasan**

Bangunan gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya pada, di atas, atau di dalam tanah dan atau perairan secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan [16] menjelaskan ada beberapa klasifikasi bangunan, yaitu:

- a) Kelas 1 : Bangunan hunian biasa.
- b) Kelas 2 : Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.
- c) Kelas 3 : Bangunan hunian di luar bangunan kelas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan.
- d) Kelas 4 : Bangunan hunian campuran.
- e) Kelas 5 : Bangunan kantor.
- f) Kelas 6 : Bangunan perdagangan.
- g) Kelas 7 : Bangunan penyimpanan/gudang.
- h) Kelas 8 : Bangunan laboratorium/industri/pabrik.
- i) Kelas 9 : Bangunan umum
- j) Kelas 10 : Bangunan atau struktur yang bukan hunian.

#### **3.1. Segmen 1**

Jumlah seluruh bangunan yang berada pada segmen 1 yaitu 143 bangunan dengan bangunan yang mendominasi, yaitu bangunan restoran dan ruko. Bangunan restoran dan ruko masuk ke bangunan kelas 6, yaitu perdagangan dan jasa. Berikut merupakan kondisi eksisting pada ruas Jalan Kelapa Gading yang dapat dilihat pada Gambar 2 dan 3.



**Gambar 2.** Ruas Jalan Kelapa Gading segmen 1.



**Gambar 3.** Kondisi eksisting segmen 1

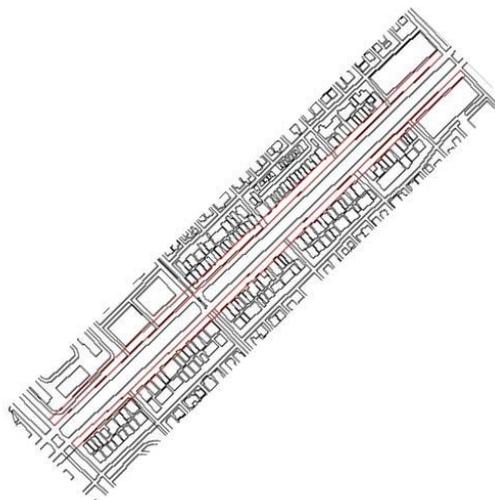
Pada segmen 1 ini terdapat 143 bangunan. Pada segmen ini terdapat 70 bangunan pada segmen bagian kanan dan 73 bangunan pada segmen bagian kiri. Berdasarkan analisis bangunan sesuai dengan Pergub persentase pelanggaran pada sisi kanan, yaitu sekitar 65% bangunan dan pada sisi kiri sekitar 55% bangunan. Bangunan yang melakukan pelanggaran paling banyak yaitu bangunan kelas 6 dengan persentase 77%. Sebanyak 85 bangunan dari 143 bangunan tidak mengikuti aturan GSB. Sementara itu, pelanggaran paling sedikit yaitu pada bangunan kelas 1 dan kelas 9 sebesar 0%. Pada kelas 1, yaitu rumah hunian terdapat 19 bangunan yang semuanya mengikuti aturan GSB, sedangkan pada kelas 9 yaitu rumah ibadah sebanyak 2 bangunan semuanya tidak melanggar GSB (lihat Tabel 1).

**Tabel 1.** Bangunan pada segmen 1.

Kelas Bangunan	GSB	
	Sesuai	Tidak Sesuai
Kelas 1	19	0
Kelas 5	15	11
Kelas 6	22	74
Kelas 9	2	0

### 3.2. Segmen 2

Jumlah seluruh bangunan yang berada pada segmen 2, yaitu 155 bangunan dengan bangunan yang mendominasi yaitu restoran. Bangunan restoran dan ruko masuk ke bangunan kelas 6, yaitu perdagangan dan jasa (lihat Gambar 4 dan 5).



**Gambar 4.** Ruas Jalan Kelapa Gading segmen 2.



**Gambar 5.** Kondisi eksisting segmen 2.

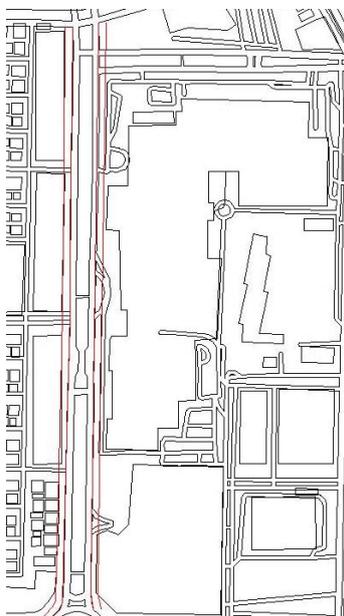
Pada segmen 2 ini terdapat 155 bangunan. Pada segmen ini terdapat 89 bangunan pada segmen bagian kanan dan 66 bangunan pada segmen bagian kiri. Berdasarkan analisis bangunan sesuai dengan Pergub persentase pelanggaran pada sisi kanan yaitu, sekitar 80% bangunan dan pada sisi kiri sekitar 57% bangunan. Bangunan yang melakukan pelanggaran paling banyak yaitu, bangunan kelas 6 dengan persentase 72%. Sebanyak 90 bangunan dari 125 bangunan tidak mengikuti aturan GSB. Sementara itu, pelanggaran paling sedikit, yaitu pada bangunan kelas 1 dan kelas 9 sebesar 0%. Pada kelas 1, yaitu rumah hunian terdapat 15 bangunan yang semuanya mengikuti aturan GSB, sedangkan pada kelas 9, yaitu rumah ibadah sebanyak 2 bangunan semuanya tidak melanggar GSB. Berikut merupakan kesesuaian kelas bangunan dengan GSB pada segmen 2 yang dapat dilihat pada Tabel 2.

**Tabel 2.** Bangunan pada segmen 2.

Kelas Bangunan	GSB	
	Sesuai	Tidak Sesuai
Kelas 1	15	0
Kelas 5	4	18
Kelas 6	35	90
Kelas 9	2	0

### 3.3. Segmen 3

Jumlah seluruh bangunan yang berada pada segmen 3 yaitu 100 bangunan dengan bangunan yang mendominasi, yaitu ruko, bank, dan restoran. Bangunan restoran dan ruko masuk ke bangunan kelas 6, yaitu perdagangan dan jasa (lihat Gambar 6 dan 7).



**Gambar 6.** Ruas Jalan Kelapa Gading segmen 3.



**Gambar 7.** Kondisi eksisting segmen 3.

Pada segmen 3 ini terdapat 100 bangunan. Di segmen ini terdapat 6 bangunan pada segmen bagian kanan dan 94 bangunan pada segmen bagian kiri. Berdasarkan analisis bangunan

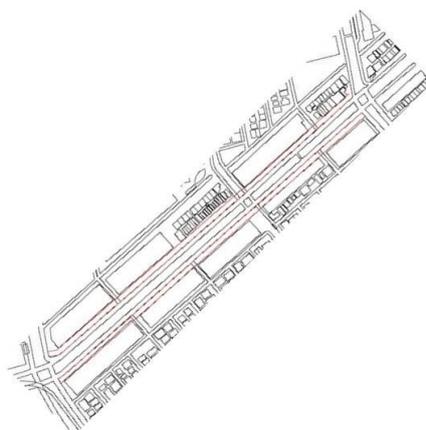
sesuai dengan Pergub persentase pelanggaran pada sisi kanan, yaitu 0% bangunan dan pada sisi kiri sekitar 50% bangunan. Bangunan yang melakukan pelanggaran paling banyak yaitu bangunan kelas 5 dengan persentase 59%. Sebanyak 47 bangunan dari 100 bangunan tidak mengikuti aturan GSB, sedangkan pelanggaran paling sedikit, yaitu pada bangunan kelas 1 sebesar 0%. Pada kelas 1, yaitu rumah hunian terdapat 9 bangunan yang semuanya mengikuti aturan GSB. Berikut merupakan kesesuaian kelas bangunan dengan GSB pada segmen 3 yang dapat dilihat pada Tabel 3.

**Tabel 3.** Bangunan pada segmen 3.

Kelas Bangunan	GSB	
	Sesuai	Tidak Sesuai
Kelas 1	9	0
Kelas 5	13	19
Kelas 6	23	25
Kelas 9	8	3

#### 3.4. Segmen 4

Jumlah seluruh bangunan yang berada pada segmen 4, yaitu 175 bangunan dengan bangunan yang mendominasi yaitu ruko dan restoran. Bangunan restoran dan ruko masuk ke bangunan kelas 6, yaitu perdagangan dan jasa (lihat Gambar 8 dan 9).



**Gambar 8.** Ruas Jalan Kelapa Gading segmen 4.



**Gambar 9.** Kondisi eksisting segmen 4.

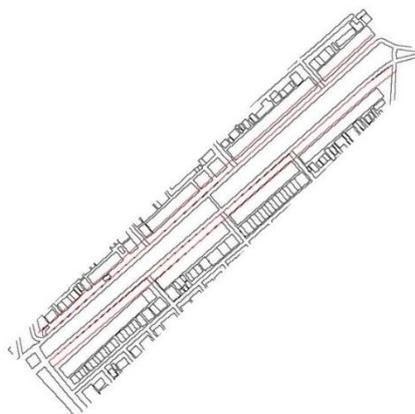
Pada segmen 4 ini terdapat 175 bangunan. Di segmen ini terdapat 83 bangunan pada segmen bagian kanan dan 92 bangunan pada segmen bagian kiri. Berdasarkan analisis bangunan sesuai dengan Pergub persentase pelanggaran pada sisi kanan, yaitu 70% bangunan dan pada sisi kiri sekitar 75% bangunan. Bangunan yang melakukan pelanggaran paling banyak, yaitu bangunan kelas 6 dengan persentase 85%. Sebanyak 127 bangunan dari 175 bangunan tidak mengikuti aturan GSB, sedangkan pelanggaran paling sedikit, yaitu pada bangunan kelas 9 sebesar 35%. Sementara itu, pada kelas 9, yaitu fasilitas umum sebanyak 11 bangunan dari 17 bangunan tidak melanggar GSB. Berikut merupakan kesesuaian kelas bangunan dengan GSB pada segmen 4 yang dapat dilihat pada Tabel 4.

**Tabel 4.** Bangunan pada segmen 4.

Kelas Bangunan	GSB	
	Sesuai	Tidak Sesuai
Kelas 1	13	9
Kelas 5	9	25
Kelas 6	15	87
Kelas 9	11	6

### 3.5. Segmen 5

Jumlah seluruh bangunan yang berada pada segmen 5, yaitu 183 bangunan dengan bangunan yang mendominasi yaitu ruko, bank, dan restoran. Bangunan restoran dan ruko masuk ke bangunan kelas 6, yaitu perdagangan dan jasa (lihat Gambar 10 dan 11).



**Gambar 10.** Ruas Jalan Kelapa Gading segmen 5.



**Gambar 11.** Kondisi eksisting segmen 5.

Pada segmen 5 ini terdapat 183 bangunan. Di segmen ini terdapat 88 bangunan pada segmen bagian kanan dan 95 bangunan pada segmen bagian kiri. Berdasarkan analisis bangunan sesuai dengan Pergub persentase pelanggaran pada sisi kanan, yaitu 50% bangunan dan pada sisi kiri sekitar 40% bangunan. Bangunan yang melakukan pelanggaran paling banyak, yaitu bangunan kelas 6 dengan persentase 75,6%. Sebanyak 82 bangunan dari 183 bangunan tidak mengikuti aturan GSB, sedangkan pelanggaran paling sedikit, yaitu pada bangunan kelas 1 sebesar 21%. Pada kelas 1, yaitu rumah hunian terdapat 33 bangunan dari 42 bangunan yang mengikuti aturan GSB. Berikut merupakan kesesuaian kelas bangunan dengan GSB pada segmen 5 yang dapat dilihat pada Tabel 5.

**Tabel 5.** Jumlah bangunan pada segmen 5.

Kelas Bangunan	GSB	
	Sesuai	Tidak Sesuai
Kelas 1	33	9
Kelas 5	37	11
Kelas 6	18	56
Kelas 9	13	6

Berdasarkan hasil analisis di atas bangunan di sekitar Jalan Raya Boulevard Kelapa Gading, yaitu berjumlah 756 bangunan. Persentase bangunan yang melanggar yaitu 39,7%, sedangkan yang mengikuti sekitar 60,3%. Pelanggaran rata-rata dilakukan oleh bangunan kelas 6, yaitu kelas perdagangan dan jasa. Menurut Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung [17], sanksi administratif akan dikenakan kepada setiap pemilik bangunan. Sanksi tersebut berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan, pencabutan izin yang telah dikeluarkan, dan perintah pembongkaran bangunan.

#### 4. Kesimpulan

Pada Jalan Kelapa Gading yang berada di Jakarta Utara terdapat 756 bangunan, baik yang memiliki GSB sesuai, maupun melanggar aturan yang telah ditetapkan, diantaranya 60,3% sesuai dan 39,7% melanggar aturan. Kemacetan kerap terjadi pada ruas Jalan Kelapa Gading walaupun sebenarnya kawasan tersebut didominasi oleh bangunan yang telah memenuhi aturan GSB. Hal ini terjadi disebabkan kurangnya lahan parkir yang seharusnya bisa menggunakan area GSB tersebut. Maka dari itu, sangat diharapkan adanya peran pemerintah setempat untuk lebih ketat melakukan pengawasan terhadap penggunaan GSB yang telah ditetapkan. Bangunan ruko yang mendominasi pada ruas jalan tersebut menyebabkan terbatasnya jalur pedestrian karena area GSB yang terbuka digunakan sebagai pintu masuk sekaligus lahan parkir di depan bangunan. Hal ini menyebabkan bangunan ruko yang dibangun tidak direncanakan secara terintegrasi dengan kawasannya.

#### Referensi

- [1] Aziza N. Honing, Loving, and Nurturing: A Study of Mothers' Role in Family Noer. Martabat J Peremp Dan Anak 2020;4:251–66.

- <https://doi.org/10.21274/martabat.2020.4.2.251-266>.
- [2] Rahmatulloh. Dinamika Kependudukan di Ibukota Jakarta (Deskripsi Perkembangan Kuantitas, Kualitas dan Kesejahteraan Penduduk di DKI Jakarta). *Genta Mulia* 2017;VIII:54–67.
- [3] Putra DR, Pradoto W. Pola dan Faktor Perkembangan Pemanfaatan Lahan di Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak. *J Pengemb Kota* 2016;4:67–75. <https://doi.org/10.14710/jpk.4.1.67-75>.
- [4] Sholihah DA, Soedwihajono, Kusumastuti. Dampak Perkembangan Aglomerasi Industri Gondangrejo, Karanganyar terhadap Perubahan Spasial. *Reg J Pembang Wil Dan Perenc Partisipatif* 2018;13:115–32. <https://doi.org/10.20961/region.v13i2.20960>.
- [5] Hakim AH. Kajian Perilaku Wisatawan dan PKL di Lapangan Merdeka Bengkulu Pada Fase Normal Baru. *J Pengemb Kota* 2020;8:188–99. <https://doi.org/10.14710/jpk.8.2.188-199>.
- [6] Rafsyanjani MA, Rahmah AA, Wati GL, Hantono D. Persepsi Masyarakat Terhadap Pemanfaatan Ruang di Pasar Kencar Jakarta Barat. *J Arsit Dan Perenc* 2020;3:153–9. <https://doi.org/10.31101/juara.v3i2.1328>.
- [7] Prabowoningsih NH, Putri RA, Rini EF. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau pada Setiap Dominasi Penggunaan Lahan (Studi Kasus: Kota Surakarta). *Reg J Pembang Wil Dan Perenc Partisipatif* 2018;13:133–51. <https://doi.org/10.20961/region.v13i2.21158>.
- [8] Hantono D, Aziza N. Peran Ruang Publik pada Kantor Rukun Warga Terhadap Aktivitas Masyarakat di Kelurahan Kebon Pala Jakarta Timur 2020;3:44–52.
- [9] Pramitasari D, Sarwadi A. A Study on Elderly's Going Out Activities and Environment Facilities. *Procedia Environ Sci* 2015;28:315–23. <https://doi.org/10.1016/j.proenv.2015.07.040>.
- [10] SISWANTIKA YP, NURHADI K, ANDINI I. Pengaruh Faktor Pemilihan Lokasi Terhadap Efektivitas Pasar Panggungrejo. *J Pembang Wil Dan Perenc Partisipatif* 2015;6:61–8.
- [11] Zain Z, Fahmie A. Identifikasi Aktivitas Mendirikan Bangunan dalam Pemanfaatan Ruang di Koridor Jalan Kom. Yos Sudarso Pontianak. *Langkau Betang J Arsit* 2018;5:1–14. <https://doi.org/10.26418/lantang.v5i1.25709>.
- [12] Damayanti M, Latifah. Strategi Kota Pekalongan dalam Pengembangan Wisata Kreatif Berbasis Industri Batik. *J Pengemb Kota* 2015;3:100–11.
- [13] Prayitno B. Co-Habitation Space: A Model for Urban Informal Settlement Consolidation for the Heritage City of Yogyakarta, Indonesia. *J Asian Archit Build Eng* 2017;16:527–34. <https://doi.org/10.3130/jaabe.16.527>.
- [14] Hantono D. Pengaruh Ruang Terbuka Terhadap Kinerja Pegawai Kasus: Kantor Pusat BMKG Jakarta. *J Arsit NALARs* 2013;12:1–12. <https://doi.org/10.24853/nalars.12.2.%25p>.
- [15] Pemprov DKI Jakarta. Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan 2019.

- [16] Departemen Pekerjaan Umum. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26 Tahun 2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan 2008.
- [17] Pemerintah Pusat. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung 2002.