

**TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)**

**IDENTIFIKASI BANGUNAN PADA KAWASAN  
PENDIDIKAN SERTA KAWASAN PERDAGANGAN DAN  
JASA DITINJAU DARI KELAYAKAN IMB  
(Studi Kasus Kampus Universitas Islam Malang Serta Kawasan Perdagangan Dan  
Jasa pada Zona I & II Kelurahan Dinoyo)**



Disusun Oleh :  
**ZAINUL HABO**  
**NIM. 98.24.073**

**JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL  
MALANG  
2005**

UNIVERSITY OF  
(UNIVERSITY)

UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII

UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII

UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII  
UNIVERSITY OF HAWAII

**LEMBAR PENGESAHAN  
TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)**

**IDENTIFIKASI BANGUNAN PADA KAWASAN PENDIDIKAN SERTA  
KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA DITINJAU DARI KELAYAKAN  
IMB (Studi Kasus Kampus Universitas Islam Malang Serta Kawasan  
Perdagangan Dan Jasa pada Zona I & II Kelurahan Dinoyo)**

Disusun Oleh:  
Nama : ZAINUL HABO  
NIM : 98.24.073

Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Ujian Skripsi  
Jenjang Strata I Satu (SI)  
Di  
Jurusan Teknik Planologi  
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional Malang

Dinyatakan Lulus dan Diterima Untuk Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Teknik  
Pada Hari :

Penguji I



(Ir. IBNU SASONGKO, MT)

Anggota Penguji :  
Penguji II



(ENIDKANDI BADI, ST)

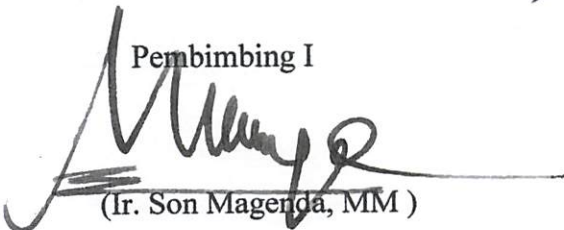
Menyetujui,

Penguji III



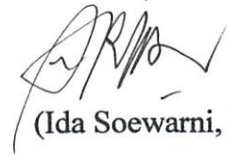
(I KOMANIS GEJE, ST)

Pembimbing I



(Ir. Son Magenda, MM)

Pembimbing II



(Ida Soewarni, ST)


Mengetahui,

Dekan  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional Malang



(Ir. Agustina Nurul Hidayati, MTP)

Ketua Jurusan  
Teknik Planologi  
FTSP – ITN Malang



(Ir. Agung Witjaksono, MTP)

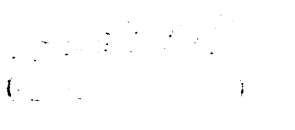


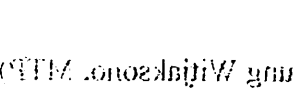

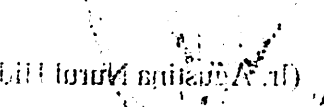
LEMBAR PENYERAHAN  
TUGAS AKHIR  
(SKRIPSI)

IDENTIFIKASI BANGUNAN PADA KAWASAN SINDHIKAL SERTA  
KAWASAN PEDAGANGAN DAN JASA DIJUAL DARI KELAYAKAN  
TARIF (Studi Kasus Komplek Universitas Islam Malang Serta Kawasan  
Perdagangan Dan Jasa pada Zona I & II Kelurahan Dinoyo)

Dissau Odeh  
Nama : NAINUL HABIB  
NIM : 98.24.03

Dipertahankan Di hadapan Tim Pengji Ujian Skripsi  
Jurang Surab (SI)  
Di  
Jurusan Teknik Planologi  
Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional Malang

Dinyatakan lulus dan diterima Untuk Memenuhi Syarat  
Guna Menperoleh Gelar Sarjana Teknik  
Pada Hari :

Pengji I	Anggota Pengji :	Pengji II
		
Pembimbing I	Menyetujui	Pembimbing II
(Dr. Son Magedha, M.T)	Atas nama	(Dr. Son Magedha, M.T)
		
(Dr. Agung Wikisono, M.T)	(Dr. Agusna Nurul Hidayat, M.T)	(Dr. Agusna Nurul Hidayat, M.T)

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam ujian Tugas Akhir tingkat Sarjana Jurusan Planologi/Perencanaan Wilayah dan Kota yang diadakan pada :

Hari : JUM'AT  
Tanggal : 7 SEPTEMBER 2006

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk

Saudara : ZAINUL HABO  
NIM : 98.24.073

Perbaikan tersebut meliputi:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Dosen Penguji

Ir. IBNU FALCOKO, MT

**PERBAIKAN TUGAS AKHIR**

Dalam ujian Tugas Akhir tingkat Sarjana Jurusan Planologi/Perencanaan Wilayah dan Kota yang diadakan pada :

Hari : *JUM'AT*  
Tanggal : *7 SEPTEMBER 2005*

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk

Saudara : *ZAKINUL HABIB*  
NIM : *98 24 073*

Perbaikan tersebut meliputi:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Dosen Penguji



---

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam ujian Tugas Akhir tingkat Sarjana Jurusan Planologi/Perencanaan Wilayah  
dan Kota yang diadakan pada :

Hari : JUM'AT  
Tanggal : 7 SEPTEMBER 2005

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk

Saudara : ZAINUL HABO  
NIM : 98 24 073

Perbaikan tersebut meliputi:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---


---

---

---

---

Dosen Penguji

  
KOMANG EEDE S.S.

# Identifikasi Bangunan Kawasan Pendidikan

## dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Ditinjau dari Kebijakan IMB

(Studi Kasus Kawasan Universitas Islam Malang dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I &

II di Kelurahan Doyo)

### ABSTRAKSI

Perkembangan jenis-jenis fasilitas yang makin meningkat di Kelurahan Doyo menjadikan kawasan ini semakin padat oleh bangunan-bangunan sehingga secara visual pemandangan bangunan-bangunan ini semakin tidak teratur maka dari itu diperlukan suatu perangkat aturan guna mengendalikan bangunan-bangunan yang akan baru dibangun ataupun bangunan-bangunan yang sudah dibangun tetapi menyalahi ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam IMB.

IMB merupakan aplikasi dari produk rencana tata ruang guna mengendalikan pemanfaatan ruang. Hal inilah yang membuat perizinan mendirikan jenis-jenis bangunan yang menyalahi ketentuan-ketentuan dalam IMB seperti ketentuan Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Tinggi Lantai dan Garis Sempadan Bangunan yang dipaparkan dengan ketentuan jalan mengenai bangunan yang membangun, serta yang membekas jalan.

Dari semua bangunan-bangunan yang ada dikawasan pendidikan (Kampus Unisma) serta kawasan perdagangan dan jasa (pada Zona I & II) yang menjadi lokasi studi dapat disimpulkan bahwa hampir semua bangunan yang berada pada kawasan Zona I yang banyak menyalahi ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam

IMB.

Kata-kata Kunci: Bangunan, IMB, Intertitas Bangunan, Fungsi dan Dimensi Jalan.



**Identify Building Area Education  
and Area Commerce and Service Evaluated from Elegibility of IMB  
(Unlucky Case Study Campus University Islam and Area Commerce  
and Service Zona of I & II Sub-District of Dinoyo)**

**ABSTRAKSI**

Growth of facility types which more and more to mount Sub-District of Dinoyo, making this solid area progressively by buildings, so that visually view of this buildings will be not regular hence from that needed a peripheral of order utilize to control buildings to just woke up and or buildings which have been woke up by but trespassing rules which is decanted in IMB.

IMB represent application of product plan planology utilize to control exploiting of room. This matter make writer see building types trespassing the provisions in IMB like rule of Elementary Coefficient of Building, Coefficient Dance Banguna, High of Floor and Line Border Building which good match for rule of road;street concerning building which mengadap, from other side, and also which behind road;street.

From all existing buildings is education area ( campus of Unisma) and also commerce area and service (at Zona of I& II) becoming study location can be concluded that most of all building residing in Zona area of I which trespassing many rules which decanted in IMB..

**Key words: Building, IMB, Intensity Building, Function and Dimension Road;Street..**

## **Identifikasi Bangunan Kawasan Pendidikan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Ditinjau dari Kelayakan IMB**

(Studi Kasus Kampus Universitas Islam Malang dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I & II di Kelurahan Dinoyo)

### **ABSTRAKSI**

Perkembangan jenis-jenis fasilitas yang makin meningkat di Kelurahan Dinoyo, menjadikan kawasan ini semakin padat oleh bangunan-bangunan, sehingga secara visual pemandangan bangunan-bangunan ini seakan tidak teratur maka dari itu diperlukan suatu perangkat aturan guna mengendalikan bangunan-bangunan yang akan baru dibangun ataupun bangunan-bangunan yang sudah dibangun tetapi menyalahi ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam IMB

IMB merupakan aplikasi dari produk rencana tata ruang guna mengendalikan pemanfaatan ruang. Hal inilah yang membuat penulis melihat jenis-jenis bangunan yang menyalahi ketentuan-ketentuan dalam IMB seperti ketentuan Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Banguna, Tinggi Lantai dan Garis Sempadan Bangunan yang disepadankan dengan ketentuan jalan mengenai bangunan yang menghadap, menyamping, serta yang membelakang jalan.

Dari semua bangunan-bangunan yang ada dikawasan pendidikan (kampus Unisma) serta kawasan perdagangan dan jasa (pada Zona I& II) yang menjadi lokasi studi dapat disimpulkan bahwa hampir semua bangunan yang berada pada kawasan Zona I yang banyak menyalahi ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam IMB.

Kata-kata kunci: Bangunan, IMB, Intensitas Bangunan, Fungsi dan Dimensi Jalan.

# Identifikasi Kawasan Pendidikan

## dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Ditinjau dari Kebijakan IWR

(Studi Kasus Kampus Universitas Islam Malang dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I &

II di Kota Malang Ditinjau)

### ABSTRAKSI

Berkembangnya jenis-jenis fasilitas yang makin meningkat di Kota Malang Ditinjau. menjadikan kawasan ini semakin padat oleh bangunan-bangunan. sehingga secara visual pemandangan bangunan-bangunan ini semakin tidak teratur maka dari itu diperlukan suatu perangkat aturan guna mengontrol pembangunan-bangunan yang akan baru dibangun ataupun bangunan-bangunan yang sudah dibangun tetapi masih menyisahi ketertarikan-ketertarikan yang tertuang dalam IWR.

IWR merupakan aplikasi dari produk rencana tata ruang guna mengendalikannya pemanfaatan ruang. Hal inilah yang membuat penulis memilih jenis-jenis bangunan yang menyisahi ketertarikan-ketertarikan dalam IWR seperti ketertarikan Koefisien Dasar Bangunan, Tinggi Lantai, dan Garis Sempadan Bangunan yang disebarkan dengan ketertarikan jalan. mengartikan bangunan yang terdapat, serta yang diperbolehkan jalan.

Hal ini semua bangunan-bangunan yang ada dikawasan pendidikan kampus (misalnya) serta kawasan perdagangan dan jasa (pada Zona I & II) yang menjadi lokasi studi dapat disimpulkan bahwa hampir semua bangunan yang berada pada kawasan Zona I yang banyak menyisahi ketertarikan-ketertarikan yang tertuang dalam IWR.

Kata-kata kunci: Bangunan, IWR, ketertarikan Bangunan, Tinggi dan Ditinjau Jalan.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan karunia serta berkah-nya serta junjunganku Nabi Muhammad SAW, sehingga laporan tugas akhir ini dengan judul "Identifikasi Bangunan Pada Kawasan Pendidikan Serta Kawasan Perdagangan Dan Jasa Ditinjau Dari Kelayakan IMB (Studi Kasus Kampus Universitas Islam Malang Serta Kawasan Perdagangan Dan Jasa Pada Zona I & II Kelurahan Dinoyo)

Adapun isi dari studi ini adalah mengidentifikasi jenis-jenis bangunan-bangunan di kawasan pendidikan dan perdagangan dan jasa dengan menggunakan IMB sebagai tolak ukur dalam penilaian kelayakan pendirian bangunan.

Selesaiannya tugas akhir ini tidak terlepas dari dukungan dan bantuan berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Ir. Agustina Nurul Hidayati, MTP selaku dekan FTSP.
2. Bapak Ir. Agung Witjaksono, MTP selaku ketua jurusan.
3. Bapak Ir. Son Magenda, MM dan Ibu Ida Soewarni, ST selaku dosen pembimbing dan dosen wali yang sudah banyak membantu.
4. Bapak Ir. Hutomo Mosejajab dan Bapak Endartno Budi, ST selaku dosen penguji
5. Orangtua dan sanak saudaraku yang telah banyak membantu dan tidak henti-hentinya selalu mensupport dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini
6. Mbak-mbak Say, kamu adalah salah satu motivasi untuk bisa menyelesaikan Tugas Akhir ini
7. Stef, Econ, Steny, Irdo, terimakasih friend's atas bantuan tenaga serta masukan-masukannya

Dengan terselesainya laporan Tugas Akhir ini, penulis mengharapkan kritik dan saran-saran yang bersifat membangun demi lebih sempurnanya laporan ini. Besar harapan penulis semoga informasi, bimbingan dan dorongan yang telah diperoleh penulis dalam penyusunan laporan Tugas Akhir ini bisa bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Malang, Oktober 2005

Zainul Habo

## DAFTAR ISI

Lembar Abstraksi .....	i
Kata Pengantar .....	ii
Daftar Isi.....	iii
Daftar Tabel .....	iv
Daftar Peta dan Gambar .....	v
<b>BAB 1 Pendahuluan</b> .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	4
1.3. Tujuan dan Sasaran .....	5
1.4. Ruang Lingkup .....	6
1.4.1. Lingkup Lokasi .....	6
1.4.2. Batasan Materi .....	7
1.5. Tinjauan Pustaka .....	9
1.5.1. Pengertian Tentang Kota.....	9
1.5.2. Pengertian Perijinan Pemanfaatan Ruang.....	10
1.5.3. Pengertian Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	11
1.5.4. Ruang Lingkup Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	12
1.5.5. Pengertian Identifikasi .....	13
1.5.6. Pengertian Bangunan .....	14
1.5.7. Pengertian Mendirikan Bangunan .....	14
1.5.8. Pengertian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	15
1.5.9. Kedudukan IMB dalam Pengendalian Pemanfaatan ruang.....	15
1.5.10. Klasifikasi Jalan Menurut Peraturan Lalulintas No 26 Tahun 1985, Menurut Volume Lalulintas .....	20
1.5.10.1. Kolektor Primer.....	20
1.5.11. Perangkat Pengendalian Pembangunan .....	21
1.5.12. Pedoman Mendirikan Bangunan .....	22
1.5.13. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Kelima Rencana Intensitas Bangunan .....	28

# DAFTAR ISI

i	Lampiran Abstraksi .....
ii	Kata Pengantar .....
iii	Daftar Isi .....
iv	Daftar Tabel .....
v	Daftar Peta dan Gambar .....
1	<b>BAB I Pendahuluan .....</b>
1	1.1. Latar Belakang .....
4	1.2. Perumusan Masalah .....
5	1.3. Tujuan dan Sasaran .....
6	1.4. Ruang Lingkup .....
6	1.4.1. Lingkup Lokasi .....
7	1.4.2. Batasan Materi .....
9	1.5. Tinjauan Pustaka .....
9	1.5.1. Pengertian Tentang Kota .....
10	1.5.2. Pengertian Penelitian Pembangunan Ruang .....
11	1.5.3. Pengertian Pengendalian Pembangunan Ruang .....
12	1.5.4. Ruang Lingkup Pengendalian Pembangunan Ruang .....
13	1.5.5. Pengertian Identifikasi .....
14	1.5.6. Pengertian Bangunan .....
14	1.5.7. Pengertian Mendirikan Bangunan .....
15	1.5.8. Pengertian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....
15	1.5.9. Kebijakan IMB dalam Pengendalian Pembangunan ruang .....
15	1.5.10. Klasifikasi Jalan Menurut Peraturan Lalulintas No 36 Tahun 1985 .....
20	Menurut Volume Lalulintas .....
20	1.5.10.1. Kolektor Primer .....
21	1.5.11. Perangkat Pengendalian Pembangunan .....
22	1.5.12. Pedoman Mendirikan Bangunan .....
22	1.5.13. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Ketiga .....
28	Rencana Interaksi Bangunan .....

1.5.14. Ketentuan Penataan Bangunan dalam RDTRK dan Sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru .....	28
1.5.15. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Keenam Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat.....	29
1.6. Landasan Teori.....	30
1.6.1. Pengertian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	30
1.6.2. Pengertian Bangunan .....	31
1.6.3. Pengertian Mendirikan Bangunan .....	31
1.6.4. Kedudukan IMB dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang .....	32
1.6.5. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Kelima Rencana Intensitas Bangunan .....	37
1.6.6. Ketentuan Penataan Bangunan dalam RDTRK dan Sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru .....	38
1.6.7. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Keenam Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat.....	38
1.7. Variabel Penelitian .....	40
1.8. Metode Penelitian.....	41
1.8.1. Metode Pengumpulan Data .....	41
1.8.2. Metode Analisa Data.....	42
1.9. Sistematika Pembahasan .....	43
<b>BAB II Karakteristik Wilayah Studi dan Kebijakan</b> .....	43
2.1. Gambaran Umum Kelurahan Dinoyo .....	43
2.1.1. Letak Geografis .....	43
2.1.2. Luas Wilayah Administrasi.....	43
2.1.3. Topografi.....	43
2.2. Kebijakan Tata Ruang Kelurahan Dinoyo (RTRK).....	43
2.2.1. Pola Tata Ruang Kelurahan Dinoyo .....	45
2.2.2. Kependudukan .....	47
2.2.2.1. Jumlah Penduduk .....	47
2.2.2.2. Jumlah Pertumbuhan Penduduk.....	47

1.2.14. Ketentuan Penataan Bangunan dalam KOTRK dan Sebagian RTRK	28
Kecamatan Lokowarno .....	28
1.2.15. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian	29
Kecamatan Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat .....	29
1.6. Landasan Teori .....	30
1.6.1. Pengertian (jika dibandingkan Bangunan (MB)) .....	30
1.6.2. Pengertian Bangunan .....	31
1.6.3. Pengertian Mendirikan Bangunan .....	31
1.6.4. Ketentuan RTR dalam Pengendalian Penataan Ruang .....	32
1.6.5. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Kelima	37
Rencana Indentitas Bangunan .....	37
1.6.6. Ketentuan Penataan Bangunan dalam KOTRK dan Sebagian RTRK	38
Kecamatan Lokowarno .....	38
1.6.7. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian	38
Kecamatan Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat .....	38
1.7. Variabel Penelitian .....	40
1.8. Metode Penelitian .....	41
1.8.1. Metode Pengumpulan Data .....	41
1.8.2. Metode Analisis Data .....	42
1.9. Sistematis Pembahasan .....	43
<b>BAB II Karakteristik Wilayah Studi dan Keajarannya</b> .....	43
2.1. Gambaran Umum Kelurahan Dinoyo .....	43
2.1.1. Letak Geografis .....	43
2.1.2. Letak Wilayah Administrasi .....	43
2.1.3. Topografi .....	43
2.2. Keajarannya dan Ruang Kelurahan Dinoyo (RTRK) .....	43
2.2.1. Pola Tata Ruang Kelurahan Dinoyo .....	45
2.2.2. Kendudukan .....	47
2.2.2.1. Jumlah Penduduk .....	47
2.2.2.2. Jumlah Perumahan Penduduk .....	47



2.2.2.3. Jumlah Kepadatan Penduduk .....	48
2.3. Kebijakan Penataan Jaringan Jalan di Kelurahan Dinoyo .....	48
2.4. Kebijakan Penataan Bangunan di Kelurahan Dinoyo .....	51
2.5. Sistem Pengendalian pemanfaatan Ruang .....	54
2.5.1. Kedudukan IMB dalam Kerangka Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kota Malang.....	55
2.5.2. Kedudukan Intensitas Bangunan dan Dimensi Jalan dalam Mekanisme Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Malang .....	55
2.6. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan di Lokasi Studi serta Jenis Bangunan di Sekitarnya.....	57
2.6.1. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan M.T Haryono serta Jenis Bangunan di Sekitarnya .....	58
2.6.2. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tlogo Indah serta Jenis Bangunan di Sekitarnya .....	61
2.6.3. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tata Surya serta Jenis Bangunan di Sekitarnya .....	62
2.6.4. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Pasar Dinoyo serta Jenis Bangunan di Sekitarnya .....	63
2.6.5. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan M.T Haryono gang 10 serta Jenis Bangunan di Sekitarnya .....	64
2.7. Identifikasi Intensitas Bangunan di Lokasi Studi.....	65
2.7.1. Identifikasi Intensitas Bangunan di Zona Kampus Unisma.....	65
2.7.2. Identifikasi Intensitas Bangunan Perdagangan dan Jasa di Zona I	69
2.7.2.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona I .....	69
2.7.2.2 Identifikasi Tinggi Lanantai Bangunan pada Kawasan Zona I .....	71
2.7.2.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona I .....	72
2.7.3. Identifikasi Intensitas Bangunan Perdagangan dan Jasa di Zona II	74

48	2.2.2.3. Jumlah Keperluan Penduduk .....
48	2.3. Kebijaksanaan Penataan Jalinan Jalan di Kawasan Dinyo .....
51	2.4. Kebijaksanaan Penataan Bangunan di Kawasan Dinyo .....
54	2.5. Sistem Pengendalian Perumahan Ruang .....
	2.5.1. Kedudukan MAB dalam Kerangka Pengendalian Perumahan Ruang
55	di Kota Malang .....
	2.5.2. Kedudukan Intensitas Bangunan dan Dimensi Jalan dalam Mekanisme
55	Jin Mendirikan Bangunan di Kota Malang .....
	2.6. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan di Lokasi Studi serta Jenis Bangunan
57	di Sekitarnya .....
	2.6.1. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan M.T. Harjono serta Jenis
58	Bangunan di Sekitarnya .....
	2.6.2. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tlogo Indah serta Jenis
61	Bangunan di Sekitarnya .....
	2.6.3. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tala Surya serta Jenis
62	Bangunan di Sekitarnya .....
	2.6.4. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Pasar Dinyo serta Jenis
63	Bangunan di Sekitarnya .....
	2.6.5. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan M.T. Harjono yang 10 serta
64	Jenis Bangunan di Sekitarnya .....
65	2.7. Identifikasi Intensitas Bangunan di Lokasi Studi .....
65	2.7.1. Identifikasi Intensitas Bangunan di Zona Kampus Unisma .....
69	2.7.2. Identifikasi Intensitas Bangunan Perdagangan dan Jasa di Zona I
	2.7.2.1. Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona
69	I .....
	2.7.2.2. Identifikasi Tinggi Bangun Bangunan pada Kawasan Zona
71	I .....
	2.7.2.3. Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan
72	Zona I .....
74	2.7.3. Identifikasi Intensitas Bangunan Perdagangan dan Jasa di Zona II

2.7.3.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona II .....	74
2.7.3.2 Identifikasi Tinggi Lanatai Bangunan pada Kawasan Zona II .....	75
2.7.3.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II .....	76
<b>BAB III Analisa .....</b>	<b>79</b>
3.1. Analisa Garis Sempadan Bangunan .....	80
3.1.1. Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan M.T Haryono .....	80
3.2.1.1. Analisa Garis Sempadan Bangunan Kawasan Pendidikan di Jalan M.T Haryono.....	80
3.2.1.2. Analisa Garis Sempadan Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa (Zona I dan Zona II) di Jalan M.T Haryono .....	81
3.1.2. Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Tlogo Indah.....	83
3.1.3. Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Tata Surya.....	84
3.1.4. Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Pasar Dinoyo.....	85
3.1.5. Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan M.T Haryono gang 10.....	85
3.3 Analisa Koefisien Dasar Bangunan .....	86
3.3.1. Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Kampus UNISMA	86
3.3.2. Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I .....	86
3.3.3. Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona II... .	88
3.4 Analisa Koefisien Lantai Bangunan.....	88
3.2. Intensitas Bangunan Pada Bangunan Kampus Unisma .....	82
3.2.1. Analisa Garis Sempadan Bangunan (GSB).....	82
3.2.2. Analisa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) .....	85
3.2.3. Analisa Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	86
3.2.4. Analisa Tinggi Lantai Bangunan (TLB) .....	87

2.7.3.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Kota	74
2.7.3.2 Identifikasi Tinggi Lantai Bangunan pada Kawasan Kota	75
2.7.3.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan	76
Zone II	79
<b>BAB III Analisa</b>	80
3.1 Analisa Garis Sepeda Bangunan	80
3.1.1 Analisa Garis Sepeda Bangunan pada Jalan M.T. Harsono	80
3.1.1.1 Analisa Garis Sepeda Bangunan Kawasan Perbaikan di	80
Jalan M.T. Harsono	80
3.1.1.2 Analisa Garis Sepeda Bangunan Kawasan Perbaikan	81
dan Jasa (Zone I dan Zone II) di Jalan M.T. Harsono	82
3.1.2 Analisa Garis Sepeda Bangunan pada Jalan Logo Indralila	84
3.1.3 Analisa Garis Sepeda Bangunan pada Jalan Fatmahananda	85
3.1.4 Analisa Garis Sepeda Bangunan pada Jalan Pasar Dinoyo	85
3.1.5 Analisa Garis Sepeda Bangunan pada Jalan M.T. Harsono gang	85
10	86
3.2 Analisa Koefisien Dasar Bangunan	86
3.2.1 Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Kampus UNISIA	86
3.2.2 Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa	86
Pada Zone I	88
3.2.3 Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa	88
Pada Zone II	88
3.4 Analisa Koefisien Lantai Bangunan	88
3.2. Intensitas Bangunan Pada Bangunan Kampus (misal)	85
3.2.1 Analisa Garis Sepeda Bangunan (GSB)	85
3.2.2 Analisa Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	86
3.2.3 Analisa Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	86
3.2.4 Analisa Tinggi Lantai Bangunan (TLB)	87

3.2.5. Analisa Keterkaitan Intensitas Bangunan Kampus Unisma dengan Fungsi Jalan M.T Haryono.....	88
3.4. Analisa Peran IMB sebagai Legalitas Hukum, Guna Peruntukan Kawasan Pendidikan (Kampus UNISMA) Terhadap Fungsi jalan M.T Haryono .	89
<b>BAB IV Kesimpulan dan Saran.....</b>	<b>94</b>
4.1. Kesimpulan .....	94
4.2. Saran.....	98
4.3. Rekomendasi .....	94
Lampiran .....	95

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Permasalahan perkotaan dewasa ini telah mencapai tahap yang sangat kritis terutama pada kota-kota besar di pulau Jawa hal ini harus mendapatkan perhatian serius oleh pemerintah kota. Realita ini bukanlah suatu hal yang didramatisir, tetapi suatu fakta yang muncul di hampir semua kota-kota kita, seperti perkembangan permukiman kumuh, permasalahan PKL, parkir, transportasi, bahkan adanya kecenderungan implementasi Perda tata ruang oleh para pelaku pembangunan (masyarakat, pengembang bahkan pemerintah kota).<sup>1</sup>

Perkembangan kota yang sedemikian pesat semakin dirasakan bahwa beban daya dukung perkotaan akan fungsi-fungsi dan aktifitas manusia diperkotaan makin tinggi, karena akumulasi aktifitas yang makin banyak dipusat kota dengan tingginya mobilitas aktifitas penduduk, padatnya bangunan akibat aktifitas manusia serta ketersediaan daya dukung lahan kota semakin berkurang.<sup>2</sup>

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, memiliki luas 110.056,6 km<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 5 kecamatan dan 57 kelurahan, terletak pada ketinggian antara 440-667 m diatas permukaan air laut dan terletak pada 112,06<sup>0</sup>-112,07<sup>0</sup> Bujur Timur 7,06<sup>0</sup>-8,02<sup>0</sup> Lintang Selatan, dengan jumlah penduduk sebanyak 781.185 jiwa<sup>3</sup>. Kota Malang mempunyai visi *Tri Bina Cita* yaitu sebagai kota pendidikan, kota pariwisata, dan kota industri. Sebutan sebagai kota pendidikan didukung dengan banyaknya fasilitas-fasilitas pendidikan yang ada di Kota Malang seperti perguruan tinggi negeri (PTN) dan perguruan tinggi swasta (PTS) dengan jumlah 3 PTN dan 45 PTS, sebutan kota pariwisata karena dilihat dari keunikan Kota

---

<sup>1</sup> Respati Wikantiyoso. Paradigma Perencanaan dan Perancangan Kota. Terbitan Group Konservasi Arsitektur dan Kota, 2002 Hal 1.

<sup>2</sup> Respati Wikantiyoso. Paradigma Perencanaan dan Perancangan Kota. Terbitan Group Konservasi Arsitektur dan Kota, 2002 Hal 6.

<sup>3</sup> Kota Malang Dalam Angka Tahun 2003, Hal 1.

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Permasalahan perkotaan dewasa ini telah mencapai tahap yang sangat kritis terutama pada kota-kota besar di pulau Jawa hal ini harus mendapatkan perhatian serius oleh pemerintah kota. Realita ini bukanlah suatu hal yang dibenarkan, tetapi suatu fakta yang muncul di hampir semua kota-kota kita seperti perkembangan perkotaan kaum, permasalahan PKI, parkir transportasi, bahkan adanya kecenderungan implementasi Perda tata ruang oleh para pembangunannya (masyarakat perantara) bahkan pemerintah kota.<sup>1</sup>

Pembangunan kota yang semakin pesat semakin dirasakan bahwa beban daya dukung perkotaan akan fungsi-fungsi dan aktivitas manusia diperkirakan makin tinggi, karena akumulasi aktivitas yang makin banyak dipusat kota dengan tingginya mobilitas aktivitas penduduk, padatnya bangunan akibat aktivitas manusia serta ketersediaan daya dukung lahan kota semakin berkurang.<sup>2</sup>

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Surabaya, memiliki luas 110.000 km<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 5 kecamatan dan 27 kelurahan. Setelah pada ketinggian antara 40-607 m diatas permukaan air laut dan setelah pada 112.00<sup>0</sup>-112.07<sup>0</sup> Bujur Timur 7.00<sup>0</sup>-8.00<sup>0</sup> Lintang Selatan dengan jumlah penduduk sebanyak 721.182 jiwa.<sup>3</sup> Kota Malang merupakan visi Widyawan (Widyawan sebagai kota pendidikan, kota pariwisata, dan kota industri). Sebagai kota pendidikan didukung dengan banyaknya fasilitas-fasilitas pendidikan yang ada di Kota Malang seperti perguruan tinggi negeri (PTN) dan perguruan tinggi swasta (PTS) dengan jumlah 3 PTN dan 42 PTS, sebutan kota pariwisata karena dilipat gandakan kota

<sup>1</sup> Resmi Wikandjono, *Perencanaan dan Pembangunan Kota, Teori dan Konsep*, Arsitektur dan Kota 2002, Hal 1.

<sup>2</sup> Resmi Wikandjono, *Perencanaan dan Pembangunan Kota, Teori dan Konsep*, Arsitektur dan Kota 2002, Hal 1.

<sup>3</sup> Kota Malang Tahun 2002, Hal 1.

Malang dengan adanya bangunan-bangunan peninggalan kolonial Belanda misalnya dapat dilihat pada sepanjang Jalan Ijen, serta iklim Kota Malang yang berhawa sejuk dan kering dengan kelembaban udara 72% serta suhu rata-rata 24.13°C suhu terendah 14°C pada bulan Juli/Agustus dan tertinggi 32,2°C pada bulan Nopember, sarana wisata yang memadai seperti hotel, restoran dan lain sebagainya, sehingga menjadi daya tarik turis lokal maupun turis asing untuk datang ke Kota Malang, dapat dilihat dengan jumlah kunjungan wisatawan pada tahun 2004 yaitu wisatawan mancanegara sebanyak 117 dan wisatawan nusantara sebanyak 58.710. Sebutan kota industri ditunjang dengan beberapa jumlah industri seperti pabrik rokok Bentoel, Sampoerna, Djarum dan beberapa industri menengah lainnya.<sup>4</sup>

Keberadaan letak Kota Malang yang kondusif dan strategi serta ditunjang oleh tingkat pertumbuhan ekonomi yang begitu signifikan dapat dilihat dengan perubahannya dimana pada tahun 2000 sebesar 1,41%, tahun 2001 sebesar 2,30%, tahun 2002 sebesar 3,33%, dan tahun 2003 4,67%. Perkembangan pertumbuhan ekonomi ini diduga berkaitan erat dengan banyaknya masyarakat luar yang datang di Kota Malang, untuk bekerja, bersekolah, berlibur, berdagang bahkan tinggal menetap, sehingga hal ini berakibat terjadinya penambahan penduduk yang meningkat dalam kurun waktu tiga tahun dengan laju pertumbuhan penduduk pertahunnya sebanyak 3% dilihat dari jumlah penduduk tahun 2001 sebanyak 710.136 jiwa, tahun 2002 sebanyak 752.137 dan tahun 2003 sebanyak 760.515 jiwa sehingga menjadikan adanya kesenjangan antara perkembangan penduduk dan penyediaan kebutuhan infrastruktur.

Berdasarkan beberapa uraian diatas maka tidak mengherankan bila muncul permasalahan-permasalahan infrastruktur yang terjadi di Kota Malang, misalnya masalah banjir yang dikala musim penghujan yang meluap ke rumah warga dan sebagian ruas jalan (seperti pada Jl. Pulosari, Jl. Sumbersari, Jl. Galunggung, Jl. Letjen Sutoyo, kawasan Bareng<sup>5</sup>). Masalah kemacetan lalu lintas disaat jam-jam sibuk (seperti yang terjadi Jl. M.T Haryono, kawasan Arjosari, Jl. Sumbersari, Jl. Bandung).

---

<sup>4</sup> Kota Malang Dalam Angka Tahun 2003. Hal 4.

<sup>5</sup> Firdaus. Radar Malang 05 April 2005. Giliran Dinoyo Banjir.



Malang dengan adanya pembangunan-pembangunan peninggalan kolonial Belanda misalnya dapat dilihat pada sepanjang jalan Jln. serta iklim Kota Malang yang berklimat sejuk dan kering dengan kelembapan udara 72% serta suhu rata-rata 24.13°C serta terdapat 14°C pada bulan Juli Agustus dan tertinggi 32.5°C pada bulan September. Wisata yang memadai seperti hotel, restoran dan lain sebagainya sehingga menjadi daya tarik untuk tujuan wisata yang untuk datang ke Kota Malang. dapat dilihat dengan jumlah kunjungan wisatawan pada tahun 2004 yaitu wisatawan mancanegara sebanyak 117 dan wisatawan nusantara sebanyak 28.710. Sedangkan kota industri ditinjau dengan beberapa jumlah industri seperti pabrik rokok Gendol, Sempolan, Djaman dan beberapa industri menengah lainnya.<sup>4</sup>

Kepulauan Bank Kota Malang yang konduktif dan strategi serta ditinjau oleh tingkat pertumbuhan ekonomi yang begitu signifikan dapat dilihat dengan perubahannya dimana pada tahun 2000 sebesar 14.19%, tahun 2001 sebesar 2.30%, tahun 2002 sebesar 3.33%, dan tahun 2003 4.67%. Perkembangan pertumbuhan ekonomi ini diduga berkaitan erat dengan daya tariknya masyarakat luar yang datang ke Kota Malang untuk bekerja, bersekolah, berlibur, berbagai alasan tinggal menetap. sehingga hal ini berkaitan terjadinya pertumbuhan penduduk yang meningkat dalam kurun waktu tiga tahun dengan laju pertumbuhan penduduk pertahunnya sebesar 3% dilihat dari jumlah penduduk tahun 2001 sebanyak 710.130 jiwa, tahun 2002 sebanyak 722.137 dan tahun 2003 sebanyak 700.212 jiwa sehingga menjadikan adanya kesenjangan antara perkembangan penduduk dan penyediaan kebutuhan infrastruktur.

Berdasarkan beberapa uraian diatas maka dapat diperkirakan bila masalah permasalahan-permasalahan infrastruktur yang terjadi di Kota Malang, misalnya masalah banjir yang dikala musim penghujan yang melanda ke rumah warga dan sebagian ruas jalan (seperti pada Jl. Puloan, Jl. Sumbersari, Jl. Galunggung, Jl. Kesen Gunung, Kawasan Bawang). Masalah kemacetan lalu lintas di area jam-jam sibuk (seperti yang terjadi di M.T. Harsono, Kawasan Arjosari, Jl. Sumbersari, Jl. Bandung).

<sup>4</sup> Kota Malang Dalam Angka Tahun 2002, Hal 4.  
<sup>5</sup> Pribadi, Ratu Malang 02 April 2002, Citra Citra Jember Banjir.

Masalah persampahan seperti pengamatan langsung yang dilakukan oleh penulis tentang banyaknya sampah-sampah yang terlambat diangkat pada tempat pembuangan sampah sementara (TPS) di Jl Bend. Sutami Sumbersari dan kawasan pasar besar sehingga mengganggu pengguna jalan yang melintas dan masyarakat sekitar yang diakibatkan oleh bau sampah. Masalah drainase seperti yang terjadi pada kawasan Pulosari, air hujan meluap dan merendam rumah warga. Terdapat dugaan hal ini dikarenakan oleh pondasi bangunan supermarket Hero menutup saluran drainase atau gorong-gorong<sup>6</sup>. Masalah banyaknya permukiman kumuh yang berada di sepanjang Daerah Aliran Sungai (DAS) Brantas dan masalah pedagang kaki lima (PKL) seperti halnya yang diberitakan pada Radar Malang Jum'at 27 Mei 2005 tentang pedagang kaki lima di jalan Piere Tendean yang diduga sering mengakibatkan kemacetan dikarenakan penyempitan jalan akibat kios semi permanen PKL dan menampilkan citra yang kumuh pada ruas jalan ini.

Demikian pula dengan Kecamatan Lowokwaru berdasarkan data kepadatan penduduk tahun 2003 yang bersumber dari BPS, merupakan kecamatan yang mempunyai penduduk terpadat ketiga dari lima kecamatan yang ada di Kota Malang dengan jumlah penduduk sebanyak 158.396 ribu jiwa dengan luas 22.60 Ha. Kecamatan Lowokwaru terdiri dari 12 kelurahan diantaranya Kelurahan Dinoyo yang menjadi lokasi studi dengan jumlah penduduk sebanyak 15.473 jiwa dengan laju perkembangan penduduknya rata-rata 2,00 % per tahun dan luas 142,8 Ha (sumber monografi kelurahan 2005). Dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat pada kawasan studi, tidak mengherankan bila kawasan ini menjadi cepat berkembang dengan banyaknya jenis fasilitas yang ada seperti fasilitas perdagangan dan jasa (ruko, pasar, minimarket, dll), perumahan Dinoyo Permai dan perumahan Tata Surya, fasilitas kesehatan (RSI dan puskesmas), fasilitas pendidikan (Universitas Islam Malang, Pasca Sarjana Universitas Brawijaya, Lembaga pendidikan Wahid Hasyim, dan SDN 1 Dinoyo), serta didukung dengan aksesibilitas jalan yang memadai yaitu jalan M.T Haryono yang berfungsi sebagai jalan kolektor primer, sehingga menjadikan

---

<sup>6</sup> Firdaus. Radar Malang 17 Maret 2005. Banjir Melanda Kawasan Pulosari.

Masalah permasalahan seperti penanganan langsung yang dilakukan oleh pemerintah tentang banyaknya sampah-sampah yang tertimbun di pinggir jalan pada kawasan perumahan sangat sementara (TTS) di Jl. Boed. Soemba Semburi dan kawasan pasar besar sehingga mengganggu pengguna jalan yang melintas dan masyarakat sekitar yang dibebani oleh bau sampah. Masalah lainnya seperti yang terjadi pada kawasan Puloari air hujan tidak dapat meresap ke dalam tanah. Terdapat dugaan bahwa dikawatirkan oleh pemerintah setempat untuk mencari solusi dalam hal ini "Porong-gorong". Masalah banyaknya permasalahan rumah yang berada di sepanjang Daerah Aliran Sungai (DAS) Brantas dan masalah bedeng kaki lima (TFL) seperti halnya yang diberitakan pada Radar Malang tahun 17 Mei 2005 tentang bedeng kaki lima di Jalan Piro fondasi yang diduga sering mengakibatkan kemacetan dikarenakan penyempitan jalan akibat kios semi permanen PKL dan menampilkannya yang kurang pada ruas jalan ini.

Ditinjau dari dengan Kecamatan Kowokwan berdasarkan data kependudukan penduduk tahun 2003 yang tersebar dari BRK merupakan kecamatan yang mempunyai penduduk terpadat ketiga dari lima kecamatan yang ada di Kota Malang dengan jumlah penduduk sebanyak 128.798 jiwa dengan luas 22.00 Ha. Kecamatan Kowokwan terdiri dari 12 kelurahan diantaranya Kelurahan Dinyo yang menjadi lokasi studi dengan jumlah penduduk sebanyak 12.473 jiwa dengan perkembangan penduduknya rata-rata 2,00% per tahun dan luas 142,8 Ha (sumber monografi Kelurahan 2002). Dengan pertumbuhan penduduk yang meningkat pada kawasan studi tidak dapat mengimbangi bila kawasan ini menjadi cepat berkembang dengan banyaknya jenis fasilitas yang ada seperti fasilitas perdagangan dan jasa (ruko, pasar minimarket, dll), perumahan Dinyo Permai dan perumahan lain sebagainya. Fasilitas kesehatan (RSI dan puskesmas), fasilitas pendidikan (Universitas Islam Malang, Pasca Sarjana Universitas Brawijaya, lembaga pendidikan Wahid Hasyim dan SDN 1 Dinyo) serta didukung dengan aksesibilitas jalan yang memadai yaitu Jalan M.T. Haryono yang berfungsi sebagai jalan kolektor primer sehingga menjadikan

<sup>6</sup> Radar, Radar Malang 17 Mei 2005. Halga Muband Kawasan Puloari.

kawasan ini sebagai jalur alternatif yang menghubungkan Kota Malang dan Kota Batu.

Keberadaan jenis-jenis fasilitas yang ada pada kawasan studi ini diduga menimbulkan beberapa dampak yang mengganggu aktifitas penduduk setempat maupun penduduk sekitarnya, misalnya kemacetan lalu lintas yang terjadi pada saat jam-jam sibuk seperti pengamatan yang dilakukan oleh penulis, kemacetan ini diduga karena banyaknya pengguna jalan yang melewati ruas jalan M.T Haryono untuk mengunjungi jenis-jenis fasilitas yang ada pada kawasan ini ataupun sekedar lewat untuk berpergian ketempat lain dan melewati jalan tersebut sedangkan kapasitas lebar jalan tidak dapat menampung pengguna jalan yang begitu banyak. Masalah banjir yang menggenangi permukiman penduduk dikala musim penghujan yang diduga diakibatkan oleh kecerobohan pemkot yang dengan mudah mengeluarkan AP dan IMB tanpa melalui survey yang jelas sehingga menyebabkan beberapa gorong-gorong tertutup oleh cor pondasi bangunan. Masalah permukiman kumuh yang banyak berada dipinggiran sungai Brantas serta.

Melihat fenomena-fenomena diatas penulis mencari formulasi dengan mengidentifikasi bertambahnya jenis-jenis fasilitas yang ada di kawasan studi dengan pendekatan IMB guna mengetahui pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Menurut Peraturan Daerah Kota Malang No.7 Tahun 2001 pasal 1 ayat 55, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan. Termasuk dalam pemberian ijin ini adalah kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan Rencana Tata Ruang yang berlaku, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB) dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Meningkatnya pertumbuhan penduduk pada kawasan studi ditunjang pula dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang meningkat, diperkirakan karena

kawasan ini sebagai jalur alternatif yang menghubungkan Kota Malang dan Kota Batu.

Keberadaan jenis-jenis fasilitas yang ada pada kawasan studi ini diduga menimbulkan beberapa dampak yang mengganggu aktivitas penduduk setempat maupun penduduk sekitarnya, misalnya kemacetan lalu lintas yang terjadi pada saat jam-jam sibuk seperti penggunaan oleh pemilik kendaraan yang tinggal di kawasan ini diduga karena banyaknya pengguna jalan yang melewati ruas Jalan M.T. Haryono untuk mengunjungi jenis-jenis fasilitas yang ada pada kawasan ini ataupun sekedar lewat untuk kegiatan lainnya dan melewati jalan tersebut sedangkan kapasitas lebar jalan tidak dapat menampung pengguna jalan yang begitu banyak. Masalah lain yang mengganggu perkembangan penduduk di kawasan ini adalah masalah parkir yang mengganggu perkembangan penduduk yang tinggal di kawasan ini. Masalah lain yang mengganggu perkembangan penduduk di kawasan ini adalah masalah parkir yang mengganggu perkembangan penduduk yang tinggal di kawasan ini. Masalah lain yang mengganggu perkembangan penduduk di kawasan ini adalah masalah parkir yang mengganggu perkembangan penduduk yang tinggal di kawasan ini.

Melihat fenomena-fenomena diatas penulis merasa perlu untuk melakukan penelitian tentang permasalahan yang ada di kawasan studi dengan pendekatan IMB guna mengetahui permasalahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Menurut Peraturan Daerah Kota Malang No. 7 Tahun 2001 pasal 1 ayat 22. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan. Tujuan utama ijin ini adalah kegiatan perijinan desain dan pemanfaatan pelaksanaan pembangunan yang tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan Rencana Tata Ruang yang berlaku dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB) dan penggunaan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka menertibkan sistem-sistem keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

### 1.3. Perumusan Masalah

Meningkahiya pertumbuhan penduduk pada kawasan studi ditinjau pula dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang meningkat, diperkirakan karena

disebabkan daya tarik pusat pelayanan, peningkatan aksesibilitas, serta kegiatan pendidikan tinggi yang lebih dulu ada. Hal Ini juga ditunjang dengan data peruntukan lahan yang diatur dalam RDTRK Kecamatan Lowokwaru tahun 1990/1991-2013/2014 untuk Kelurahan Dinoyo setiap tahunnya terjadi penambahan penduduk dan pertumbuhan ekonomi dengan jenis penggunaan lahan yang ada di Kelurahan Dinoyo yang di tetapkan sebagai kawasan pendidikan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perumahan dan kawasan sosial, rungan terbuka dan lain sebagainya.

Perkembangan ini akan memunculkan permasalahan-permasalahan seperti pengamatan yang dilakukan oleh penulis permasalahan yang ada seperti kemacetan di duga karena *loading* yang begitu besar terutama pada jam-jam puncak yang diakibatkan oleh banyaknya pengguna jalan yang melintasi pada jalan M.T Haryono guna melakukan kegiatan seperti berbelanja ke pasar Dinoyo, mahasiswa yang melakukan aktifitas perkuliahan di kampus Universitas Islam Malang (UNISMA) atau pengguna jalan yang mengunjungi jenis-jenis fasilitas lainnya yang ada pada kawasan studi serta pengguna jalan yang melintasi pada ruas jalan M.T Haryono untuk berpergian ketempat lain. Serta permasalahan jenis-jenis bangunan yang ada pada sepanjang Jalan M.T Haryono secara visual di duga kurang teratur, sehingga untuk membuat suasana permukiman lebih nyaman, serasi, selaras dan seimbang dengan lingkungannya maka perlu ada pengaturan dengan menggunakan Ijin Mendirikan Bangunan.

Keterkaitannya dengan topik yang akan diteliti, penulis mengkaji berdirinya bangunan Kampus Unisma dan beberapa bangunan yang menjadi kawasan perdagangan jasa di Kelurahan Dinoyo sebagai dasar pemikiran awal guna melihat atau mengatahui apa sejauh mana keberadaan jenis-jenis fasilitas yang menjaadi obyek penelitian memenuhi kelayakan IMB, yang mana IMB merupakan piranti hukum guna pendirian bangunan bagi masing-masing jenis fasilitas.

### **1.3. Tujuan dan Sasaran**

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas, tujuan dari penyusunan studi ini adalah untuk mengidentifikasi **Bangunan Kawasan Pendidikan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Ditinjau dari Kelayakan IMB Studi Kasus**

disesuaikan daya tarik pusat pelayanan peningkatan aksesibilitas serta kegiatan pendidikan tinggi yang lebih dulu ada. Jal ini juga ditinjau dengan data pertumbuhan jalan yang diatur dalam RITIRK Kecamatan Lowokwaru tahun 1990/1991-2013/2014 untuk Kelurahan Dinoyo setiap tahunnya terjadi pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi dengan jenis penggunaan jalan yang ada di Kelurahan Dinoyo yang di tetapkan sebagai kawasan pendidikan kawasan perdagangan dan jasa.

Perkembangan ini akan menimbulkan permasalahan-permasalahan seperti pertumbuhan yang dilakukan oleh penulis permasalahan yang ada seperti kemacetan di duga karena volume yang begitu besar terutama pada jam-jam puncak yang disebabkan oleh banyaknya pengguna jalan yang melintasi pada jalan M.T. Haryono guna melakukan kegiatan seperti berbelanja ke pasar Dinoyo, mahasiswa yang melakukan aktifitas perkuliahan di kampus Universitas Islam Malang (UINISMA) atau pengguna jalan yang menggunakan jenis-jenis fasilitas lainya yang ada pada kawasan studi serta pengguna jalan yang melintasi pada ruas jalan M.T. Haryono untuk keperluan keperluan lain. Serta permasalahan jenis-jenis bangunan yang ada pada sepanjang jalan M.T. Haryono secara visual di duga kurang tertata sehingga untuk membuat suasana perkuliahan lebih nyaman serta lain sebagainya dengan lingkungannya maka perlu ada penanganan dengan menggunakan tinjauan Mendirikan Bangunan.

Ketertarikannya dengan topik yang akan ditulis penulis mengkaji pentingnya bangunan Unistar dan beberapa bangunan yang menjadi kawasan perdagangan jasa di Kelurahan Dinoyo sebagai dasar penelitian awal guna melihat atau mengetahui apa saja mana keberadaan jenis-jenis fasilitas yang menjadi objek penelitian mengenai kebijakan LUB yang mana LUB merupakan piranti hukum guna pedoman bangunan bagi masing-masing jenis fasilitas.

### 1.3. Tujuan dan Sasaran

Permasalahan lain belkang dan permasalahan di atas, tujuan dari penyusunan studi ini adalah untuk mengidentifikasi bangunan kawasan pendidikan dan kawasan Perdagangan dan Jasa lainnya dari Kebijakan LUB Studi Kasus

## **Kampus Universitas Islam Malang dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I serta Pada Zona II di Kelurahan Dinoyo**

Adapun sasaran yang hendak dicapai dari tujuan tersebut adalah :

1. Identifikasi fungsi dan dimensi Jalan M.T Haryono, Jalan Tata Surya, Jalan Tlogo Indah, Jalan M.T Haryono Gang 12, serta Jalan Pasar Dinoyo
2. Identifikasi intensitas bangunan untuk kawasan pendidikan (Kampus Unisma) dan kawasan perdagangan jasa (Kawasan Zona I dan II)

### **1.4. Ruang Lingkup**

Lingkup studi ini dikelompokkan dalam dua aspek, yaitu lingkup lokasi dan lingkup materi.

#### **1.4.1. Lingkup Lokasi**

Kelurahan Dinoyo mempunyai jarak  $\pm$  10 Km dari Kota Malang, dengan luas 142,8 Ha berada 440 meter diatas permukaan laut (DPL). Adapun batas – batas administrasi Kelurahan Dinoyo adalah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Kelurahan Jatimulyo
- Bagian Selatan : Kelurahan Sumbersari
- Bagian Barat : Kelurahan Tlogomas
- Bagian Timur : Kelurahan Ketawanggede

Sedangkan Lokasi yang menjadi studi penelitian terbagi tiga kawasan yaitu kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan dan jasa Zona I serta Zona II yang ada di Kelurahan Dinoyo, Kota Malang. Tiga kawasan yang dimaksud adalah:

#### **1. Kawasan Kampus Universitas Islam Malang (Unisma)**

Unisma merupakan salah satu kawasan pendidikan yang ada di Kelurahan Dinoyo yang mempunyai batasan wilayah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Perum Tata Surya
- Bagian Selatan : Jl. M.T Haryono
- Bagian Barat : Jl. Tata Surya
- Bagian Timur : Pasar Dinoyo



**Kampus Universitas Islam Malang dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I serta Zona II di Kelurahan Dinoyo**

Adapun sasaran yang hendak dicapai dari tujuan tersebut adalah :

1. Identifikasi fungsi dan dimensi jalan MT Haryono, Jalan Tala Surya, Jalan Tlogobadah, Jalan MT Haryono Gang 12, serta Jalan Pasar Dinoyo
2. Identifikasi intensitas bangunan untuk kawasan pendidikan (Kampus Unisma) dan kawasan perdagangan jasa (Kawasan Zona I dan II)

**1.4. Ruang Lingkup**

Lingkup studi ini dibatasi dalam dua aspek, yaitu lingkup lokasi dan lingkup materi.

**1.4.1. Lingkup Lokasi**

Kelurahan Dinoyo mempunyai jarak ± 10 Km dari Kota Malang, dengan luas 1423 Ha berada 440 meter diatas permukaan laut (DPL). Adapun batas – batas administrasi Kelurahan Dinoyo adalah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Kelurahan Jatinulyo
- Bagian Selatan : Kelurahan Seberasan
- Bagian Barat : Kelurahan Hologomas
- Bagian Timur : Kelurahan Kewanongede

Sedangkan lokasi yang menjadi studi penelitian terbagi tiga kawasan yaitu kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan dan jasa Zona I serta Zona II yang ada di Kelurahan Dinoyo, Kota Malang. Tiga kawasan yang dimaksud adalah:

**1. Kawasan Kampus Universitas Islam Malang (Unisma)**

Unisma merupakan salah satu kawasan pendidikan yang ada di Kelurahan Dinoyo yang mempunyai kawasan wilayah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Jalan Tala Surya
- Bagian Selatan : Jl. MT Haryono
- Bagian Barat : Jl. Tala Surya
- Bagian Timur : Pasar Dinoyo

## 2. Kawasan Perdagangan dan Jasa Zona I

Kawasan Perdagangan dan Jasa Zona I merupakan istilah yang memudahkan untuk memberikan batasan lingkup kawasan perdagangan dan jasa yang akan dijadikan lokasi studi di Kelurahan Dinoyo, adapun batasan wilayah kawasan Zona I adalah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Jalan M.T Haryono
- Bagian Selatan : Permukiman Penduduk
- Bagian Barat : Jalan Tlogo Indah
- Bagian Timur : Jalan M.T Haryono Gang 12

## 3. Kawasan Perdagangan dan Jasa Zona II

Kawasan Perdagangan dan Jasa Zona II juga merupakan istilah agar memudahkan untuk memberikan batasan lingkup kawasan perdagangan dan jasa yang akan dijadikan lokasi studi di sepanjang Jalan M.T Haryono, adapun batasan wilayahnya adalah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Perum Dinoyo
- Bagian Selatan : Jalan M.T Haryono
- Bagian Barat : Jalan Pasar Dinoyo
- Bagian Timur : Kawasan Ruko

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta I.1 dan I.2 peta orientasi studi.

### 1.4.2. Batasan Materi

Batasan materi dalam penulisan ini sesuai tujuan yang ingin dicapai bahwa ingin mengidentifikasi bangunan kawasan pendidikan kampus unisma dan kawasan perdagangan jasa ditinjau dari kelayakan IMB, kelayakan yang dimaksud adalah melihat/mengamati jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi dan disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam RDTRK/RTRK Kelurahan Dinoyo 1990/1991, Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Perda Kota Malang No.7 Tahun 2001 tentang

2. Kawasan Perbatasan dan Jaz Xona I  
 Kawasan Perbatasan dan Jaz Xona I merupakan istilah yang merujuk untuk memberikan batasan lingkup kawasan perbatasan dan jasa yang akan dijadikan lokasi studi di Kelurahan Dinoyo, dengan batasan wilayah kawasan Xona I adalah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Jalan M.T.Haryono
- Bagian Selatan : Perumahan Perbudak
- Bagian Barat : Jalan Tlogo Indah
- Bagian Timur : Jalan M.T.Haryono Gang 12

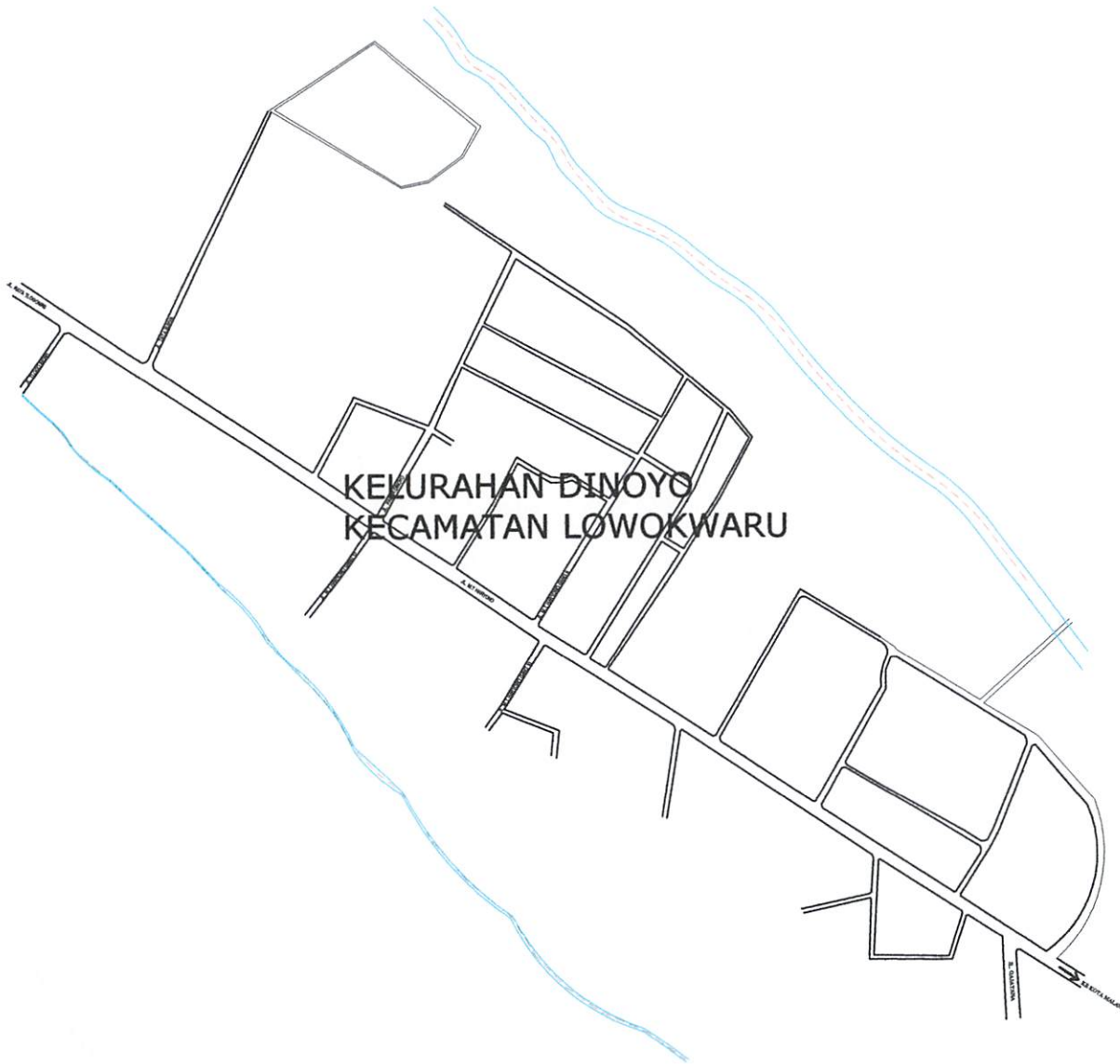
3. Kawasan Perbatasan dan Jaz Xona II  
 Kawasan Perbatasan dan Jaz Xona II juga merupakan istilah agar merujuk untuk memberikan batasan lingkup kawasan perbatasan dan jasa yang akan dijadikan lokasi studi di sepanjang Jalan M.T.Haryono, dengan batasan wilayahnya adalah sebagai berikut :

- Bagian Utara : Perum Dinoyo
- Bagian Selatan : Jalan M.T.Haryono
- Bagian Barat : Jalan Pasar Dinoyo
- Bagian Timur : Kawasan Ruko

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 1.1 dan 1.2 pada orientasi studi.

**1.4.2. Batasan Materi**

Batasan materi dalam penelitian ini sesuai tujuan yang ingin dicapai bahwa ingin mengidentifikasi bangunan kawasan perbatasan dan kawasan perbatasan jasa ditinjau dari kejelasan IMB, kejelasan yang dimaksud adalah melihat/mengamati jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi dan disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam RDKR/KRTRK Kelurahan Dinoyo 1990/91, Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Perda Kota Malang No.7 tahun 2001 tentang



JUDUL PETA

## BATAS ADMINISTRASI

No Peta :

LEGENDA :

-  Batas Desa
-  Jalan
-  Sungai

SUMBER : DINAS KIMPRASWIL KOTA MALANG

SKALA 1 : 10.000

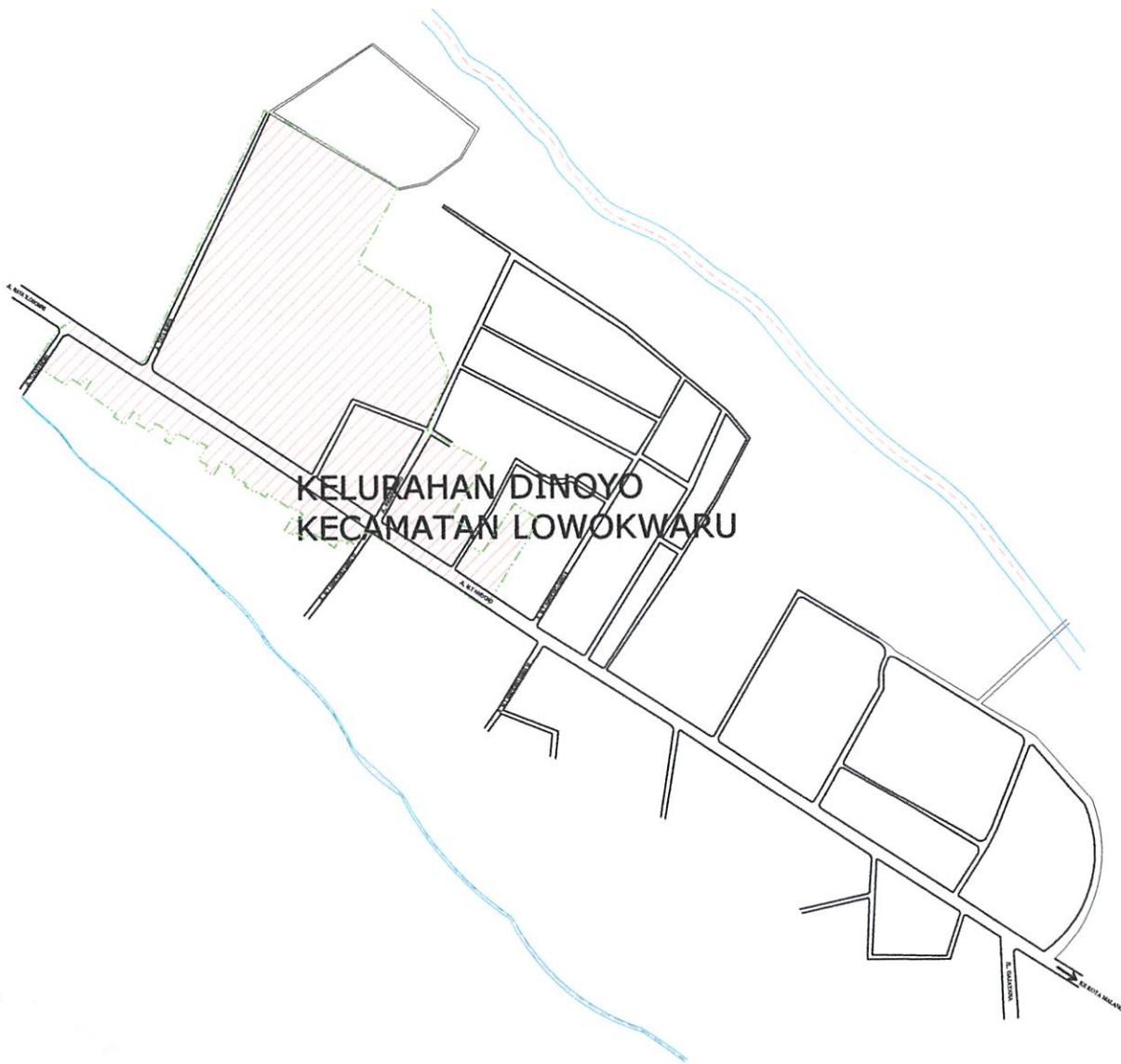


JUDUL PETA  
WILAYAH STUDI

No Peta :

LEGENDA :

-  Batas Desa
-  Jalan
-  Sungai
-  Batas Wilayah Studi
-  Wilayah Studi



SUMBER : DINAS KIMPRASWIL KOTA MALANG

SKALA 1: 10.000



Penyelenggaraan Bangunan seperti Fungsi Bangunan, KDB, KLB, TLB, Garis Sempadan Samping dan Belakang serta yang disesuaikan dengan batasan dimensi jalan untuk mendapatkan Garis sempadan bangunan

Menyikapi penjelasan yang di atas maka bahasan materi yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Mengkaji fungsi dan dimensi jalan untuk Jalan M.T Haryono, Jalan Tata Surya, Jalan Tlogo Indah, Jalan M.T Haryono Gang 12, serta Jalan Pasar Dinoyo meliputi ketentuan yang diatur dalam Perda Kota Malang No.7 tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang, mengenai Ruang Manfaat Jalan (Rumaja), Ruang Milik Jalan (Rumija), Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja).
2. Mengkaji intensitas bangunan untuk kawasan pendidikan (Kampus Unisma) dan kawasan perdagangan jasa (Zona I dan Zona II), meliputi ketentuan yang diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Kota (RDTRK/RTRK) Kecamatan Lowokwaru dan Peraturan Daerah Kota Malang No.1 Tahun 2004 mengenai :
  - a. Fungsi bangunan
  - b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
  - c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
  - d. Tinggi Lantai Bangunan (TLB)
  - e. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Dalam studi ini yang termasuk dalam kegiatan perdagangan dan jasa, yaitu kegiatan utama yang menunjang fungsi Kelurahan Dinoyo sebagai pusat pengembangan Kecamatan Lowokwaru. Jenis usaha yang menunjang kegiatan perdagangan dan jasa ini dapat berbentuk toko, pertokoan, pasar, pusat perbelanjaan, usaha perbankan, hiburan, dan lain jenis-jenis usaha di bidang perdagangan dan jasa lainnya<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Pemerintah Kota Malang. RDTRK dan Sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru. Tahun 1990/1991. hal IV-2

Pengembangan bangunan seperti Tangai bangunan, KDB, KLB, TLR, Gars  
 Sempadan Samping dan Belakang serta yang disesalkan dengan pasaran dimensi  
 jalan untuk mendapatkan Gars sempadan bangunan

Menyiapkan penjelasan yang di atas maka bahasan berikut akan dibahas  
 adalah sebagai berikut:

1. Mengekaji Tangai dan dimensi jalan untuk jalan M.T. Hanyono, Jalan Tala  
 Sural, Jalan Tlogo Indah, Jalan M.T. Hanyono Gang 12, serta Jalan Pasar  
 Dinoyo meliputi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kota Malang No.7 tahun  
 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang, mengenai Ruang  
 Manlar Jalan (Rumija), Ruang Milik Jalan (Rumij), Ruang Pergerakan  
 Jalan (Ruwaja).

2. Mengekaji intensitas bangunan untuk kawasan pendidikan (Kampus Unisma)  
 dan kawasan perdagangan jasa (Zona I dan Zona II) meliputi ketentuan yang  
 diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Kota  
 (RDTRK/RTRK) Kecamatan Lowokwaru dan Kecamatan Darah Kota Malang  
 No.1 Tahun 2004 mengenai :

- a. Fungsi bangunan
- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
- c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
- d. Tinggi Lantai Bangunan (TLB)
- e. Gars Sempadan Bangunan (GSB)

Dalam studi ini yang termasuk dalam kegiatan perdagangan dan jasa yaitu  
 kegiatan utama yang menunjang Tangai Kelurahan Dinoyo sebagai pusat  
 pengembangan Kecamatan Lowokwaru. Jenis usaha yang menunjang kegiatan  
 perdagangan dan jasa ini dapat berbentuk toko, perokoran, pasar, pusat  
 perdagangan, usaha perdagangan hiliran, dan lain jenis-jenis usaha di bidang  
 perdagangan dan jasa lainnya.

## 1.5. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka yang dipakai dalam menyusun studi ini adalah sebagai berikut :

### 1.5.1. Pengertian Tentang Kota

Perkembangan kota pada kenyataannya tidak seimbang baik antara kota dengan daerah *hinterland*nya, perkembangan antara kota kurang mendukung serta pengaruhnya yang cukup besar terhadap perkembangan wilayah yang membuat kota itu tampak penting (*Ilhami, 1990. Hal 4*).

Ada beberapa definisi kota yang dikembangkan oleh para ahli, adalah sebagai berikut:

1. Secara etimologi, kota adalah suatu daerah perumahan dan bangunan - bangunan yang merupakan satu tempat kediaman.
2. Secara umum, kota dapat diartikan sebagai tempat konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya.
3. Pengertian kota secara struktural adalah suatu daerah atau area atau wilayah yang secara administratif memiliki batas-batas dengan didalamnya terdapat komponen-komponen yang meliputi, antara lain: penduduk dengan ukuran tertentu (*population size*), sistem ekonomi, sistem sosial, sarana maupun infra struktur yang kesemuanya merupakan satu kelengkapan keseluruhan. Pengertian kota secara fungsional, adalah sebagai pusat pemukiman penduduk maupun pertumbuhan dalam sistem pengembangan kehidupan sosial – kultur yang luas.
4. Menurut DR. P.J.M. Nas dengan mengutip pada WIRTH, kota adalah suatu pemukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dihuni oleh orang-orang yang heterogen kedudukan di kota, maka hubungan sosial menjadi longgar acuh dan tidak pribadi (*impresonal relations*).
5. Pada hakekatnya kota mempunyai 2 (dua) macam pengertian, yaitu :  
**Pertama :** Kota sebagai suatu wadah yang mempunyai batasan administratif wilayah, seperti Kotamadya, Kota Administratif, sebagaimana telah diatur dalam perundang-undangan.



## 1.2. Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka yang dipakai dalam menyusun studi ini adalah sebagai berikut :

### 1.2.1. Pengertian Tentang Kota

Perkembangan kota pada kenyataannya tidak selimbang baik antara kota dengan daerah sekitarnya. perkembangannya antara kota kadang mendukung serta pengembangannya yang cukup besar terhadap perkembangan wilayah yang membina kota itu tampak penting (Wibawa, 1990: 146-47).

Apa beberapa definisi kota yang dikemukakan oleh para ahli, adalah sebagai berikut:

1. Secara etimologi, kota adalah suatu daerah perumahan dan bangunan - bangunan yang merupakan satu tempat kediaman.

2. Secara umum, kota dapat didefinisikan sebagai tempat konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya.

3. Pengertian kota secara struktural adalah suatu daerah atau area atau wilayah yang secara administratif memiliki batas-batas dengan dibatasinya terdapat komponen-komponen yang meliputi antara lain: penduduk dengan ukuran tertentu (populasi), sistem ekonomi, sistem sosial, sarana maupun jasa, struktur yang kesemuanya merupakan satu kesatuan keseluruhan. Pengertian kota secara fungsional adalah sebagai pusat pemukiman penduduk maupun pertumbuhan dalam sistem pengembangan kehidupan sosial - kultur yang luas.

4. Menurut DR. P.J.M. Nis dengan mengutip pada WIRTH, kota adalah suatu pemukiman yang relatif besar, padat dan permanen, dilindungi oleh orang-orang yang heterogen kebudiannya di kota maka hubungan sosial menjadi longgar acuh dan tidak pribadi (Wibawa, 1990: 146-47).

5. Pada hakikatnya kota merupakan 2 (dua) macam pengertian, yaitu :

**Pertama :** Kota sebagai suatu wadah yang mempunyai batas administratif wilayah, seperti Kotamadya, Kota Administratif, sebagaimana telah diatur dalam peraturan-peraturan.

**Kedua :** Kota adalah sebagai lingkungan kehidupan perkotaan yang mempunyai ciri non agraris, misalnya Ibukota Kabupaten, Ibukota Kecamatan yang berfungsi sebagai pusat pertumbuhan dan pemukiman.

Kota sebagai lingkup kehidupan perkotaan dapat tumbuh dan berkembang melalui dua macam proses yaitu:

- a. Proses perubahan yang terjadi dengan sendirinya (proses alamiah)
- b. Proses perubahan yang dibentuk, diarahkan, dikendalikan melalui proses perencanaan kota (*city planning*)
- c. Proses perubahan yang terjadi dengan sendirinya dapat menimbulkan berbagai masalah yang tidak menunjang bagi tercapainya tujuan dan sasaran pembangunan. Oleh sebab itu, perubahan perlu dibentuk secara sadar, diarahkan, dikendalikan melalui proses perencanaan kota.

Kota adalah pusat pemukiman dan kegiatan penduduk yang mempunyai batasan wilayah administrasi yang teratur memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan. Sedangkan perkotaan adalah satuan wilayah pengembangan dan atau wilayah Nasional sebagai simpul jasa.

### **1.5.2. Pengertian Perijinan Pemanfaatan Ruang**

Menurut Undang–Undang Nomor 24 Tahun 1992 pasal 26 ada tiga pengertian pokok perijinan pemanfaatan ruang, yaitu:

1. Sebagai salah satu bentuk pengendalian ruang yang bertujuan menjaga agar ruang dapat berlangsung sesuai dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang disepakati antara rakyat (melalui DPR) dengan pemerintah.
2. Sebagai salah satu bentuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota/madya di wilayah Kabupaten/Kotamadya, selain kegiatan pengawasan dan penertiban.

**Kedua :** Kota adalah sebagai lingkungan kehidupan perkotaan yang mempunyai ciri-ciri tertentu misalnya kota Kabupaten. Perkotaan merupakan yang berwujud sebagai pusat pertumbuhan dan perkembangan.

Kota sebagai lingkup kehidupan dapat tumbuh dan berkembang melalui dan macam proses yaitu:

- a. Proses perubahan yang terjadi dengan sendirinya (proses alamiah)
- b. Proses perubahan yang dibentuk, ditetapkan, dilaksanakan melalui proses perencanaan kota (city planning)
- c. Proses perubahan yang terjadi dengan sendirinya dapat menimbulkan berbagai masalah yang tidak menunjang bagi tercapainya tujuan dan sasaran pembangunan. Oleh sebab itu, perubahan perlu dibentuk secara sadar, ditetapkan, dilaksanakan melalui proses perencanaan kota.

Kota adalah pusat perkembangan dan kegiatan penduduk yang mempunyai batas wilayah administrasi yang teratur mempertahankan warak dan ciri kehidupan perkotaan. Sedangkan perkotaan adalah satuan wilayah pengembangan dan area wilayah Nasional sebagai simbol jasa.

### 1.2.2. Pengertian Perencanaan Pembangunan Ruang

Menurut Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 pasal 26 ada tiga pengertian pokok perijinan pembangunan ruang yaitu:

1. Sebagai salah satu bentuk pengendalian ruang yang bertujuan menjaga agar ruang dapat berfungsi sesuai dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang disetujui atau ditetapkan (melalui DPR) dengan pemerintah.
2. Sebagai salah satu bentuk kegiatan pengendalian pembangunan ruang yang dilaksanakan oleh Bupati/Walikota/mayor di wilayah Kabupaten/Kotamadya selain kegiatan pengawasan dan pemberian.

3. Sebagai kebijaksanaan operasional pemanfaatan ruang, yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

### **1.5.3. Pengertian Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Di dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 pasal 17 telah ditetapkan pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang. Pengawasan dalam ketentuan ini adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Penertiban dalam ketentuan ini adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Penertiban juga merupakan tindakan menertibkan yang dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayah Kabupaten/Kotamadya selain melalui kegiatan penyelenggaraan pengendalian pemanfaatan ruang.

Pada pasal 18 ayat 1 sendiri dijelaskan tentang bentuk pelaporan dalam ketentuan ini berupa kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk dari pemantauan itu sendiri adalah usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Sedangkan pada ayat 2 dijelaskan tentang sanksi-sanksi terhadap pelanggaran pembangunan dimana pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang sanksi itu baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, meskipun Undang-undang ini tidak memuat pasal tentang ketentuan pidana, sanksi terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang tetap dapat dikenakan berdasarkan atas ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Sebagai pelaksanaan operasional pemerintahan ruang yang berkaitan dengan penetapan lokasi, kualitas ruang dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

### 1.2.3. Penelitian Pengembangan Pemerintahan Ruang

DI dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 pasal 17 telah ditetapkan pengembangan pemerintahan ruang dilaksanakan melalui kegiatan pengawasan dan penelitian terhadap pemerintahan ruang. Pengawasan dalam ketentuan ini adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemerintahan ruang dan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Penelitian dalam ketentuan ini adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemerintahan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Penelitian juga merupakan tindakan menertibkan yang dilakukan melalui pemeriksaan dan penyediaan atas semua pelaksanaan dan kegiatan yang dilakukan terhadap pemerintahan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayah Kabupaten Kotabadya selain melalui kegiatan penyelenggaraan pengembangan pemerintahan ruang.

Pada pasal 18 ayat 1 sendiri dijelaskan tentang bentuk pelajaran dalam ketentuan ini berupa kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemerintahan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Bentuk dari pemerintahan ini sendiri adalah usaha atau perbuatan mengamanatkan pengawasan dan memeriksa dengan semua perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Sedangkan pada ayat 2 dijelaskan tentang sanksi-sanksi terhadap pelanggaran pembangunan dimana pelanggaran dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang sanksi itu baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian kegiatan Undang-Undang ini tidak meniadakan pasal tentang ketentuan pidana, sanksi terhadap pemerintahan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang tetap dapat dikenakan berdasarkan atas ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### **1.5.4. Ruang Lingkup Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pada jurnal PWK tentang pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten menjelaskan pengendalian ruang merupakan suatu kegiatan guna memberikan tatanan yang lebih baik terhadap pembangunan. Selain itu juga agar semua pembangunan yang terjadi di kota dapat diawasi dan tidak menyimpang dari rencana kota yang telah ditetapkan (*Jurnal PWK, 1998. hal 29*).

Ruang lingkup kegiatan pengendalian ruang mencakup:

1. Mekanisme Perijinan, merupakan upaya pengendalian pemanfaatan ruang selain dilakukan melalui pengawasan dan penertiban, juga dilakukan mekanisme perijinan yang berlaku. Secara umum mekanisme perijinan yang berlaku di Daerah Kabupaten yang bersangkutan.
2. Pengawasan, merupakan suatu usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang dilakukan dalam bentuk:
  - a. Pelaporan, usaha atau kegiatan memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang yang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
  - b. Pemantauan, kegiatan mengamati, mengawasi dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
  - c. Evaluasi, kegiatan untuk menilai kemajuan–kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang secara keseluruhan setelah terlebih dahulu dilakukan kegiatan pelaporan dan pemantauan untuk mencapai tujuan tata ruang.
  - d. Penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Tindakan penertiban dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Kegiatan pemanfaatan ruang dapat dilakukan dalam bentuk penertiban secara langsung dan tidak langsung. Penertiban langsung yaitu melalui mekanisme penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan perundang–undangan yang berlaku. Sedangkan penertiban tidak langsung

#### 1.2.4. Ruang Lingkup Pengembangan Pemerintahan Ruang

Pada Jurnal PWR tentang pengembangan pemerintahan ruang di wilayah Kabupaten menjabarkan pengembangan ruang merupakan suatu kegiatan guna memberikan tata ruang yang lebih baik terhadap pembangunan. Selain itu juga agar semua pembangunan yang terjadi di kota dapat diawasi dan tidak mengancam dari rencana kota yang telah ditetapkan (Awang P.W.K. 1998: hlm 29).

Ruang lingkup kegiatan pemerintahan ruang mencakup:

1. Mekanisme Perijinan merupakan upaya pengembangan pemerintahan ruang selain dilakukan melalui pengawasan dan pemberian. juga dilakukan mekanisme perijinan yang berlaku secara umum mekanisme perijinan yang berlaku di Daerah Kabupaten yang bersangkutan.

2. Pengawasan merupakan suatu usaha untuk menjaga kesesuaian pemerintahan ruang dengan fungsi yang ditetapkan dalam rencana tata ruang yang dilakukan dalam bentuk:

a. Laporan, usaha atau kegiatan memberikan informasi secara berkala mengenai pemerintahan ruang yang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

b. Pemantauan kegiatan mengawasi dan menertibkan dengan ketat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

c. Evaluasi kegiatan untuk menilai kemajuan-kegiatan pemerintahan ruang secara keseluruhan setelah telah dilakukan kegiatan pemerintahan dan pemantauan untuk mencapai tujuan tata ruang.

d. Penelitian adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemerintahan ruang yang direncanakan dapat terwujud. Tindakan penelitian dilakukan melalui pemeriksaan dan penyediaan atas semua pelanggaran dan kegiatan yang dilakukan terhadap pemerintahan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Kegiatan pemerintahan ruang dapat dilakukan dalam bentuk penelitian secara langsung dan tidak langsung. Penelitian langsung yaitu melalui mekanisme penegakan hukum yang diselenggarakan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Sedangkan penelitian tidak langsung

yaitu dalam bentuk pengenaan sanksi disinsif pemanfaatan ruang yang dapat diselenggarakan antara lain melalui penolakan pemberian ijin pemanfaatan ruang, pengenaan rertribusi secara progresif atau membatasi penyediaan sarana dan prasarana dasar lingkungannya. Bentuk pengenaan sanksi penertiban adalah:

- Sanksi administratif, dapat berupa tindakan pembatalan ijin dan pencabutan hak.
- Sanksi perdata dapat berupa tindakan pengenaan denda atau pengenaan ganti rugi.
- Sanksi pidana dapat berupa tindakan penahanan atau kurungan.

Semua kegiatan yang termasuk kategori pembangunan harus dimintai ijin terlebih dahulu dari pihak yang berwenang sebelum dilaksanakan. Permohonan ijin yang diajukan bisa saja 'diterima', 'diterima dengan syarat' atau 'ditolak'. Bagi yang melanggar atau menyalahi ketentuan diberi peringatan akan sanksi keras (*enforcement notice*) dan kalau diperingati ini tidak diindahkan kemudian dapat dikenakan tindakan dan pemaksaan hukum (*law enforcement*). Prosedur perijinan, peringatan dan tindakan hukum inilah yang disebut dengan pengawasan pembangunan atau *development control*.<sup>8</sup>

#### 1.5.5. Pengertian Identifikasi

Berdasarkan definisi dalam kamus besar Indonesia terbitan Balai Pustaka (1990) identifikasi adalah :

1. Bukti diri.
2. Penentuan atau penetapan identitas seseorang, benda dan sebagainya.
3. Proses psikologi yang terjadi pada diri seseorang karena secara tidak sadar membayangkan dirinya seperti orang lain yang dikaguminya.

---

<sup>8</sup> Prof. Ir. Eko Budiharjo, M.Sc., Arsitektur dan Kota Di Indonesia. Alumni Bandung. Tahun 1997. Hal 180.



Yaitu dalam bentuk program sanksi disiplin pemerintahan yang dapat dilaksanakan antara lain melalui perbaikan jitu pemerintahan yang pemerintah terdapat serta menetapkan perbedaan sarana dan prasarana dasar fungsionalnya. Bentuk program sanksi disiplin adalah:

- Sanksi administratif dapat berupa tindakan pembatalan jitu dan pencabutan jitu.
- Sanksi pidana dapat berupa tindakan hukuman denda atau penjara.
- Sanksi pidana dapat berupa tindakan hukuman atau kurungan.

Sebuah kegiatan yang termasuk kategori pembangunan harus dinilai jitu terlebih dahulu dari pihak yang bertanggung jawab dilaksanakan. Perencanaan jitu yang diuraikan bisa saja "dunia", "diciptakan dengan syarat" atau "dilek". Bagi yang melanggar atau menyalahi ketentuan disiplin pemerintah akan sanksi keras (expulsion) dan dalam beberapa hal tidak dihindarkan kemudian dapat dikenakan tindakan dan pelaksanaan hukum (law enforcement). Prosedur perjanjian, perjanjian dan tindakan hukum jitu yang disiplin dengan pengawasan pembangunan atau development court.

1.5.5. Pengertian Identifikasi

Berdasarkan definisi dalam kamus besar Indonesia terbitan Balai Pustaka

(1990) identifikasi adalah :

1. Bukti diri.
2. Penemuan atau penetapan identitas seseorang benda dan sebagainya.
3. Proses psikologi yang terjadi pada diri seseorang karena secara tidak sadar membayangkan dirinya seperti orang lain yang digunakannya.

### **1.5.6. Pengertian Bangunan**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 7 tentang Ristribusi Perijinan Bangunan, bahwa Bangunan adalah :

- a. Setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batuan batu landasan, diatas air dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruangan yang terbatas seluruhnya atau sebahagiannya.
- b. Suatu Peralasan.
- c. Suatu serambi, tangga rumah atau trotoar.
- d. Suatu peralatan persediaan air bersih dan/atau gas, tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan/atau jaringan gas.
- e. Suatu peralatan pembuangan atau penampungan air hujan, air kotor atau air perusahaan.
- f. Suatu pemasangan pompa dan/atau dengan suatu peletakan.
- g. Suatu pagar atau pemisah dari suatu persil atau sebidang tanah.
- h. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, pasangan dinding dari sesuatu saluran atau sesuatu konstruksi lain semacam itu.
- i. Suatu pasangan dinding, suatu pasangan kayu, suatu dinding papan atau sesuatu macam dinding lainnya.
- j. Suatu benda yang terdiri atau bergantung sendiri, seperti kolom, levelnya lebih dari 1 m<sup>2</sup>, yang dipasang di luar garis sempadan muka rumah atau di atas sesuatu tempat yang dikunjungi oleh khalayak ramai.
- k. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, bangunan menara (tower) tiang-tiang antena dan tiang-tiang bendera.

### **1.5.7. Pengertian Mendirikan Bangunan**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 8 tentang Ristribusi Perijinan Bangunan, bahwa pengertian mendirikan bangunan adalah :

- a. Kegiatan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas atau mengubah sesuatu bangunan.
- b. Melakukan pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan bangunan.

### 1.5.6. Pengertian Bangunan

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 7 tentang

Kristalisasi Perjajian Bangunan bahwa Bangunan adalah :

- a. Setiap bangunan yang berdiri tetapak pada tanah atau permukaan pada bahan lain landasan, diatas air dengan esunan mana terbetuk sesuan rangan yang tetapas seluruhnya atau sebahagiannya.
- b. Suatu Kolosan.
- c. Suatu semesta, tanga tanah atau notor.
- d. Suatu petalasan petedisan air bersih dan/atau gas, tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan/atau jaringan gas.
- e. Suatu petalasan petedisan atau petedipagan air hujan, air kolam atau air petedipagan.
- f. Suatu petedipagan petapa dan/atau dengan atau petedipakan.
- g. Suatu pagar atau petedipakan dari suatu petedipakan atau sebahagian tanah.
- h. Suatu turap, petedipakan tanah, petedipakan, atau petedipakan petedipakan dari sesuatu salutan atau sesuatu petedipakan lain semestam lain.
- i. Suatu petedipakan petedipakan, suatu petedipakan kayu, suatu petedipakan petapa atau sesuatu petedipakan petedipakan.
- j. Suatu benda yang terditi atau petedipakan sebahagian seperti kolom, petedipakan lebih dari 1 m<sup>2</sup>, yang petedipakan di luar petedipakan, petedipakan atau di atas sesuatu petedipakan yang petedipakan oleh petedipakan atau petedipakan.
- k. Petapa-papan petedipakan, petedipakan petedipakan petedipakan (tower) tiang-tiang antena dan tiang-tiang petedipakan.

### 1.5.7. Pengertian Mendirikan Bangunan

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 8 tentang

Kristalisasi Perjajian Bangunan bahwa pengertian mendirikan bangunan adalah :

- a. Kegiatan untuk petedipakan petedipakan, petedipakan atau petedipakan sesuatu bangunan.
- b. Melakukan petedipakan tanah untuk petedipakan petedipakan petedipakan.

### **1.5.8. Pengertian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 9 tentang Ristribusi Perijinan Bangunan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang diberikan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas atau mengubah suatu bangunan. Selain persyaratan Teknis Bangunan sebagaimana diatur Pedoman Teknis Menteri Pekerjaan Umum (PU), IMB juga akan memuat ketentuan persyaratan teknis persil dan lingkungan sekitar, misal garis sempadan (jalan dan bangunan), KDB, KLB dan TLB.<sup>9</sup>

### **1.5.9. Kedudukan IMB dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pada Undang-Undang No.28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa pasal yang mendudukan IMB dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang, antara lain

#### **Pasal 6**

1. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
2. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
3. Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.
4. Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>9</sup> Kombaitan, Boy. 1995. Jurnal PWK. No. 17/Februari. Perijinan Pembangunan Kawasan Dalam Penataan Ruang. Hal 21.

### 1.2.8. Kegiatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 9 tentang Ristribusi Perijinan Bangunan (Ijzin Mendirikan Bangunan) (IMB) adalah ijin yang diberikan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas atau mengubah suatu bangunan. Selain persyaratan teknis bangunan sebagaimana diatur Pedoman Teknis Menetapi Pekerjaan Ijzin (P.T. IMB) juga akan memuat ketentuan persyaratan teknis perili dan lingkungan sekitar, misal garis sempadan (jalan dan bangunan), KDB, KLB dan T.B.

### 1.2.9. Kelembagaan IMB dalam Penguasaan Pemanfaatan Ruang

Pada Undang-Undang No. 18 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa pasal yang menyebutkan IMB dalam kerangka penguasaan pemanfaatan ruang, antara lain

#### Pasal 6

1. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 harus sesuai dengan pemanfaatan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten...
2. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
3. Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus memperhatikan persetujuan dan pencairan kembali oleh Pemerintah Daerah.
4. Ketentuan mengenai tata cara pencairan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

<sup>9</sup> Kelembagaan, Reg. 1005, Jurnal PAK, No. 17 Februari, Perijinan Pemanfaatan Kawasan Dalam Perencanaan Ruang, Hal 21.

### **Pasal 7**

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
2. Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Ijin Mendirikan Bangunan.
3. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan kendala bangunan gedung.
4. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki ijin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

### **Pasal 8**

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi
  - a. Status hak atas tanah, dan/atau ijin pemanfaatan dan pemegang hak atas tanah.
  - b. Status kepemilikan bangunan gedung, dan
  - c. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
3. Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
4. Ketentuan mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat(3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dapat pula dilihat dalam Peraturan Daerah Kota Malang No.1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan yaitu :

**Paragraf 7**

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
2. Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Ijin Mendirikan Bangunan.
3. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan kendala bangunan gedung.
4. Penggunaan ruang di atas bangunan di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki ijin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

**Paragraf 8**

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
    - a. Status hak atas tanah, dan/atau ijin pemanfaatan dan penggunaan hak atas tanah.
    - b. Status kepemilikan bangunan gedung, dan
    - c. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  2. Setiap orang atau badan hukum yang memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
  3. Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan arsip pembangunan dan pemertasaan.
  4. Ketentuan mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
- Dapat pula dilihat dalam Peraturan Daerah Kota Malang No.1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan Yaitu :

## **Pasal 2**

1. Pendirian bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;
2. Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan melalui :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
  - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTRKP/RTBL).
3. Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan peruntukan utama, sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan berdasarkan pertimbangan dinas teknis yang membidangi bangunan;
4. Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas teknis yang membidangi;
5. Keterangan Rencana atau Advise Planning (AP) atau Fatwa Rencana, Rencana Tapak (Site Plan) yang diterbitkan oleh dinas teknis yang membidangi, penerbitannya harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah;
6. Dalam penerbitan rencana tapak (site plan) bagi pengembang perumahan dan atau yang lain yang memiliki ijin lokasi ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah;
7. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) pasal ini, meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, garis sempadan bangunan dan lain-lain;
8. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, maka Kepala Daerah



**Pasal 2**

1. Perbaikan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;
2. Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan melalui :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
  - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTRKVRTBL).
3. Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini merupakan peruntukan utama, sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan berdasarkan pertimbangan dinas teknis yang menbidangi bangunan;
4. Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas teknis yang menbidangi;
5. Keterangan Rencana dan/atau Rencana (AR) dan/atau Rencana Rencana Tapak (Site Plan) yang diterbitkan oleh dinas teknis yang menbidangi perencanaannya harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah;
6. Dalam pemberian rencana tapak (site plan) bagi pengembangan perumahan dan lain-lain yang lain yang memiliki izin lokasi ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah;
7. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) pasal ini meliputi ketentuan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, garis sempadan bangunan dan lain-lain;
8. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKVRTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, maka Kepala Daerah

dapat memberikan persetujuan membangun bangunan gedung dan bangunan yang lain dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

- a. Persetujuan membangun tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih makro, kaidah perencanaan kota dan penataan bangunan;
- b. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini bagi peruntukan lokasi yang belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara;
- c. Untuk pendirian bangunan yang apabila akan terkena rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dimana pelaksanaan realisasinya masih belum jelas waktunya, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara dan apabila di kemudian hari dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka pemilik bangunan harus membongkar sendiri dengan resiko ditanggung pemilik bangunan.

9. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran atau sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
- b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang maupun barang;
- c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan atau saluran;
- d. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

10. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

dapat memberikan persetujuan pembangunan gedung dan bangunan yang lain dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Persetujuan pembangunan tersebut berlaku sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan lain yang lebih melaksakan perencanaan kota dan peraturan bangunan;

b. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RT/RW/KL, RT/RKP, dan RT/RK/RT/RT/RT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini bagi pembangunan lokasi yang belum ada maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan pembangunan bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara;

c. Untuk pendirian bangunan yang apabila akan terkena rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini dimana pelaksanaan rencana tersebut belum jelas waktunya maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan pembangunan bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara dan apabila di kemudian hari dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini maka pemilik bangunan harus menanggung sendiri dengan resiko ditanggung pemilik bangunan.

9. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran atau sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;

b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan orang maupun barang;

c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan atau saluran;

d. Tetap memperhatikan kestabilan bangunan tetap di sekitarnya.

10. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana lainnya kota wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. Penghawaan, pencahayaan dan drainase bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan;
  - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
11. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah atau di atas air wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. Tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
12. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain pada daerah Saluran Udara (Transmisi) Tegangan Rendah/Tinggi (SUTR/SUTT) atau jaringan hantaran udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

### **Pasal 75**

1. Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki ijin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;

- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
- b. Tidak untuk fungsi lain atau tempat tinggal;
- c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
- d. Pengalihan, pemeliharaan dan pembebasan bangunan telah memenuhi persyaratan kesesuaian sesuai dengan fungsi bangunan;
- e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.

11. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah di atas air wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
- b. Tidak mengganggu keselubungan lingkungan dan fungsi lingkungan kawasan;
- c. Tidak menimbulkan bahaya arus air yang dapat merusak lingkungan;
- d. Tidak menimbulkan pencemaran;
- e. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.

12. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain pada daerah Selatannya Utara (Transmiri) Tegangan Rendah-Tinggi (SUTRSUT) atau jaringan penerangan udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
- b. Mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

**Pasal 75**

1. Setiap kegiatan pembangunan dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki ijin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;

2. Perijinan dikeluarkan oleh Kepala Daerah atau Dinas Teknis yang membidangi bangunan ditujukan untuk menjamin:
  - a. Kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau pengguna bangunan gedung;
  - b. Ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungan;
  - c. Keserasian dan keselarasan lingkungan;
  - d. Untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan dengan peruntukan lokasinya;
3. Selain harus memenuhi ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, juga memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan; Orang atau badan/lembaga sebelum membangun, atau merubah bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IMB dari Kepala Daerah atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan

#### **1.5.10. Klasifikasi Jalan Menurut Peraturan Lalulintas No 26 Tahun 1985, Menurut Volume Lalulintas<sup>10</sup>**

##### **1.5.10.1 Kolektor Primer**

1. Menghubungkan jenjang kota kedua dengan jenjang kota kedua atau menghubungkan kota jenjang kota kedua dengan kota jenjang ketiga.
2. Didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 km/jam dengan lebar bahu jalan tidak kurang dari 7 m.
3. Mempunyai kapasitas yang sama atau lebih besar dari volume lalulintas rata-rata.
4. Jumlah jalan masuk dibatasi dan direncanakan sehingga ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) masih terpenuhi.

Tidak terputus walaupun memasuki kota. Batas luar ruwasja yang diukur dari luar jalan dengan jarak berdasarkan ketentuan tidak kurang dari 15 m.

---

<sup>10</sup> Mirdomi, Irdo. 2005. Studi Penyebab Permasalahan Kemacetan Pada Ruas jalan K.H Wachid Hasyim di Kota Bondowoso, Tugas Akhir.

2. Perijinan dikembalikan oleh Kepala Daerah atau Dinas Teknik yang membidangi bangunan ditinjau aspek-aspek:
  - a. Keselamatan, kesehatan dan kenyamanan pemilih dan nilai penggunaan bangunan gedung;
  - b. Ketahanan dan keselamatan masyarakat dan lingkungan;
  - c. Kesehatan dan keselamatan lingkungan;
  - d. Untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan dengan peraturan teknisnya;
3. Selain harus memenuhi jika sebelumnya dimaksud pada ayat (1) pasal ini juga memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan. Orang atau badan/badan yang sebelum mendirikan atau merubah bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IMB dari Kepala Daerah atau Dinas Teknik yang membidangi bangunan.

**1.2.10 Klasifikasi Jalan Menurut Peraturan Lalulintas No 26 Tahun 1985, Menurut Volume Lalulintas<sup>10</sup>**

**1.2.10.1 Kolektor Primer**

1. Menghubungkan jejung kota kedua dengan jejung kota kedua atau menghubungkan kota jejung kota kedua dengan kota jejung ketiga.
  2. Didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 km/jam dengan lebar badan jalan tidak kurang dari 7 m.
  3. Mempunyai kapasitas yang sama atau lebih besar dari volume lalulintas rata-rata.
  4. Jumlah jalan masuk dibatasi dan direncanakan sehingga ketertutupan sebelumnya dimaksud ayat (1) dan ayat (2) masih terpenuhi.
- Tidak terpusat walaupun memasuki Kota Basah dan kawasan yang dikur dari luar jalan dengan jarak berdasarkan ketertutupan tidak kurang dari 15 m.

<sup>10</sup> Mubandani, Idris. 2005. Studi Feasibility Perencanaan Kawasan Kota Baru Jalan K.H. Wachid Hasyim di Kota Bonjolwoso, Tawas Akhik.

### 1.5.11. Perangkat Pengendalian Pembangunan

Perangkat pengendalian yang menyangkut ketentuan tentang ketinggian bangunan dan penutup tapak pada dasarnya merupakan cara efektif untuk mengendalikan intensitas pembangunan<sup>11</sup>.

Perangkat pengendalian tersebut terutama ditujukan untuk:

1. Mengendalikan kepadatan bangunan.
2. Mengendalikan ketinggian maksimum bangunan.
3. Mengendalikan jenis peruntukan di lantai dasar, terutama dikaitkan dengan ruang pergerakan (sirkulasi).
4. Mengendalikan koridor udara (masuknya cahaya matahari dan sirkulasi udara) dan koridor visual (kenyamanan pandangan dan skala orientasi).
5. Mengendalikan pembangunan baru dihubungkan dengan bangunan lama, terutama di dalam kawasan historis.

Perangkat pengendalian tersebut meliputi:

#### a. *Koefisien Lantai Bangunan (KLB)*

Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ration*) adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang tertutup. Harga KLB ini menyatakan intensitas dari masing-masing peruntukan untuk tiap-tiap wilayah bagian kota, yang dinyatakan dengan dua harga, yaitu KLB dasar yang menyatakan intensitas dan skala pengembangan yang diijinkan dalam kondisi yang wajar dan KLB maksimum menyatakan intensitas dan skala pengembangan yang diijinkan apabila akan diterapkan pada intensif. KLB ini selain mengendalikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan.

#### b. *Koefisien Dasar Bangunan (KDB)*

Koefisien Dasar Bangunan (*Building Coverage*) adalah luas lahan tapak yang tertutup dibanding dengan luas lahan keseluruhan. KDB dimaksudkan untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup disuatu wilayah kota. Disamping itu KDB

---

<sup>11</sup> Amiuz, H, Chairil & Gandhi, Pat, Ristara. *Building Form & Missing*. Hal 16



### 1.7.11. Perangkat Pengendalian Pembangunan

Perangkat pengendalian yang menyangkut ketertarikan tentang kegiatan bangunan dan bentuk tapak pada dasarnya merupakan cara efektif untuk mengendalikan intensitas pembangunan.<sup>11</sup>

Perangkat pengendalian tersebut terutama ditujukan untuk:

1. Mengendalikan kepadatan bangunan.
  2. Mengendalikan ketinggian maksimum bangunan.
  3. Mengendalikan jenis bangunan di lantai dasar terutama dikaitkan dengan ruang pergerakan (sirkulasi).
  4. Mengendalikan koridor udara (melalui *airways* matahari dan sirkulasi udara) dan koridor visual (keayaman pandangan dan skala orientasi).
5. Mengendalikan pembangunan baru ditinjau dengan bangunan lama terutama di dalam kawasan historis.

Perangkat pengendalian tersebut meliputi:

#### a. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ratio*) adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang tertutup. Harga KLB ini menyatakan intensitas dari masing-masing permukiman untuk tiap-tiap wilayah bagian kota yang dinyatakan dengan dua harga yaitu KLB dasar yang menyatakan intensitas dan skala pengembangan yang diijinkan dalam kondisi yang wajar dan KLB maksimum menyatakan intensitas dan skala pengembangan yang diijinkan apabila akan diterapkan pada intensif KLB ini selama mengendalikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan.

#### b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Koefisien Dasar Bangunan (*Building Coverage*) adalah luas lahan tapak yang tertutup dibanding dengan luas lahan keseluruhan. KDB dimaksudkan untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup di suatu wilayah kota. Disamping itu KDB

<sup>11</sup> Anissa, H. Chairil & Gendri, Pan. Riset dan Riset. *Form & Masing*, Hal 16

juga berperan dalam persyaratan atau ketentuan mengenai muka bangunan dan pemunduran, serta konsep amplop bangunan.

c. *Garis Sempadan Bangunan (GSB)*

Garis Sempadan Bangunan (*Street Line Setback*) adalah jarak bangunan terhadap as jalan. GSB bermanfaat untuk mengendalikan tata letak bangunan terhadap jalan, sehingga menciptakan keteraturan dan memberikan pandangan yang lebih luas terhadap pemakai jalan (pejalan kaki atau pemunduran). GSB merupakan garis patokan untuk menentukan pemunduran massa bangunan, dan sekaligus salah satu faktor (KDB dan KLB) untuk menentukan faktor amplop bangunan

### **1.5.12. Pedoman Mendirikan Bangunan**

Pedoman mendirikan bangunan yang terdapat pada Lampiran No. 21 pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor. 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia yang mana menjelaskan:

#### **Pasal 1. 103**

#### **Istilah dan Pengertian Teknik**

1. **Bangunan-bangunan**

Setiap susunan sesuatu yang terdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batu-batu landasan, dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian.

2. **Mendirikan bangunan**

- a. Mendirikan, memperbaiki, memperluas, mengubah atau membongkar sesuatu bangunan-bangunan atau sebagainya;
- b. Melakukan pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan yang dimaksud dibawah huruf.

3. **Garis Sempadan**

a. **Garis Sempadan Muka Bangunan**

Garis, yang pada pendirian bangunan ke arah jalan yang berbatasan, di atas permukaan tanah tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pegar perkarangan.

juga berperan dalam penyediaan atau ketentuan mengenai masa bangunan dan pembangunan serta konsep amlop bangunan.

c. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

(Garis Sempadan Bangunan (Grove Line Seback) adalah jarak bangunan terhadap as jalan (GSB) dimanfaatkan untuk mengontrol tata letak bangunan terhadap jalan, sehingga menciptakan ketertarikan dan memberikan pandangan yang lebih luas terhadap pemakai jalan (pejalan kaki atau pembangunan). GSB merupakan garis patokan untuk menentukan pembangunan masa bangunan dan sekaligus salah satu faktor (KDB dan KLR) untuk menentukan faktor amlop bangunan

1.5.12. Pedoman Mendirikan Bangunan

Pedoman mendirikan bangunan yang terdapat pada Lampiran No. 21 pada Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pedoman 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia yang harus dipatuhi:

Pasal 1.103

Jenis dan Pengerjaan Teknik

1. Bangunan-bangunan

Setiap bangunan sesuatu yang terdiri terdapat pada tanah atau permukaan pada permukaan tanah dengan susunan mana terdapat sesuatu yang terdapat selanjutnya atau selanjutnya.

2. Mendirikan bangunan

a. Mendirikan, memperbaiki, memperbaharui, mengubah atau memperbaharui sesuatu bangunan-bangunan dan selanjutnya:

b. Melakukan pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan yang dimaksudkan di bawah ini.

3. Garis Sempadan

a. Garis Sempadan Melaka Bangunan

Garis yang pada pendirian bangunan ke arah jalan yang berbatasan di atas permukaan tanah tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pagar perkotaan.

**b. Garis Sempadan Belakang**

Garis, di belakang mana, terhitung dari jalan berbatasan, tidak diperkenankan didirikan sesuatu bangunan.

**c. Garis Sempadan Belakang Bangunan**

Garis, di belakang mana terhitung dari jalan yang berbatasan, tidak diperkenankan sesuatu bangunan induk.

**d. Garis Sempadan Pagar**

Garis, diatas mana harus dipasang bagian luar dari pagar-pegar persil atau pagar-pegar perkarangan.

**e. Garis Sempadan Loteng**

Garis belakang mana terhitung dari jalan yang berbatasan, tidak terhitung diperkanankan didirikan sesuatu loteng.

**Pasal 1.301**

**Pemberian Ijin Bangunan**

1. Ijin bangunan pada umumnya diberikan berdasarkan keputusan Kepala Daerah.
2. Kepala Bagian Teknik dapat memberikan ijin untuk:
  - a. Mendirikan bangunan-bangunan yang sesuai dengan Undang-undang atau Peraturan Daerah Tingkat I tentang Bangunan dan Peraturan Pelaksanaannya, yang sesuai dengan pedoman ini, satu dan lain hal jika dengan Undang-undang atau Peraturan Daerah Tingkat I serta peraturan pelaksanaannya tidak menentukan lain.
  - b. Mendirikan bangunan-bangunan tidak permanen.
  - c. Memperluas bangunan-bangunan yang telah ada.
  - d. Mengadakan penyimpangan-penyimpangan yang tidak begitu penting dalam sesuatu ijin yang telah diberikan.
  - e. Mendirikan bangunan-bangunan sementara yang diperlukan dalam pelaksanaan sesuatu pembangunan selama pekerjaan-pekerjaan itu diselenggarakan.

- d. Garis Sempadan Belakng  
Garis di belakng mana terhitung dari jalan berbatasan tidak diperkenankan didirikan semua bangunan.
- c. Garis Sempadan Belakng Bangunan  
Garis di belakng mana terhitung dari jalan yang berbatasan tidak diperkenankan semua bangunan induk.
- b. Garis Sempadan Pagar  
Garis di atas mana harus dipasang bagian dari pagar-pagar berisi atau pagar-pagar berkarangan.
- a. Garis Sempadan Loteng  
Garis belakng mana terhitung dari jalan yang berbatasan tidak terhitung diperkenankan didirikan semua loteng.

**Passal 1.36**

**Pemeriksaan Ijin Bangunan**

1. Ijin bangunan pada umumnya diberikan berdasarkan Keputusan Kepala Daerah.
2. Kepala Bagian Teknik dapat memberikan ijin untuk:
  - a. Mendirikan bangunan-bangunan yang sesuai dengan Undang-undang atau Peraturan Daerah Tingkat I tentang Bangunan dan Peraturan Pelaksanaannya yang sesuai dengan pedoman ini, satu dan lain hal jika dengan Undang-undang atau Peraturan Daerah Tingkat I serta peraturan pelaksanaannya tidak menentukan lain.
  - b. Mendirikan bangunan-bangunan tidak permanen.
  - c. Memperluas bangunan-bangunan yang telah ada.
  - d. Mengadakan penyempangan-penyempangan yang tidak begitu penting dalam semua ijin yang telah diberikan.
  - e. Mendirikan bangunan-bangunan sementara yang diperlukan dalam pelaksanaan semua pembangunan selama pekerjaan-pekerjaan ini diselenggarakan.

### **Pasal 1.302**

#### **Tidak Diperlukan Ijin Bangunan**

1. Ijin bangunan tidak diperlukan dalam hal:
  - a. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan lain sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 0,6 meter dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 meter.
  - b. Membongkar bangunan-bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Bagian Teknik tidak membahayakan.
  - c. Pemeliharaan bangun-bangunan dengan tidak mengubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangun-bangunan semula yang telah mendapat ijin.
  - d. Pendirian bangun-bangunan yang tidak permanen untuk pemeliharaan binatang-binatang jinak atau tanaman-tanaman dengan syarat-syarat berikut:
    - Ditempatkan di halaman belakang.
    - Luasnya tidak melebihi 2 meter persegi dengan tingginya tidak melebihi 1,75 meter; sepanjang tidak menyalahi ketentuan Bagian II Bab IV pasal 2.401 ayat 33.

### **Pasal 1.303**

#### **Larangan Mendirikan/Mengubah Bangunan**

1. Dilarang mendirikan bangunan:
  - a. Tidak mempunyai Ijin Bangunan tertulis dari Kepala Daerah atau dari Kepala Bagian Teknik.
  - b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari surat ijin itu.
  - c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian ijin itu.
2. Menyimpang dari ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam pedoman ini atau pedoman lainnya yang tidak bertentangan dengan pedoman ini.
3. Dilarang mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah orang lain tanpa ijin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 1.302

Tidak Diperbolehkan Ijin Bangunan

1. Ijin bangunan tidak diperbolehkan dalam hal:
  - a. Membuat lubang-lubang ventilasi, pemotongan dan lain sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 0,6 meter dengan sisi terpanjang mentatar tidak lebih dari 2 meter.
  - b. Membongkar bangunan-bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Bagian Teknik tidak membahayakan.
  - c. Pemeliharaan bangun-bangunan dengan tidak mengubah bentuk konstruksi maupun arsitektornis dari bangun-bangunan semula yang telah mendapat ijin.
  - d. Penderita bangun-bangunan yang tidak pamanan untuk pemeliharaan pinastang-pinastang jangkauan tanaman-tanaman dengan sistem-sistem berikut:
    - Ditempatkan di halaman belakang.
    - Luasnya tidak melebihi 2 meter persegi dengan tingginya tidak melebihi 1,75 meter sepanjang tidak menyalahi ketentuan Bagian II Bab IV pasal 2.401 ayat 3.

Pasal 1.303

Carangan Mendirikan Bangunan

1. Dilarang mendirikan bangunan:
  - a. Tidak mempunyai Ijin Bangunan tertulis dari Kepala Daerah atau dari Kepala Bagian Teknik.
  - b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari surat ijin ini.
  - c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian ijin ini.
  - d. Menyimpang dari ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam pedoman ini atau pedoman lainnya yang tidak bertentangan dengan pedoman ini.
2. Dilarang mendirikan bangunan-bangunan di atas tanah orang lain tanpa ijin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

### **Pasal 1.306**

#### **Penolakan Suatu Ijin Bangunan**

1. Suatu penolakan sesuatu permohonan ijin atau pemberian ijin dengan pembebasan bersyarat, harus disertai dengan alasan-alasan tentang penolakan atau pembebasan bersyarat itu.
2. Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan ini suatu permohonan ijin bangunan hanya ditolak jika:
  - a. Bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah Tingkat I atau peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari peraturan ini.
  - b. Bertentangan dengan rencana dan atau perluasan kota.

### **Pasal 1.307**

#### **Pencabutan Suatu Ijin Bangunan**

1. Kepala Daerah dapat mencabut suatu ijin bangunan jika:
  - a. Pemegang ijin tidak menjadi yang berkepentingan lagi.
  - b. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal ijin itu diberikan, masih belum dilakukan permulaan pekerjaan yang sungguh-sungguh.
  - c. Pekerjaan itu telah dihentikan selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan.
  - d. Ijin yang telah diberikan itu ternyata kemudian didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang keliru.
  - e. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana yang disahkan.
  - f. Suatu ijin bangunan dapat dinyatakan tidak berlaku dan ditolak, jika:  
Bertentangan dengan syarat-syarat, sepanjang mengenai tanah-tanah yang diserahkan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah Tingkat I atau Pemerintah Daerah Tingkat II.
2. Keputusan tentang pencabutan suatu ijin bangunan diberitahukan secara tertulis kepada pemegang ijin disertai dengan alasan pencabutan.
3. Keputusan untuk mencabut suatu ijin bangunan ditetapkan setelah pemegang ijin diberikan kesepakatan untuk mengemukakan keberatan biasa.



**Pasal 1.306**

**Penolakan Suatu Jjin Bangunan**

1. Suatu penolakan sesuatu permohonan jjin atau pemberian jjin dengan pembatasan bersyarat harus disertai dengan alasan-alasan tentang penolakan atau pembatasan bersyarat itu.
2. Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam peraturan ini suatu permohonan jjin bangunan hanya diolak jika:
  - a. Bertentangan dengan undang-undang, Peraturan Daerah Tingkat I atau peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari peraturan ini.
  - b. Bertentangan dengan rencana dan atau peraturan kota.

**Pasal 1.307**

**Pencabutan Suatu Jjin Bangunan**

1. Kepala Daerah dapat mencabut suatu jjin bangunan jika:
  - a. Pemegang jjin tidak memenuhi yang bersangkutan bagi.
  - b. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal jjin itu diberikan masih belum dilakukan permulaan pekerjaan yang sanggup-sanggup.
  - c. Pekerjaan itu telah dihentikan selama 2 (dua) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan.
  - d. Jjin yang telah diberikan itu ternyata kemudian dibatalkan pada ketentuan-ketentuan yang telah.
  - e. Pembangunan itu kemudian ternyata menyanggung dan rencana yang disahkan.
2. Suatu jjin bangunan dapat dinyatakan tidak berlaku dan diolak jika:

Bertentangan dengan syarat-syarat sepanjang mengenai tanah-tanah yang diserahkan oleh Pemerintah, Pemerintahan Daerah Tingkat I atau Pemerintahan Daerah Tingkat II.
3. Keputusan tentang pencabutan suatu jjin bangunan diberitahukan secara tertulis kepada pemegang jjin disertai dengan alasan pencabutan.
4. Keputusan untuk mencabut suatu jjin bangunan ditetapkan setelah pemegang jjin diberikan kesempatan untuk mengemukakan keberatan biasa.

## **Pasal 2.302**

### **Mengenai Mendirikan Bangunan**

1. Mendirikan atau sama sekali memperbaharui sesuatu bangunan hanya boleh dilakukan dalam kawasan yang telah ditentukan untuk membangun yang dimaksud atau rencana detail yang telah diterapkan, dan di sesuatu jalan yang dibuat di tempat itu menurut ukuran-ukuran dan tingkatan yang telah ditentukan atau disahkan.
2. Pemerintah Daerah berwenang untuk memberikan pembebasan dari syarat yang mengharuskan mendirikan bangunan di sesuatu jalan sebagai termaksud dalam ayat 1, dengan ijin bangunan bersyarat:
  - a Asal mendirikannya bangunan itu dilakukan di sesuatu jalan yang telah direncanakan dalam rencana detail dan pelaksanaan pembuatan jalan itu beserta pekerjaan-pekerjaan umum turutannya menurut pendapat Kepala Daerah terjamin.
  - b Untuk bangunan-bangunan menurut konstruksi type 5 (kayu)
3. Pada sesuatu ijin bangunan kelas II (Bangunan Pabrik), Kepala Daerah dapat menentukan syarat untuk dilakukan analisis dampak lingkungan.
4. Pada sesuatu ijin bangunan, Kepala Daerah dapat menentukan syarat, bahwa oleh yang berkepentingan pada Kas Daerah/Kotamadya harus membayar sejumlah uang sebagai sumbangan dalam biaya-biaya pembuatan bagian jalan, di tepi mana bangunan itu didirikan, sepanjang bagian jalan itu dibuat atau akan dibuat atas biaya Daerah/Kotamadya, sampai setinggi-tingginya sama dengan biaya pembuatan dari jalan itu, terletak antara sumbu jalan dan batas persil, dihitung menurut panjangnya persil di mana bangunan itu akan didirikan dengan ketentuan bahwa dalam hal itu sekali-kali tidak boleh dipungut pembayaran untuk perkerasan jalur jalan selebar lebih dari 3 meter.

## **Pasal 2. 303**

### **Garis Sempadan**

1. Pemerintah Daerah menentukan garis-garis sempadan pagar, garis-garis sempadan muka bangunan, garis-garis sempadan loteng, garis-garis sempadan belakang

**Mengenal Mendirikan Bangunan**

1. Mendirikan atau rana sekali memperbaharui sesuatu bangunan hanya boleh dilakukan dalam kawasan yang telah ditunjukkan untuk pembangunan yang dimaksudkan dalam rencana detail yang telah ditetapkan dan di sesuatu jalan yang dibuat di tempat itu menurut ukuran-ukuran dan tingkatan yang telah ditunjukkan atau disahkan.

2. Pemerintah Daerah berwenang untuk menetapkan pembatasan dari syarat yang mengahariskan mendirikan bangunan di sesuatu jalan sebagai termasuk dalam syarat I. dengan ijin bangunan bersyarat.

a Asal mendirikan bangunan itu dilakukan di sesuatu jalan yang telah ditunjukkan dalam rencana detail dan pelaksanaan pembuatan jalan itu beserta pekerjaan-pekerjaan umum lainnya menurut perundang-undang Kepala Daerah setempat.

b Untuk bangunan-bangunan menurut konstruksi type 2 (kayu)

3. Pada sesuatu ijin bangunan kelas II (Bangunan Pabrik), Kepala Daerah dapat menentukan syarat untuk analisis dampak lingkungan.

4. Pada sesuatu ijin bangunan Kepala Daerah dapat menentukan syarat bahwa oleh yang bersangkutan pada Kas Daerah/Kotamadya harus membayar sejumlah uang sebagai sumbangan dalam biaya-biaya pemertanan bagian jalan di tepi mana bangunan itu didirikan, sepanjang bagian jalan itu dibuat dan akan dibuat atas biaya Daerah/Kotamadya, sampai seringginya sama dengan biaya pemertanan dan jalan itu terletak antara sumber jalan dan batas persil, dihitung menurut panjang persil di mana bangunan itu akan didirikan dengan ketentuan bahwa dalam hal ini sekali-kali tidak boleh dibayar perbandingan untuk pemertanan jalan jalan lebih dari 3 meter.

**Garis Sempadan**

1. Pemerintah Daerah menentukan garis-garis sempadan pagar garis-garis sempadan muka bangunan garis-garis sempadan loteng garis-garis sempadan belakang

bangunan dan garis-garis sempadan pagar belakang begitu pula garis-garis sempadan untuk perarian umum, jaringan umum dan lapangan umum.

2. Dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana diperkenankan adanya beberapa kelas bangunan dan dalam kawasan campuran, untuk tiap-tiap kelas bangunan itu dapat ditetapkan garis-garis sempadan tersendiri.
3. Dimana garis sempadan pagar dan garis sempadan muka bangunan berimpit maka muka-muka bangunan harus ditetapkan dengan pinggir mukanya pada garis itu.
4. Pemerintah Daerah berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan dalam ayat 3, sepanjang penempatan belakang tidak mengganggu pemandangan jalan.

#### **Pasal 2. 304**

##### **Larangan Untuk Mendirikan Bangunan Di Luar Garis Sempadan**

1. Dilarang mendirikan sesuatu bangunan dengan tidak memperhatikan garis-garis sempadan termasuk dalam pasal 2. 203.
2. Dalam pembaharuan seluruhnya dari sesuatu bangunan, maka bagian-bagiannya yang terletak di luar garis sempadan harus dibongkar.
3. Dalam memberikan sesuatu ijin untuk memperbaharui sesuatu bangunan dari sesuatu bangunan yang telah ada atau mendirikan sesuatu bangunan tambahan padanya, maka Pemerintah Daerah untuk kepentingan pembangunan yang teratur, dapat menentukan syarat, bahwa bagian-bagian dari bangunan itu yang ada di luar garis sempadan dibongkar itu tidak melebihi  $\frac{1}{5}$ nya dari sisa luasnya bangunan itu seluruhnya setelah diadakan pembaharuan atau penambahan itu, segala sesuatu bilamana perlu dengan pemberian ganti rugi untuk bagian bangunan yang harus dibongkar itu.
4. Jika pada permohonan ijin untuk mendirikan bangunan ternyata, bahwa sebagian akibat dari penetapan garis-garis sempadan lebih dari  $\frac{1}{3}$ nya dari persil tempat bangunan dilarang dipergunakan untuk mendirikan bangunan, maka Pemerintah Daerah harus membeli atau mencabut hak atas tanah itu kecuali kalau dengan pemilik tanah itu terdapat persesuaian tentang pendirian bangunan ditanahnya itu.

1. Diantara garis-garis sempadan pagar belakang pagar belakang pagar belakang dan garis-garis sempadan untuk perian umum, juring umum dan lapangan umum.
2. Dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana dipertunjukkan adanya beberapa kelas bangunan dan dalam kawasan campuran, untuk tiap-tiap kelas bangunan itu dapat ditetapkan garis-garis sempadan tersendiri.
3. Dimana garis sempadan pagar dan garis sempadan muka bangunan berturut-turut maka muka-muka bangunan harus ditetapkan dengan pinggir muka pada garis itu.
4. Pemerintah Daerah berwenang untuk memberikan pertimbangan dari kesatuan dalam ayat 3. sepanjang kepentingan belakang tidak mengganang pertimbangan jalan.

**Pasal 2. 304**

**Tamagan Untuk Mendirikan Bangunan Di Luar Garis Sempadan**

1. Diliang mendirikan sesuatu bangunan dengan tidak memperhatikan garis-garis sempadan termasuk dalam pasal 2. 303.
2. Dalam pertambahan seluasnya dari sesuatu bangunan, maka bagian-bagiannya yang terletak di luar garis sempadan harus dibongkar.
3. Dalam memberikan sesuatu ijin untuk memperbaharui sesuatu bangunan dan sesuatu bangunan yang telah ada atau mendirikan sesuatu bangunan tambahan padanya, maka Pemerintah Daerah untuk kepentingan pembangunan yang teratur dapat menentukan syarat bahwa bagian-bagian dari bangunan itu yang ada di luar garis sempadan dibongkar itu tidak melebihi 1/2nya dari luas bangunan itu seluruhnya. setelah dilakukan pertambahan atau pembaruan itu, segala sesuatu diluaran perlu dengan pemberian yang tinggi untuk bagian bangunan yang harus dibongkar itu.
4. Jika pada permohonan ijin untuk mendirikan bangunan ternyata bahwa sebagian akan dari beberapa garis-garis sempadan lebih dari 1/2nya dari keseluruhan bangunan diluar dipergunakan untuk mendirikan bangunan, maka Pemerintah Daerah harus memberi atau menetapkan hak atas tanah itu secara kaku dengan pemilik tanah itu terdapat persediaan tentang perjanjian bangunan diluarnya itu.

### **1.5.13. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Kelima Rencana Intensitas Bangunan**

#### **Pasal 21**

Rencana Intensitas bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 8 huruf d terdiri atas :

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu prosentase luasan bangunan dari total kapling bangunan yang ada;
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu jumlah lantai yang ada dari total bangunan yang ada;
- c. Tinggi Lantai Bangunan (TLB) yaitu jumlah tingkatan lantai bangunan;
- d. Rencana intensitas bangunan yang dimaksud dalam huruf a, b dan c terdiri atas bangunan komersial (perdagangan dan jasa), industri, permukiman, dan fasilitas umum (perkantoran, pendidikan, kesehatan, peribadatan, gedung serba guna dan lainnya yang sejenis).

### **1.5.14. Ketentuan Penataan Bangunan Dalam RDTRK dan Sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru**

1. Intensitas bangunan untuk fasilitas pendidikan di Kelurahan Dinoyo diarahkan untuk KDB 30 – 40 %, KLB 30 – 160 %, TLB 1 – 4 lantai dan pengaturan GSB untuk jenis bangunan yang berada disepanjang Jalan M.T Haryono selebar 15 meter.
2. Intensitas bangunan untuk kawasan perdagangan dan jasa di di sepanjang Jalan M.T Haryono diarahkan untuk KDB 70 – 80 %, KLB 70 – 400 %, TLB 1 – 5 lantai dan pengaturan GSB untuk bangunan kawasan pendidikan yang berada di jalan kolektor primer disepanjang Jalan M.T Haryono selebar 10 meter dan untuk bangunan kawasan perdagangan jasa 5 meter. GSB untuk bangunan kawasan perdagangan jasa yang berada di jalan lokal sekunder yaitu pada Jalan M.T Haryono Gang 12 dan Jalan Tlogo Indah selebar 3 meter.

**1.2.13. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Ketiga Rencana Intertata Bangunan**

**Pasal 11**

Rencana Intertata Bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 8 huruf b terdiri atas :

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu persentase luas bangunan dan total kapling bangunan yang ada;
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu jumlah lantai yang ada dan total bangunan yang ada;
- c. Tinggi Lantai Bangunan (TLB) yaitu jumlah tingkat lantai bangunan;
- d. Rencana Intertata Bangunan yang dimaksud dalam huruf a, b dan c terdiri atas bangunan komersial (perdagangan dan jasa), industri, permukiman dan fasilitas umum (perkantoran, pendidikan, kesehatan, pertamanan, gedung serba guna dan lain-lain yang sejenis).

**1.2.14. Ketentuan Rencana Bangunan Dalam RUIBK dan Sebagai RUIBK Kecamatan Lowokwaru**

- 1. Fasilitas bangunan untuk fasilitas pendidikan di Kelurahan Dinoyo diwajibkan untuk jenis bangunan yang berada disepanjang Jalan M.T. Haryono selebar 15 meter.
- 2. Fasilitas bangunan untuk kawasan perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan M.T. Haryono diwajibkan untuk KDB 70 - 80 % KLB 70 - 400 % TLB 1 - 2 lantai dan bangunan GSB untuk kawasan pendidikan yang berada di Jalan Kolektor primer disepanjang Jalan M.T. Haryono selebar 10 meter dan untuk kawasan kawasan perdagangan jasa 5 meter. GSB untuk bangunan kawasan perdagangan jasa yang berada di Jalan lokal selebar yaitu pada Jalan M.T. Haryono Gang 12 dan Jalan Tlogo tidak selebar 7 meter.

### **1.5.15. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Keenam Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat**

#### **Pasal 28**

Penetapan dimensi jalan yang meliputi rumaja, rumija dan ruwasja Kota Malang disesuaikan dengan rencana sistem jaringan jalan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 27, yaitu :

1. Pengertian dimensi jalan yang meliputi Rumaja, Rumija dan Ruwasja adalah:
  - a. Rumaja (ruang manfaat jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman ruang bebas tertentu yang ditetapkan oleh Pembina Jalan, dimana yang termasuk ruang rumaja ini meliputi : perkerasan jalan jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian gorong-gorong, perlengkapan jalan dan bangunan pelengkap lainnya;
  - b. Rumija (ruang milik jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana ruang rumija ini termasuk ruang rumaja dan pelebaran jalan maupun penambahan jalur lalu lintas di kemudian hari serta kebutuhan keamanan jalan;
  - c. Ruwasja (ruang pengawasan jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan dilua rumija yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu, yang ditetapkan oleh Pembina Jalan dan diperuntukan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan.
2. Penetapan dimensi jalan pada rumaja untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir a adalah :
  - a. Rumaja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 20 – 30 meter;
  - b. Rumaja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 20 – 30 meter;
  - c. Rumaja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 16 – 20 meter;
  - d. Rumaja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 15 - 20 meter;
  - e. Rumaja untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 12 – 15 meter;
  - f. Rumaja untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 7 – 10 meter.



Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat

Pasal 38

Pencapaian dimensi jalan yang meliputi rencana ruang dan rencana kota jalanan dilaksanakan dengan rencana sistem jaringan jalan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 27 yaitu :

1. Pencapaian dimensi jalan yang meliputi Rencana Ruang dan Rencana kota jalanan adalah :

- a. Rencana (ruang) jalan yang merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman ruang bebas rencana yang ditetapkan oleh Rencana jalan dimana ruang tersebut ruang rencana ini meliputi :
  - perkerasan jalan jalan pemisahan jalan jalan salur air jalan median tengah
  - adanya bangunan, tumbuhan dan galian gorong-gorong, perkerasan jalan dan bangunan pelengkap lainnya;

- b. Rencana (ruang) jalan yang merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi rencana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dimana ruang rencana ini termasuk ruang rencana dan pelepasan jalan maupun pelepasan jalan lain harus di kemudian hari sesuai kebutuhan keamanan jalan;

- c. Rencana (ruang) pengawasan jalan yang merupakan ruang sepanjang jalan dimana rencana yang dibatasi oleh lebar dan tinggi rencana yang ditetapkan oleh Rencana jalan dan diperuntukkan bagi pendarangan bebas pengemudi dan pengawasan kontrol jalan.

2. Pencapaian dimensi jalan pada rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir a adalah :

- a. Rencana untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 20 - 30 meter;
- b. Rencana untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 20 - 30 meter;
- c. Rencana untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 10 - 20 meter;
- d. Rencana untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 12 - 20 meter;
- e. Rencana untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 12 - 15 meter;
- f. Rencana untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 7 - 10 meter.

3. Penetapan dimensi jalan pada rumija untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir b adalah :
  - a. Rumija untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 31 – 55 meter;
  - b. Rumija untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 31 – 55 meter;
  - c. Rumija untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 21 – 35 meter;
  - d. Rumija untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 21 – 35 meter;
  - e. Rumija untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 16 – 20 meter;
  - f. Rumija untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 11 – 20 meter;
4. Penetapan dimensi jalan pada ruwasja untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir c adalah :
  - a. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 56 – 110 meter;
  - b. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 56 – 60 meter;
  - c. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 36 – 70 meter;
  - d. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 36 – 60 meter;
  - e. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 21 – 40 meter;
  - f. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 21 – 40 meter.
5. Secara operasional pengembangan dimensi jalan di Kota Malang lebih ditekankan pada rumija, karena berpengaruh terhadap pelebaran jalan dimasa mendatang jika kapasitas jalan yang ada tidak dapat menampung volume lalu lintas dan bilamana pengembangan rumija mengalami hambatan (banyak terdapat kawasan terbangunan dengan kepadatan tinggi), maka rumija yang digunakan adalah rumija minimum yang ditetapkan.

## **1.6. Landasan Teori**

Landasan teori merupakan penjabaran dari tinjauan pustaka sebagai tuntutan untuk memecahkan masalah penelitian. Landasan teori yang digunakan penulis yaitu sebagai berikut :

### **1.6.1. Pengertian Identifikasi**

Berdasarkan definisi dalam kamus besar Indonesia terbitan Balai Pustaka (1990) identifikasi adalah :

1. Bukti diri.

3. Perolehan dimensi jalan pada rumija untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir b adalah :
- a. Rumija untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 31 - 55 meter;
  - b. Rumija untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 31 - 55 meter;
  - c. Rumija untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 21 - 35 meter;
  - d. Rumija untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 21 - 35 meter;
  - e. Rumija untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 10 - 30 meter;
  - f. Rumija untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 11 - 20 meter;
4. Perolehan dimensi jalan pada rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir c adalah :
- a. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 30 - 110 meter;
  - b. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 30 - 60 meter;
  - c. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 30 - 70 meter;
  - d. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 30 - 60 meter;
  - e. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 21 - 40 meter;
  - f. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 21 - 40 meter;
5. Secara operasional pengembangan dimensi jalan di Kota Malang lebih ditekankan pada rumija karena berpengaruh terhadap beban jalan dimana merentang jika kapasitas jalan yang ada tidak dapat menampung volume lalu lintas dan bila mana pengembangan rumija merupakan hambatan (banyak terdapat kavasan terbayunan dengan kepadatan tinggi) maka rumija yang digunakan adalah rumija minimum yang ditetapkan.

**1.6. Landasan Teori**

Landasan teori merupakan pengetahuan dari tinjauan pustaka sebagai landasan untuk memecahkan masalah penelitian. Landasan teori yang digunakan penulis yaitu sebagai berikut :

**1.6.1. Pengertian Identifikasi**

Berdasarkan definisi dalam kamus besar bahasa Indonesia terbitan Balai Pustaka (1990) identifikasi adalah :

1. Bukti diri.

2. Penentuan atau penetapan identitas seseorang, benda dan sebagainya.
3. Proses psikologi yang terjadi pada diri seseorang karena secara tidak sadar membayangkan dirinya seperti orang lain yang dikaguminya.

#### **1.6.2. Pengertian Bangunan**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 7 tentang Ristribusi Perijinan Bangunan, bahwa Bangunan adalah :

- a. Setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batuan batu landasan, diatas air dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruangan yang terbatas seluruhnya atau sebahagiannya.
- b. Suatu Peralasan.
- c. Suatu serambi, tangga rumah atau trotoar.
- d. Suatu peralatan persediaan air bersih dan/atau gas, tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan/atau jaringan gas.
- e. Suatu peralatan pembuangan atau penampungan air hujan, air kotoran atau air perusahaan.
- f. Suatu pemasangan pompa dan/atau dengan suatu peletakan.
- g. Suatu pagar atau pemisah dari suatu persil atau sebidang tanah.
- h. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, pasangan dinding dari sesuatu saluran atau sesuatu konstruksi lain semacam itu.
- i. Suatu pasangan dinding, suatu pasangan kayu, suatu dinding papan atau sesuatu macam dinding lainnya.
- j. Suatu benda yang terdiri atau bergantung sendiri, seperti kolom, levelnya lebih dari 1 m<sup>2</sup>, yang dipasang di luar garis sempadan muka rumah atau di atas sesuatu tempat yang dikunjungi oleh khalayak ramai.
- k. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, bangunan menara (tower) tiang-tiang antena dan tiang-tiang bendera.

#### **1.6.3. Pengertian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 9 tentang Ristribusi Perijinan Bangunan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang

2. Perencanaan atau penetapan identitas seseorang, benda dan sebagainya.
3. Proses psikologi yang terjadi pada diri seseorang karena secara tidak sadar menambahkan benda seperti orang lain yang dikaguminya.

**1.6.2. Pengertian Bangunan**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 7 tentang

Ristruksi Perijinan Bangunan, bahwa Bangunan adalah :

- a. Setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau permukaan pada badan air terdapat, diatas air dengan susunan atau terbenak susunan bangunan yang terbatas seluasnya atau seluasnya.
- b. Suatu terasas.
- c. Suatu serambi, tangga rumah atau teras.
- d. Suatu bangunan perched air bersih dan/atau gas tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan/atau jaringan gas.
- e. Suatu bangunan pembangunan atau pembangunan air hujan air kotoran atau air perikanan.
- f. Suatu pembangunan berupa dan/atau dengan suatu peletakkan.
- g. Suatu pagar atau pembatas dari suatu persil atau sebidang tanah.
- h. Suatu turap, pondasi tanah, tembok, miring-miring, pasangan dinding dari susunan salaman atau susunan konstruksi lain semacam itu.
- i. Suatu pasangan dinding, suatu pasangan kayu, suatu dinding papan atau susunan susunan dinding lainnya.
- j. Suatu benda yang terdiri atas bangunan berdiri, seperti kolom, lechnya lebih dari 1 m<sup>2</sup> yang dipasang di luar garis sempadan muka rumah atau di atas susunan tempat yang dikonstruksi oleh struktur rumah.
- k. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, bangunan menara (tower) tiang-tiang antena dan tiang-tiang bendora.

**1.6.3. Pengertian Jln Mendirikan Bangunan (JMB)**

Menurut Perda Kota Malang No. 11 Tahun 2004 pasal 1 ayat 9 tentang

Ristruksi Perijinan Bangunan, Jln Mendirikan Bangunan (JMB) adalah jln yang

diberikan untuk mendirikan, memperbaiki, memperluas atau mengubah suatu bangunan. Termasuk dalam pemberian ijin ini adalah kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan Rencana Tata Ruang yang berlaku, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Setiap aktivitas budidaya rinci yang bersifat binaan (bangunan) kemudian perlu memperoleh IMB jika akan dibangun. Perhatian utama diarahkan pada kelayakan struktur bangunan melalui penilaian Rencana Rekayasa Bangunan; Rencana Tapak di tiap blok peruntukan (terutama bangunan berskala besar/megastruktur); atau rencana arsitektur di tiap persil. IMB diterbitkan Dinas Pengawasan Pembangunan Kota atau Dinas PU Kabupaten. Selain persyaratan Teknis Bangunan sebagaimana diatur Pedoman Teknis Menteri Pekerjaan Umum (PU), IMB juga akan memuat ketentuan persyaratan teknis persil dan lingkungan sekitar, misal garis sempadan (jalan dan bangunan), KDB, KLB dan TLB.<sup>12</sup>

#### **1.6.4. Kedudukan IMB dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pada Undang-Undang No.28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa pasal yang mendudukan IMB dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang, antara lain

##### **Pasal 6**

3. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
4. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

---

<sup>12</sup> Kombaitan, Boy. 1995. Jurnal PWK. No. 17/Februari. Perijinan Pembangunan Kawasan Dalam Penataan Ruang. Hal 21.

diberikan untuk mendiskusikan, memperdebatkan, memperbincangkan atau menguji suatu bangunan. Termasuk dalam penelitian ini adalah kegiatan penelitian desain dan pemertanian pelaksanaan pembangunan yang tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan Rencana Tata Ruang yang berlaku dengan tetap memperhatikan Lokasi Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Kelembutan Bangunan (KKB) dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemertanian dalam rangka menertibkan tata-tertib pemertanian bagi yang merupakan bangunan tersebut.

Salah satu aktivitas penelitian yang bersifat ilmiah (bangunan) kemudian perlu memperoleh IMB jika akan dibangun. Kegiatan utama dilakukan pada kegiatan struktur bangunan melalui penelitian Rencana Kelembutan Bangunan (RKB) di tiap blok perumahan (terutama perumahan bertingkat) atau pemertanian (RKB); atau rencana arsitektur di tiap blok. IMB diterbitkan Dinas Pemertanian Pembangunan Kota dan Dinas PT Kabupaten. Selain persyaratan teknis bangunan sebagaimana diatur Peraturan Teknis Menteri Pekerjaan Umum (PT. IMB) juga akan memuat ketentuan persyaratan teknis perblok dan lingkungan sekitar, misal garis sempadan (jalan dan bangunan), KDB, KLB dan KKB.<sup>12</sup>

#### 1.4.4. Kebutuhan IMB dalam Pengembangan Pemertanian Ruang

Pada Undang-Undang No.28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung terdapat beberapa pasal yang menyebutkan IMB dalam rangka pemertanian pemertanian ruang, antara lain:

##### Pasal 6

3. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kota.
4. Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dilaksanakan dalam (1) Mendirikan Bangunan (IMB).

<sup>12</sup> Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 10/PRT/M/2015 tentang Peraturan Teknis Mendirikan Bangunan (IMB). Jakarta: Hal 21.

5. Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.
6. Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

#### **Pasal 7**

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
2. Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Ijin Mendirikan Bangunan.
3. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan kendala bangunan gedung.
4. Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki ijin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

#### **Pasal 8**

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:
  - Status hak atas tanah, dan/atau ijin pemanfaatan dan pemegang hak atas tanah.
  - Status kepemilikan bangunan gedung, dan
  - Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.



5. Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.
6. Ketentuan mengenai tata cara penetapan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

#### Pasal 7

1. Setiap bangunan gedung harus mematuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
2. Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Ijin Mendirikan Bangunan.
3. Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keteknis bangunan gedung.
4. Penggunaan ruang di atas bangunan di bawah tanah dan/atau di atas bangunan gedung harus memiliki ijin penggunaan sesuai ketentuannya berlaku.
5. Persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

#### Pasal 8

1. Setiap bangunan gedung harus mematuhi persyaratan administratif yang meliputi:
  - Status hak atas tanah, dan/atau ijin pemanfaatan dan pemegang hak atas tanah.
  - Status kepemilikan bangunan gedung, dan
  - Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
 Selain ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

3. Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
4. Ketentuan mengenai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dapat pula dilihat dalam Peraturan Daerah Kota Malang No.1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan yaitu :

### **Pasal 2**

1. Pendirian bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;
2. Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan melalui :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
  - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTRKP/RTBL).
3. Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan peruntukan utama, sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan berdasarkan pertimbangan dinas teknis yang membidangi bangunan;
4. Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas teknis yang membidangi;
5. Keterangan Rencana atau Advise Planning (AP) atau Fatwa Rencana, Rencana Tapak (Site Plan) yang diterbitkan oleh dinas teknis yang membidangi, penerbitannya harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah;
6. Dalam penerbitan rencana tapak (site plan) bagi pengembang perumahan dan atau yang lain yang memiliki ijin lokasi ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah;

3. Permisilah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan terbit pembangunan dan pemertaan.

4. Ketentuan mengenai (jika Mendirikan Bangunan (IMB) gedung, kepemilikan, dan pemertaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dapat pula dilihat dalam Peraturan Daerah Kota Malang No.1 tahun 2004 tentang Penyelenggaraan Bangunan yaitu :

Tasul 2

1. Perizinan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;
2. Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan melalui :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
  - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTKRTRBL).
3. Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan peruntukan umum, sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan berdasarkan pertimbangan dinas teknis yang menbidangi bangunan;
4. Setiap pihak yang mendirikan bangunan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas teknis yang menbidangi;
5. Ketentuan Rencana atau Advise Planning (AP) atau Faktor Rencana, Rencana Tapak (Site Plan) yang diterbitkan oleh dinas teknis yang menbidangi perizinannya harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah;
6. Dalam pemberian rencana tapak (site plan) bagi pengembang perumahan dan atau yang lain yang memiliki jika lokasi ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah;

7. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) pasal ini, meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, garis sempadan bangunan dan lain-lain;
8. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan gedung dan bangunan yang lain dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Persetujuan membangun tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih makro, kaidah perencanaan kota dan penataan bangunan;
  - b. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini bagi peruntukan lokasi yang belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara;
  - c. Untuk pendirian bangunan yang apabila akan terkena rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dimana pelaksanaan realisasinya masih belum jelas waktunya, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara dan apabila di kemudian hari dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka pemilik bangunan harus membongkar sendiri dengan resiko ditanggung pemilik bangunan.
9. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran atau sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
  - a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang maupun barang;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan atau saluran;

7. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) pasal ini meliputi ketentuan tentang pemukiman lokasi dan intensitas bangunan seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, garis sempadan bangunan dan lain-lain.

8. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RT/RW, RD/RTK, dan RTK/RTBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan pembangunan gedung dan bangunan yang lain dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :

a. Persetujuan pembangunan tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih tinggi, kecuali perencanaan kota dan peraturan bangunan;

b. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RT/RW, RD/RTK, dan RTK/RTBT, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini lagi peruntukkan lokasi yang belum ada maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan pembangunan bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara;

c. Untuk pendirian bangunan yang apabila akan terakumulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pasal ini, dimana pelaksanaan realisasinya masih belum jelas waktunya, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan pembangunan bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara dan apabila di kemudian hari dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka pemilik bangunan harus menanggung sendiri dengan resiko ditanggung pemilik bangunan.

9. Pembangunan bangunan gedung dan lain bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran air, sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;

b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang maupun barang;

c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan air saluran;

- d. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
10. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. Penghawaan, pencahayaan dan drainase bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan;
  - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
11. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah atau di atas air wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. Tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
12. Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain pada daerah Saluran Udara (Transmisi) Tegangan Rendah/Tinggi (SUTR/SUTT) atau jaringan hantaran udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

10. Pembangunan bangunan gedung dan lain-lain yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - Tidak untuk fungsi lantain dan tempat tinggal;
  - Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - Pengawasan, pemertayaan dan drainase bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan;
  - Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
11. Pembangunan bangunan gedung dan lain-lain yang lain di bawah tanah dan lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - Tidak mengganggu keselubungan lingkungan dan fungsi lantain kawasan;
  - Tidak menimbulkan perubahan lain yang dapat merusak lingkungan;
  - Tidak menimbulkan pencemaran;
  - Telah mempertimbangkan aspek keamanan, kenyamanan, kesehatan dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
12. Pembangunan bangunan gedung dan lain-lain pada daerah dalam satuan Udara (Transisi) Tegangan Rendah/Fungsi (SUTRSTT) atau jaringan transmisi udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - Mendapat pertimbangan teknis dari ahli terkait.

## **Pasal 75**

1. Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki ijin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;
2. Perijinan dikeluarkan oleh Kepala Daerah atau Dinas Teknis yang membidangi bangunan ditujukan untuk menjamin:
  - a. Kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau pengguna bangunan gedung;
  - b. Ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungan;
  - c. Keserasian dan keselarasan lingkungan;
  - d. Untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan dengan peruntukan lokasinya;
3. Selain harus memenuhi ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, juga memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan; Orang atau badan/lembaga sebelum membangun, atau merubah bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IMB dari Kepala Daerah atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan

### **1.6.5. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Kelima Tentang Rencana Intensitas Bangunan**

#### **Pasal 21**

Rencana Intensitas bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 8 huruf d terdiri atas :

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu prosentase luasan bangunan dari total kapling bangunan yang ada;
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu jumlah lantai yang ada dari total bangunan yang ada;
- c. Tinggi Lantai Bangunan (TLB) yaitu jumlah tingkatan lantai bangunan;

Rencana intensitas bangunan yang dimaksud dalam huruf a, b dan c terdiri atas bangunan komersial (perdagangan dan jasa), industri, permukiman, dan fasilitas



Pasal 75

1. Setiap kegiatan pembangunan dan atau menggunakan dan atau memanfaatkan bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki Ijin dan Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;
2. Perizinan dibebaskan oleh Kepala Daerah atau Dinas Teknik yang menbidangi bangunan diwajibkan untuk menjamin:
  - a. Kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau pengguna bangunan gedung;
  - b. Ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungan;
  - c. Kesehatan dan keselamatan lingkungan;
  - d. Untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan dengan peraturan teknis;
3. Selain harus memenuhi Ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini juga memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan:
 

Orang atau badan/lembaga sebelum membangun atau merubah bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IMB dan Kepala Daerah atau dinas teknis yang menbidangi bangunan

1.0.2. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Kelima  
 Tentang Rencana Intertias Bangunan

Pasal 21

Rencana Intertias bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 8 huruf b terdiri atas :

- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu persentase luas bangunan dari total kaping bangunan yang ada;
- b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu jumlah lantai yang ada dari total bangunan yang ada;
- c. Tinggi Lantai Bangunan (TLB) yaitu jumlah tingkatan lantai bangunan;

Rencana intertias bangunan yang dimaksud dalam huruf a, b dan c terdiri atas bangunan komersial (perdagangan dan jasa, industri, perumahan, dan fasilitas

umum (perkantoran, pendidikan, kesehatan, peribadatan, gedung serba guna dan lainnya yang sejenis).

#### **1.6.6. Ketentuan Penataan Bangunan Dalam RDTRK dan Sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru**

1. Intensitas bangunan untuk fasilitas pendidikan di Kelurahan Dinoyo diarahkan untuk KDB 30 – 40 %, KLB 30 – 160 %, TLB 1 – 4 lantai dan pengaturan GSB untuk jenis bangunan yang berada disepanjang Jalan M.T Haryono selebar 15 meter.
2. Intensitas bangunan untuk kawasan perdagangan dan jasa di di sepanjang Jalan M.T Haryono diarahkan untuk KDB 70 – 80 %, KLB 70 – 400 %, TLB 1 – 5 lantai dan pengaturan GssSB untuk bangunan kawasan pendidikan yang berada di jalan kolektor primer disepanjang Jalan M.T Haryono selebar 10 meter dan untuk bangunan kawasan perdagangan jasa 5 meter. GSB untuk bangunan kawasan perdagangan jasa yang berada di jalan lokal sekunder yaitu pada Jalan M.T Haryono Gang 12 dan Jalan Tlogo Indah selebar 3 meter.

#### **1.6.7. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Keenam Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat**

##### **Pasal 28**

Penetapan dimensi jalan yang meliputi rumaja, rumija dan ruwasja Kota Malang disesuaikan dengan rencana sistem jaringan jalan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 27, yaitu :

1. Pengertian dimensi jalan yang meliputi rumaja, rumija dan ruwasja adalah:
  - a. Rumaja (ruang manfaat jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman ruang bebas tertentu yang ditetapkan oleh Pembina Jalan, dimana yang termasuk ruang rumaja ini meliputi : perkerasan jalan jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian gorong-gorong, perlengkapan jalan dan bangunan pelengkap lainnya;

umum (pembangunan pendidikan, kesehatan, perdagangan, gedung serba guna dan lainnya yang sejenis).

#### 1.6.6. Kelembutan Pemasangan Bangunan Dalam RDK/RK dan Sebagian ETRK

##### Kelembutan Pemasangan

1. Instalasi bangunan untuk fasilitas pendidikan di Kecamatan Ginoyong diarahkan untuk KDB 50 - 40 % KLB 30 - 100 % ETR 1 - 4 lantai dan pemasangan GSB untuk jenis bangunan yang berada disepanjang Jalan 2111 Hanyono selebar 12 meter.
2. Instalasi bangunan untuk kawasan perdagangan dan jasa di sepanjang Jalan M 1 Hanyono diarahkan untuk KDB 50 - 80 % KLB 50 - 100 % ETR 1-2 lantai dan pemasangan GSB untuk kawasan pendidikan yang berada di jalan kolektor primer disepanjang Jalan 2111 Hanyono selebar 10 meter dan untuk bangunan kawasan perdagangan dan jasa selebar 5 meter. GSB untuk bangunan kawasan perdagangan jasa yang berada di jalan lokal sekunder yaitu pada Jalan 2111 Hanyono Gang 12 dan Jalan 1100 Indah selebar 3 meter.

#### 1.6.7. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 tahun 2001 Bagian Keenam

##### Tentang Rencana Sistem Transportasi Darat

##### Bab 28

Pencapaian dimensi jalan yang meliputi rencana, rencana dan rencana Kota Malang disesuaikan dengan rencana sistem jaringan jalan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 28 yaitu :

1. Pengerian dimensi jalan yang meliputi rencana, rencana dan rencana adalah:
  - a. Rencana (rangka rencana jalan) yaitu merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi dan kedalaman ruang rencana yang ditetapkan oleh Pembina Jalan dimana yang termasuk ruang rencana ini meliputi :  
perkerasan jalan, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar, trotoar, ambang pengaman, tiang dan galian gorong-gorong, perlengkapan jalan dan bangunan pelengkap lainnya;

- b. Rumija (ruang milik jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana ruang rumija ini termasuk ruang rumaja dan pelebaran jalan maupun penambahan jalur lalu lintas di kemudian hari serta kebutuhan keamanan jalan;
  - c. Ruwasja (ruang pengawasan jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan diluar rumija yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu, yang ditetapkan oleh Pembina Jalan dan diperuntukan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan.
2. Penetapan dimensi jalan pada rumaja untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir a adalah :
- a. Rumaja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 20 – 30 meter;
  - b. Rumaja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 20 – 30 meter;
  - c. Rumaja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 16 – 20 meter;
  - d. Rumaja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 15 - 20 meter;
  - e. Rumaja untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 12 – 15 meter;
  - f. Rumaja untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 7 – 10 meter.
3. Penetapan demensi jalan pada rumija untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir b adalah :
- a. Rumija untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 31 – 55 meter;
  - b. Rumija untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 31 – 55 meter;
  - c. Rumija untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 21 – 35 meter;
  - d. Rumija untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 21 – 35 meter;
  - e. Rumija untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 16 – 20 meter;
  - f. Rumija untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 11 – 20 meter;
4. Penetapan dimensi jalan pada ruwasja untuk rencana jaringan jalan yang ada di Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir c adalah :
- a. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 56 – 110 meter;
  - b. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 56 – 60meter;
  - c. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 36 – 70 meter;
  - d. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 36 – 60 meter;

d. Kamija (ruang milik jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana ruang kamija ini termasuk ruang kamija dan pejalan jalan maupun pemindahan jalur lalu lintas di kemudian hari serta kebutuhan keamanan jalan.

e. Ruwaja (ruang pengawasaan jalan), yaitu merupakan ruang sepanjang jalan diluar kamija yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang ditetapkan oleh Pembin Jalan dan dipertukarkan bagi pembangunan bebas pergamudi dan pengembangan kontraksi jalan.

2. Percepatan dimensi jalan pada kamija untuk rencana jaringan jalan yang ada di

- Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir a adalah :
- a. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 20 - 30 meter;
  - b. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 20 - 30 meter;
  - c. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 10 - 20 meter;
  - d. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 12 - 20 meter;
  - e. Kamija untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 12 - 15 meter;
  - f. Kamija untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 7 - 10 meter.

3. Percepatan dimensi jalan pada kamija untuk rencana jaringan jalan yang ada di

- Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir b adalah :
- a. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 31 - 35 meter;
  - b. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 31 - 35 meter;
  - c. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 21 - 35 meter;
  - d. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 21 - 35 meter;
  - e. Kamija untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 10 - 20 meter;
  - f. Kamija untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 11 - 20 meter;

4. Percepatan dimensi jalan pada ruwaja untuk rencana jaringan jalan yang ada di

- Kota Malang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir c adalah :
- a. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan arteri primer adalah 20 - 110 meter;
  - b. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan arteri sekunder adalah 20 - 60 meter;
  - c. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan kolektor primer adalah 30 - 70 meter;
  - d. Ruwaja untuk rencana jaringan jalan kolektor sekunder adalah 30 - 60 meter;

- e. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 21 – 40 meter;
  - f. Ruwasja untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 21 – 40 meter.
5. Secara operasional pengembangan dimensi jalan di Kota Malang lebih ditekankan pada rumija, karena berpengaruh terhadap pelebaran jalan dimasa mendatang jika kapasitas jalan yang ada tidak dapat menampung volume lalu lintas dan bilamana pengembangan rumija mengalami hambatan (banyak terdapat kawasan bangunan dengan kepadatan tinggi), maka rumija yang digunakan adalah rumija minimum yang ditetapkan.

### 1.7. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan obyek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian. Dilihat dari segi keterkaitannya dengan variabel lain terdapat dua macam variabel, yaitu sedangkan variabel bebas (*independent variable*) adalah variabel terikat (*dependent variable*) adalah variabel yang dianggap dipengaruhi atau merupakan akibat variabel terikat dalam studi ini adalah kawasan pendidikan Kampus Unisma dan Kawasan Perdagangan jasa Zona Milano dan Zona Italiano sedangkan variabel yang dianggap mempengaruhi atau yang dianggap menyebabkan variabel bebas dalam studi ini adalah kajian kelayakan IMB.

Variabel - variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kebijakan tata ruang Kelurahan Dinoyo (RDTRK)
  - a. Penggunaan lahan Kelurahan Dinoyo
  - b. Jenis-jenis fasilitas yang ada

2. Sistem pengendalian pemanfaatan ruang

Kedudukan IMB dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Malang

- Pengawasan
- penertiban
- insentif dan disentif

5. Kawasan untuk rencana jaringan jalan lokal primer adalah 21 - 40 meter.
6. Kawasan untuk rencana jaringan jalan lokal sekunder adalah 21 - 40 meter.
7. Secara operasional pengembangan diarahkan jalan di Kota Malang lebih ditekankan pada runtuhan karena berpengaruh terhadap belahan jalan dimana berdasarkan kapasitas jalan yang ada tidak dapat menampung volume lalu lintas dan dimana pengembangan runtuhan mengalami hambatan (banyak terdapat kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi), maka runtuhan yang digunakan adalah runtuhan minimum yang ditetapkan.

### 1.7. Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan objek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian. Ditinjau dari segi keterkaitannya dengan variabel lain terdapat dua macam variabel yaitu hubungan variabel bebas (independent variable) adalah variabel terikat (dependent variable) adalah variabel yang dianggap dipengaruhi atau merupakan akibat variabel terikat dalam studi ini adalah kawasan pendidikan Kampus Fisika dan Kawasan Perdagangan Jasa Kota Malang dan Kota Batu. Sedangkan variabel yang dianggap mempengaruhi atau yang dianggap menyebabkan variabel bebas dalam studi ini adalah kajian kelurahan IMB.

Variabel - variabel yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Kefektifan tata ruang Kelurahan Dinoyo (RDK)
  - a. Penggunaan lahan Kelurahan Dinoyo
  - b. Jenis-jenis fasilitas yang ada
2. Sistem pengendalian pemanfaatan ruang
 

Kebijakan IMB dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Malang

  - Pengawasan
  - Perencanaan
  - Insentif dan disentif

3. Syarat kelayakan IMB sebagai legalitas hukum dalam pendirian bangunan meliputi :
  - a. Asas hukum dalam ijin mendirikan bangunan di Kota Malang
  - b. Mekanisme pengurusan ijin mendirikan bangunan
4. Kebijakan penataan fungsi dan dimensi jalan kolektor primer (Jalan M.T Hayono), Jalan kolektor sekunder (Jalan M.T Haryono gang 12 dan Jalan Tlogo Indah), dan Jalan lokal sekunder (Jalan Tata Surya dan Jalan Pasar Dinoyo)
  - a. Fungsi jalan
  - b. Ruang Manfaat Jalan (rumaja)
  - c. Ruang Milik Jalan (rumija)
  - d. Ruang Pengawasan Jalan (ruwasja)
5. Kebijakan penataan bangunan kawasan pendidikan Kampus Unisma dan kawasan perdagangan jasa (Zona I dan Zona II)
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
  - c. Tinggi Lantai Bangunan (TLB)
  - d. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

### **1.8. Metode Penelitian**

Upaya memudahkan pelaksanaan studi penelitian maka diperlukan tahap pengumpulan data dan analisa yang digunakan untuk mencapai setiap sasaran yang dimaksud pada penelitian ini. Adapun tahapan tersebut, adalah:

#### **1.8.1. Metode Pengumpulan Data**

A. Survei primer meliputi :

##### **1. Survei Lapangan/observasi**

Pengumpulan data dengan cara survei lapangan yaitu dengan melakukan pengukuran pada lebar jalan untuk mengetahui ukurannya serta pada jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi serta melakukan pengamatan secara langsung hal-hal atau peristiwa-peristiwa dilapangan yang ada kaitannya dengan obyek yang diteliti meliputi kondisi fisik mengenai karakteristik lokasi bangunan dan jalan.



3. Syarat kelengkapan IMB sebagai legalitas hukum dalam pemberian bangunan meliputi :
  - a. Asas hukum dalam izin mendirikan bangunan di Kota Malang
  - b. Mekanisme pemberian izin mendirikan bangunan
4. Keefektifan pemetaan fungsi dan dimensi jalan kolektor primer (jalan M.T. Hayono), jalan kolektor sekunder (jalan M.T. Hayono gang 12 dan jalan Tlogo Indah), dan jalan lokal sekunder (jalan Tala Suya dan Jalan Pasar Ginyo)
  - a. Fungsi jalan
  - b. Ruang Manfaat Jalan (rumaja)
  - c. Ruang Milik Jalan (rumija)
  - d. Ruang Persebaran Jalan (ruwasja)
2. Keefektifan pemetaan bangunan kawasan pendidikan Kampus Hainsa dan kawasan perdagangan jalan (Zona I dan Zona II)
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
  - c. Tinggi Lantai Bangunan (TLB)
  - d. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

**1.8. Metode Penelitian**

Upaya memperlakukan pelaksanaan studi penelitian maka diperlukan tahap pengumpulan data dan analisis yang digunakan untuk mencapai setiap sasaran yang dimaksud pada penelitian ini. Adapun tahapan tersebut adalah:

**1.8.1. Metode Pengumpulan Data**

A. Survei primer meliputi :

1. Survei Lapangan/observasi

Pengumpulan data dengan cara survei lapangan yaitu dengan melakukan pengukuran pada objek jalan untuk mendapatkan ukurannya serta pada jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi serta melakukan pengamatan secara langsung hal-hal yang berkaitan-pertanyaan dibangunan yang ada kaitannya dengan objek yang diteliti meliputi kondisi fisik mengenai karakteristik lokasi bangunan dan jalan.

## 2. Wawancara

Metode wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden. Kegiatan wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi dan kegiatan wawancara adalah suatu proses mendapatkan keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara si penanya dengan si penjawab dengan menggunakan alat yang dinamakan panduan wawancara<sup>13</sup>. Gambaran atau keterangan secara deskriptif yang berhubungan dengan judul yang diamati dan pihak yang akan diwawancarai harus mengetahui banyak tentang hal yang diamati. Wawancara juga berguna untuk memperkuat data dan observasi dalam rangka mencapai sasaran studi ini dengan mewawancarai Pemerintah Kota Malang dalam hal ini Dinas Kimpraswil, Dinas Wasbangdal, Dinas Perijinan, pihak Kampus Universitas Islam Malang serta pemilik bangunan yang ada di Zona I dan Zona II.

### B. Survei Sekunder

#### 1. Survei Instansi

Pengumpulan data-data sekunder yang diperlukan untuk kelengkapan data-data guna menunjang penulisan seperti RDTRK/RTRK Kelurahan Dinoyo, lembar IMB, lembar Advise planning, mekanisme syarat pendirian bangunan, peta garis tahun 1990/1991 dan tahun 1999/2000 pada.

#### 2. Studi Literatur

Kajian kepustakaan atau studi literatur berupa kajian teoritis yang digunakan untuk mendukung dalam penulisan pada studi penelitian ini.

### 1.8.2. Metode Analisa Data

Data yang berhasil dikumpulkan diolah dan kemudian dianalisa sesuai dengan jenis data dan tujuan penggunaannya. Analisa data ini dibagi menjadi dua bagian yaitu:

---

<sup>13</sup> Singarimbun, Masri & Dajan. 1989. Metode Penelitian Survey. Jakarta. Hal 192 & 32.

Metode wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi dengan cara bertanya langsung kepada responden. Kegiatan wawancara merupakan salah satu proses proses interaksi dan komunikasi dan kegiatan wawancara adalah salah satu proses mendapatkan ketertarikan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil beresap. Untuk itu perlu dengan si penanya dengan si menjawab dengan menggunakan alat yang dibuktikan dengan wawancara. (Gamboran atau ketertarikan secara deskriptif yang berhubungan dengan judul yang diambil dan pihak yang akan diwawancarai harus mengetahui bahwa tentang hal yang diambil. Wawancara juga berguna untuk memperoleh data dan observasi dalam rangka mencapai sasaran studi ini dengan wawancara. Penelitian Kota Malang dalam hal ini Dinas Koperasi, Dinas Wabandag, Dinas Perijinan, pihak Kampus Universitas Islam Malang serta pemilik bangunan yang ada di Zona I dan Zona II.

B. Sumber Sekunder

1. Sumber Instansi

Pengumpulan data-data sekunder yang diperlukan untuk kelengkapan data-data yang menunjang penelitian seperti BUDKERKIRK Kelurahan Dinoyo, Lembar IMB, Lembar Advice planning, rekening-rekening penelitian bangunan, peta garis tahun 1997/1991 dan tahun 1997/2000 pada.

2. Studi Literatur

Kajian kepustakaan atau studi literatur berupa kajian teoritis yang digunakan untuk mendukung dalam penelitian pada studi penelitian ini.

1.8.2. Metode Analisis Data

Data yang berhasil dikumpulkan diolah dan kemudian dianalisa sesuai dengan jenis data dan tujuan pengumpulannya. Analisa data ini dibagi menjadi dua bagian yaitu:

<sup>1</sup> Sugandi, Muli & Djaja, 1982, Metode Penelitian Survei, Jember, Hal 191 & 33.

#### A. Analisa Kualitatif

Analisa ini merupakan analisa deskriptif, yaitu analisa yang menuturkan, menganalisis dan mengklasifikasikan data dari berbagai sumber seperti literatur, studi kasus, wawancara, observasi (Surakhmand, 1980). Dalam analisa ini tidak dipergunakan suatu metode perhitungan. Adapun analisa tersebut untuk menganalisa Fungsi Jalan, Fungsi Bangunan, Klasifikasi Bangunan, Tipe Bangunan, serta kelayakan IMB sebagai legalitas hukum dalam pendirian bangunan.

#### B. Analisa Kuantitatif

Analisa ini menggunakan perhitungan dengan menggunakan ketentuan - ketentuan teknis yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kecamatan Lowokwaru dan sebageian Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Kelurahan Dinoyo serta Peraturan Daerah yang dijadikan dasar perhitungannya, meliputi:

1. Analisa intensitas bangunan meliputi Kepadatan antara Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB) guna pendirian kawasan pendidikan (UNISMA) dan kawasan perdagangan jasa (Zona I dan Zona II).
2. Analisa fungsi dan dimensi jalan meliputi ketentuan-ketentuan rumaja, rumija, ruwasja untuk jalan Jalan M.T Haryono, Jalan Tata Surya, Jalan Tlogo Indah, Jalan M.T Haryono Gang 12, serta Jalan Pasar Dinoyo. Tujuannya untuk mengetahui ketentuan rumija dan ruwasja yang akan dikaitkan untuk pendirian bangunan - bangunan.

### 1.9. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **Bab I : PENDAHULUAN**

Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran Studi, Lingkup Studi, Tinjauan Pustaka, Landasan Teori,

A. Analisis Kualitatif  
 Analisis ini merupakan analisis deskriptif. Pada analisis yang menggunakan kualitatif dan mengklasifikasikan data dari berbagai sumber seperti literatur, studi kasus, wawancara, observasi (Sudrajat, 1980). Dalam analisis ini tidak dipergunakan suatu metode perhitungan. Adapun analisis tersebut untuk menggunakan fungsi-fungsi bangunan. Klasifikasi bangunan tipe bangunan serta kelengkapan IRI sebagai kegiatan harian dalam penelitian bangunan.

B. Analisis Kuantitatif  
 Analisis ini menggunakan perhitungan dengan menggunakan formula - formula ketetapan teknis yang tertera dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kecamatan Lowokwaru dan sebagian Rencana Tata Ruang Kota (KTRK) Kabupaten Doyo serta Peraturan Daerah yang dijadikan dasar perhitungannya meliputi:

1. Analisis intensitas bangunan meliputi: Kepadatan antara Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB) guna penelitian kawasan pendidikan (KISMA) dan kawasan pertambangan jasa (Zona I dan Zona II).
2. Analisis fungsi dan dimensi jalan meliputi: ketetapan-ketetapan minimum rencana teknis untuk jalan M.T. Harjono Jalan Tugu, Jalan Tugu Indah, Jalan M.T. Harjono Gang 12, serta Jalan Pasar Doyo. Tujuannya untuk mengetahui ketetapan minimum dan teknis yang akan dikaitkan untuk penelitian bangunan - bangunan.

1.9. Sistematis Pembahasan  
 Sistematis pembahasan yang digunakan dalam penyusunan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut.

bab I : PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari Latar Belakang, Formulasi Masalah, Tujuan dan Sasaran Studi, Lingkup Studi, Tujuan, Batasan, Landasan Teori.

Variabel Penelitian, Metode Penelitian serta Sistematika Pembahasan.

## **BAB II : GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI**

Bab ini berisikan karakteristik lokasi studi meliputi gambaran umum Kelurahan Dinoyo, kebijaksanaan tata ruang Kelurahan Dinoyo (RDTRK), syarat kelayakan IMB sebagai legalitas hukum dalam pendirian bangunan, Kebijaksanaan penataan fungsi dan dimensi jalan kolektor primer, Jalan kolektor sekunder, dan Jalan lokal sekunder, Kebijaksanaan penataan bangunan kawasan pendidikan Kampus Unisma dan kawasan perdagangan jasa (Zona I dan Zona II), identifikasi fungsi dan dimensi jalan di lokasi studi, identifikasi intensitas bangunan pada lokasi Zona Kampus Unisma, kawasan Zona I dan kawasan Zona II.

## **BAB III : ANALISA**

Bab ini membahas mengenai analisa fungsi dan dimensi jalan kolektor primer (Jalan M.T Hayono), Jalan kolektor sekunder (Jalan M.T Haryono gang 12 dan Jalan Tlogo Indah), dan Jalan lokal sekunder (Jalan Tata Surya dan Jalan Pasar Dinoyo), analisa intensitas bangunan kawasan pendidikan Kampus UNISMA dan kawasan perdagangan jasa, keterkaitan intensitas bangunan dan dimensi jalan, sebagai acuan dalam kelayakan Ijin Mendirikan Bangunan untuk kawasan pendidikan Kampus Unisma dan kawasan perdagangan jasa.

## **BAB IV : KESIMPULAN**

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan materi pendirian bangunan kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan jasa serta rekomendasi tentang gambaran peran IMB untuk kawasan pendidikan terhadap status jalan.

Analisis Penelitian Metode Penelitian serta Sistematisasi  
Pembahasan.

## BAB II : GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Bab ini berisikan karakteristik lokasi studi meliputi gambaran umum Kabupaten Dinoyo, kebijaksanaan tata ruang Kabupaten Dinoyo (RDTRK) secara kelazymkan IMB sebagai legalitas hukum dalam penelitian bangunan, kebijaksanaan penataan fungsi dan dimensi jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder, dan jalan lokal sekunder. kebijaksanaan penataan bangunan kawasan pendidikan Kampus Unisma dan kawasan perdagangan jasa (Nona I dan Nona II), identifikasi fungsi dan dimensi jalan di lokasi studi, identifikasi intensitas bangunan pada lokasi Nona Kampus Unisma, kawasan Nona I dan kawasan Nona II.

## BAB III : ANALISA

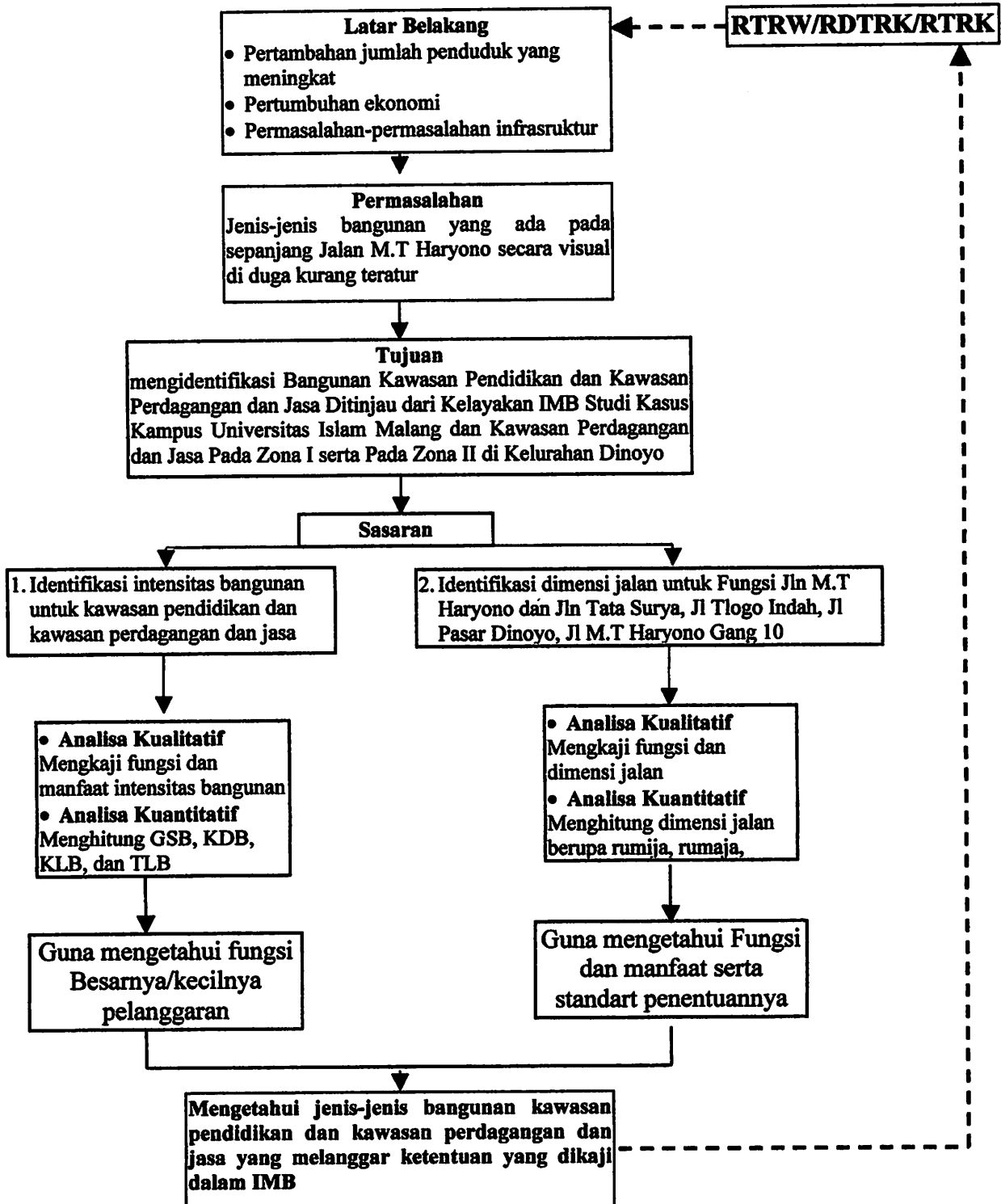
Bab ini membahas mengenai analisa fungsi dan dimensi jalan kolektor primer (Jalan M.T. Haryono), jalan kolektor sekunder (Jalan M.T. Haryono gang 12 dan Jalan Jogo Indah), dan jalan lokal sekunder (Jalan Jala Sura dan Jalan Pasar Dinoyo), analisa intensitas bangunan kawasan pendidikan Kampus UNISMA dan kawasan perdagangan jasa, ketahanan intensitas bangunan dan dimensi jalan sebagai acuan dalam kelazymkan (jika Mendirikan Bangunan untuk kawasan pendidikan Kampus Unisma dan kawasan perdagangan jasa).

## BAB IV : KESIMPULAN

Bab ini menjelaskan tentang kesimpulan hasil penelitian bangunan kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan jasa serta rekomendasi tentang kemampuan peran IMB untuk kawasan pendidikan terhadap status jalan.

# Kerangka Pikiran

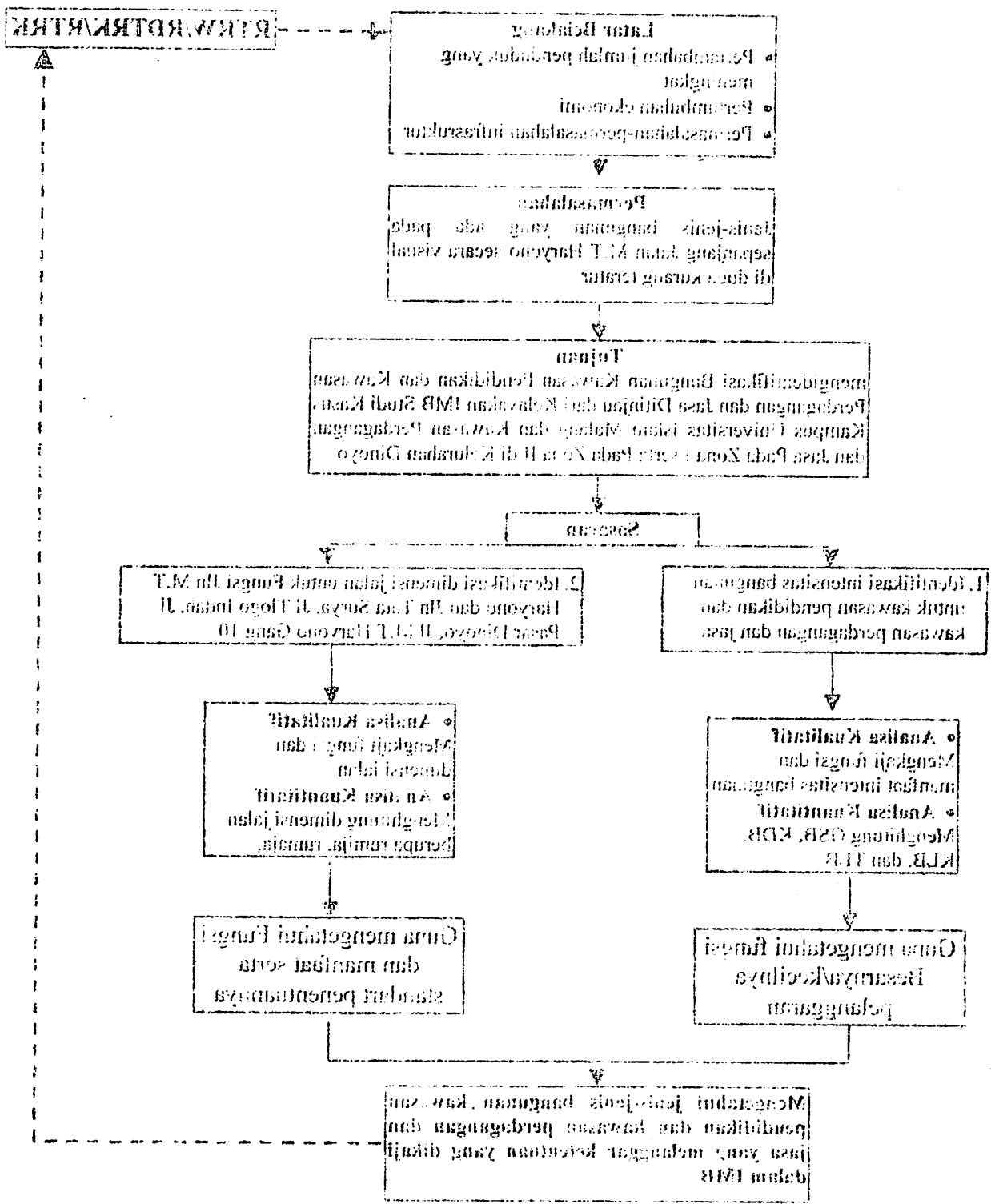
Identifikasi Bangunan Kawasan Pendidikan dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Ditinjau dari Kelayakan IMB  
(Studi Kasus Kampus Unisma dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I serta Pada Zona II di Kelurahan Dinoyo)





# Kerangka Pikiran

(Studi Kasus Kampus Unisma dan Kawasan Perdagangan dan Jasa Pada Zona I serta Pada Zona II di Kelurahan Gingso)  
 Kawasan Perdagangan dan Jasa Ditinjau dari Kawasan IIRB  
 Identifikasi Bangunan Kawasan Pendidikan dan



RUMUSAN PENELITIAN

## **BAB II**

### **KARAKTERISTIK WILAYAH STUDI DAN KEBIJAKSANAAN**

#### **2.1 Gambaran Umum Kelurahan Dinoyo**

Gambaran umum Kelurahan Dinoyo terdiri dari letak geografis, luas wilayah, topografi

##### **2.1.1 Letak Geografis**

Kelurahan Dinoyo merupakan Sub Bagian Wilayah Kota I pada Kecamatan Lowokwaru, dimana batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kelurahan Jatimulyo.
- Sebelah Selatan : Kelurahan Sumbersari.
- Sebelah Barat : Kelurahan Tlogomas.
- Sebelah Timur : Kelurahan Ketawanggede.

##### **2.1.2 Luas Wilayah Administrasi**

Wilayah kerja Kelurahan Dinoyo dibagi menjadi 3 lingkungan yaitu :

- Lingkungan Dinoyo.
- Lingkungan Gajayana.
- Lingkungan Kanjuruhan.

Kelurahan Dinoyo dibagi menjadi 6 Rukun Warga (RW) serta 45 Rukun Tetangga, sedangkan luas Kelurahan Dinoyo yaitu 142,8 Ha.

##### **2.1.3 Topografi**

Kelurahan Dinoyo memiliki ketinggian 440 m dari permukaan laut (DPL), dengan bentuk wilayah datar sampai berombak 100%.

#### **2.2 Kebijakan Tata Ruang Kelurahan Dinoyo (RDTRK)**

Rencana tata ruang Kelurahan Dinoyo ditetapkan berdasarkan konsep rencana yang lebih global dalam rencana Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kecamatan Lowokwaru dan pola penggunaan lahan yang ada pada saat ini.

## BAB II KARAKTERISTIK WILAYAH STUDI DAN KERBUKSAAN

### 2.1 Gambaran Umum Kelurahan Dinoyo

Gambaran umum Kelurahan Dinoyo terdiri dari letak geografis luas wilayah,

topografi

#### 2.1.1 Letak Geografis

Kelurahan Dinoyo merupakan Sub Bagian Wilayah Kota I pada Kecamatan Losokwan dimana batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kelurahan Jantoro
- Sebelah Selatan : Kelurahan Semburan
- Sebelah Barat : Kelurahan Hologoro
- Sebelah Timur : Kelurahan Kowonggedo

#### 2.1.2 Luas Wilayah Administrasi

Wilayah kerja Kelurahan Dinoyo dibagi menjadi 3 lingkungan yaitu :

- Lingkungan Dinoyo
- Lingkungan Gajayana
- Lingkungan Kanjuruhan

Kelurahan Dinoyo dibagi menjadi 6 Rukun Warga (RW) serta 42 Rukun Tetangga sedangkan luas Kelurahan Dinoyo yaitu 142,8 Ha.

#### 2.1.3 Topografi

Kelurahan Dinoyo memiliki ketinggian 440 m dari permukaan laut (DPL) dengan bentuk wilayah datar sampai berbukit 1000 m.

### 2.2 Kebijakan dan Rencana Ruang Kelurahan Dinoyo (RDTRK)

Rencana tata ruang Kelurahan Dinoyo ditetapkan berdasarkan konsep rencana yang lebih global dalam rencana Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kecamatan Losokwan dan pola penggunaan lahan yang ada pada saat ini.

- Pusat pelayanan utama atau pusat bagian wilayah kota Kecamatan Lowokwaru diletakan di sekitar pasar yang ada sekarang.
- Kawasan sepanjang Jalan M.T Haryono ditetapkan sebagai kawasan komersial dan fasilitas umum.
- Kawasan pendidikan tinggi Universitas Brawijaya dan Universitas Islam Malang tetap diletakan pada lokasi yang ada sekarang.
- Kawasan permukiman di belakang kawasan komersial dan fasilitas umum merupakan kawasan permukiman kepadatan tinggi dan kawasan permukiman kepadatang sedang.
- Areal disepanjang kali Brantas selebar 10 - 15 meter ditetapkan sebagai ruang terbuka hijau.

Sementara itu kondisi tata ruang saat ini bersifat linear dimana kawasan di sepanjang Jalan M.T Haryono berkembang menjadi kawasan komersial dan fasilitas umum. Hampir seluruh kapling yang ada diisi oleh aktivitas komersial dan hanya tersisa beberapa lahan yang masih digunakan sebagai perumahan, seperti lahan disebelah utara Unibraw. Namun kecenderungan yang ada saat ini adalah derasnya arus perubahan peruntukan lahan dari segi kegiatan non komersial menjadi komersial. Di bagian belakang dari kawasan komersial tersebut berkembang areal permukiman cukup padat dimana sebagian merupakan areal permukiman mahasiswa. Sementara itu lahan di sebelah Utara Jalan M.T Haryono juga dipenuhi oleh permukiman serupa dengan kepadatan penduduk yang lebih tinggi. Hal yang menarik adalah bahwa permukiman ini menempati lahan di sepanjang kali Brantas.

Berdasarkan pada kondisi eksisting dan rencana tata ruang yang lebih global (RDTRK), maka pengembangan tata ruang di Kelurahan Dinoyo dilakukan dengan konsep sebagai berikut:

- Mengarahkan lahan disepanjang Jalan M.T Haryono mulai dari sekitar pertigaan Jalan Gajayana sampai sekitar pasar sebagai pusat pelayanan utama dengan lingkup Bagian Wilayah Kota Kecamatan Lowokwaru. Pusat pelayanan utama yang dimaksud adalah pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, hiburan, rumah sakit, pendidikan tinggi, pemerintahan, bangunan umum.

- Pusat pelayanan ritel akan pusat bagian Wilayah Kota Kecamatan Lowokwaru diletakkan di sekitar pasar yang ada sekarang.
- Kawasan sepanjang jalan M.T. Haryono ditetapkan sebagai kawasan komersial dan fasilitas umum.
- Kawasan pendidikan tinggi Universitas Brawijaya dan Universitas Jember Malang tetap diletakkan pada lokasi yang ada sekarang.
- Kawasan pertukangan di belakng kawasan komersial dan fasilitas umum merupakan kawasan pertukangan kebadan tinggi dan kawasan pertukangan kebadan sedang.
- Area disamping kali Brantas sekitar 10 - 15 meter ditetapkan sebagai mangrove terbuka hijau.

Sementara itu kondisi ruang saat ini bertitik tolak dimana kawasan di sepanjang jalan M.T. Haryono berkembang menjadi kawasan komersial dan fasilitas umum. Hampir seluruh kaping yang ada di sisi oleh aktivitas komersial dan hanya terdapat beberapa lahan yang masih digunakan sebagai pertukangan seperti lahan disebelah utara Unibra. Namun kecenderungan yang ada saat ini adalah adanya arus peralihan pertukangan lahan dari segi kegiatan non komersial menjadi komersial. Di bagian belakang dari kawasan komersial tersebut berkembang awal pertukangan cukup padat dimana sebagian merupakan awal pertukangan mahasiswa. Sementara itu lahan di sebelah Utara jalan M.T. Haryono juga dipadahi oleh pertukangan serupa dengan kebadan pertukangan yang lebih tinggi. Hal yang menarik adalah bahwa pertukangan ini merupakan lahan di sepanjang kali Brantas.

Berdasarkan pada kondisi eksisting dan rencana tata ruang yang lebih global (RDU/TK), maka pengembangan tata ruang di Kelurahan Dinoyo dilakukan dengan konsep sebagai berikut:

- Menugaskan lahan disamping jalan M.T. Haryono mulai dari sekitar pertengahan jalan Djajayana sampai sekitar pasar sebagai pelayanan ritel dengan lingkup bagian Wilayah Kota Kecamatan Lowokwaru. Pusat pelayanan ritel yang dimaksud adalah pasar perkolatan pusat pertukangan. Dimana, rumah sakit, pendidikan tinggi, pemerintahan, bangunan umum.

- Tetap mempertahankan beberapa lahan di sepanjang Jalan M.T Haryono untuk kegiatan pendidikan tinggi.
- Tetap mempertahankan daerah di belakang kawasan komersial sebagai kawasan permukiman kepadatan tinggi dan permukiman kepadatan sedang.
- Sedapat mungkin mempertahankan daerah sepanjang kali Brantas sebagai ruang terbuka hijau kota.

### **2.2.1 Pola Tata Ruang Kelurahan Dinoyo**

Konsep pengembangan tata ruang untuk Kelurahan Dinoyo yang dijelaskan sebelumnya, selanjutnya dijabarkan dalam pola tata ruang yang lebih rinci sebagai berikut:

- Pusat pelayanan utama untuk lingkup bagian wilayah kota Kecamatan Lowokwaru sekaligus sebagai pusat pelayanan lingkup Kelurahan Dinoyo dialokasikan pada lahan di sepanjang jalan M.T Haryono mulai dari sekitar pertigaan jalan Gajayana sampai sekitar pasar dengan jenis-jenis kegiatan antara lain:
  1. Pasar
  2. Pertokoan
  3. Pusat perbelanjaan
  4. Hiburan
  5. Rumah sakit
  6. Perguruan tinggi
  7. Pemerintahan
  8. Bangunan umum

Pengembangan kegiatan komersial ini dilakukan dalam bentuk blok dimana satu blok merupakan gabungan dari beberapa kapling. Pengembangan dengan mekanisme blok ini ditujukan agar ketentuan garis sempadan, luas kapling, dan intensitas penggunaan lahan dapat tercapai.

- Untuk mengantisipasi keadaan yang akan datang, pengembangan pusat pelayanan ini dapat ditoleransi untuk berkembang di sepanjang jalan Gajayana

- Tetap mempertahankan beberapa lahan di sepanjang jalan M.T. Haryono untuk kegiatan pendidikan tinggi.
- Tetap mempertahankan daerah di belakang kawasan komersial sebagai kawasan pertukangan kebadanan (tanggul) dan pertukangan kebadanan sedang.
- Sebagai langkah mempertahankan daerah sepanjang kali Hutan sebagai ruang terbuka hijau kota.

### 2.2.1 Pola Tata Ruang Kelurahan Dinoyo

Konsep pengembangan tata ruang untuk Kelurahan Dinoyo yang dijelaskan sebelumnya selanjutnya dijelaskan dalam pola tata ruang yang lebih rinci sebagai berikut:

- Pasar belangan utama untuk lingkup bagian wilayah kota Kecamatan Lowokwaru sekaligus sebagai pasar belangan lingkup Kelurahan Dinoyo dilokasikan pada lahan di sepanjang jalan M.T. Haryono mulai dari sekitar pertigaan jalan Gajayana sampai sekitar pasar dengan jenis-jenis kegiatan antara lain:

1. Pasar
2. Perokan
3. Pasar petelangan
4. Hiburan
5. Rumah sakit
6. Perguruan tinggi
7. Peristirahatan
8. Bangunan umum

Pengembangan kegiatan komersial ini dilakukan dalam bentuk blok dimana satu blok merupakan gabungan dari beberapa kavling. Pengembangan dengan mekanisme blok ini dilakukan agar ketentuan garis sempadan, luas kavling, dan intensitas penggunaan lahan dapat tercapai.

- Untuk mengantisipasi keadaan yang akan datang pengembangan pasar

dan rencana jalan arteri sekunder, khususnya untuk kegiatan pelayanan umum yang tidak terlalu komersial.

- Kegiatan pendidikan tetap dipertahankan pada tiga lokasi yang terpecah di sepanjang jalan M.T Haryono.
- Fasilitas kesehatan berupa Rumah Sakit Islam Malang tetap dipertahankan pada lokasi yang sudah ada, yaitu di sebelah utara pasar.
- Kegiatan pemerintahan khususnya kantor Kelurahan Dinoyo dan kegiatan lain yang menunjang diarahkan pada lokasi lama dan diarahkan untuk berkembang sampai tepi jalan M.T Haryono untuk memudahkan pelayanan kepada masyarakat.
- Ruang terbuka hijau yang sudah ada seperti makam dan lapangan olahraga tetap dipertahankan baik dimensi maupun keberadaannya, sedangkan khusus untuk kawasan di sepanjang kali Brantas agar dialihfungsikan sebagai ruang terbuka hijau dengan lebar 10 – 15 meter dari pinggir kali.
- Kegiatan permukiman yang merupakan guna lahan paling dominan diarahkan pada lahan dibagian belakang dari aktivitas pusat pelayanan. Kawasan permukiman dibagi menjadi dua kategori, yaitu kawasan permukiman kepadatan tinggi dan kawasan permukiman kepadatan sedang, kawasan permukiman kepadatan tinggi diarahkan menggunakan lahan di sebagian besar ruang yang ada sedangkan sisanya diarahkan bagi kawasan permukiman kepadatan sedang.

Adapun peta penggunaan lahan kelurahan dinoyo dapat dilihat pada peta 2.2.1 dan tabel kebutuhan lahan untuk pengembangan Kelurahan Dinoyo dapat dilihat pada tabel 2.2.1

**Tabel 2.2.1**  
**Perkiraan Kebutuhan Lahan Bagi**  
**Pengembangan Kelurahan Dinoyo**

No	Tahun	Fas. Perumahan	Fas. Pendidikan	Fas. Perdagangan & Jasa	Fas. Ibadah	Fas. Kesehatan	Fas. RTH	Jalan & Saluran
1	1993	27,570	25,780	9,004	6,875	1,220	4,824	20,341
2	1998	31,900	30,070	10,451	8,050	1,400	5,582	23,596



dan rencana jalan antar sekunder khususnya untuk kegiatan belahan umum yang tidak terdapat komersial.

- Kegiatan pembelian tetap dipertahankan pada tiga lokasi yang terdapat di sepanjang jalan M.T. Haryono.
- Fasilitas kesehatan berupa Rumah Sakit Islam Alauddin tetap dipertahankan pada lokasi yang sudah ada yaitu di sebelah utara pasar.
- Kegiatan pemertahanan khususnya kantor Kelurahan Dinoyo dan kegiatan lain yang menunjang dipertahankan pada lokasi lama dan ditambah untuk beberapa sampai tepi jalan M.T. Haryono untuk memindahkan belahan belahan masyarakat.
- Ruang terbuka hijau yang sudah ada seperti makam dan lapangan olahraga tetap dipertahankan baik dimana maupun keberadaannya, sedangkan khusus untuk kawasan di sepanjang kali Prantas agar dibudidayakan sebagai ruang terbuka hijau dengan lebar 10 - 12 meter dari pinggir kali.
- Kegiatan pemertahanan yang merupakan guna lahan paling dominan dipertahankan pada lahan dibagian belakang dari aktivitas pusat belahan. Kawasan pemertahanan dibagi menjadi dua kategori yaitu kawasan pemertahanan kebaratan tinggi dan kawasan pemertahanan kebaratan sedang. Kawasan pemertahanan kebaratan tinggi dipertahankan menggunakan lahan di sebagian besar ruang yang ada sedangkan sisanya dihabiskan bagi kawasan pemertahanan kebaratan sedang.

Adapun pola penggunaan lahan Kelurahan Dinoyo dapat dilihat pada peta 2.2.1 dan tabel kebutuhan lahan untuk pengembangan Kelurahan Dinoyo dapat dilihat pada

Tabel 2.2.1

Tabel 2.2.1  
Perkiraan Kebutuhan Lahan Bagi Pengembangan Kelurahan Dinoyo

No	Tahun	Pertumbuhan	Pers. Rendah	Pers. Pertengahan	Pers. Pengembangan & Jasa	Pers. Padat	Pers. Kesehatan	Pers. RTH	Lahan & Saluran
1	1993	22.750	22.750	2.001	0.872	1.250	4.834	20.341	
2	1998	21.900	20.070	10.421	2.050	1.400	2.222	22.200	

JUDUL PETA  
LAND USE TAHUN 2005

No Peta :

LEGENDA :

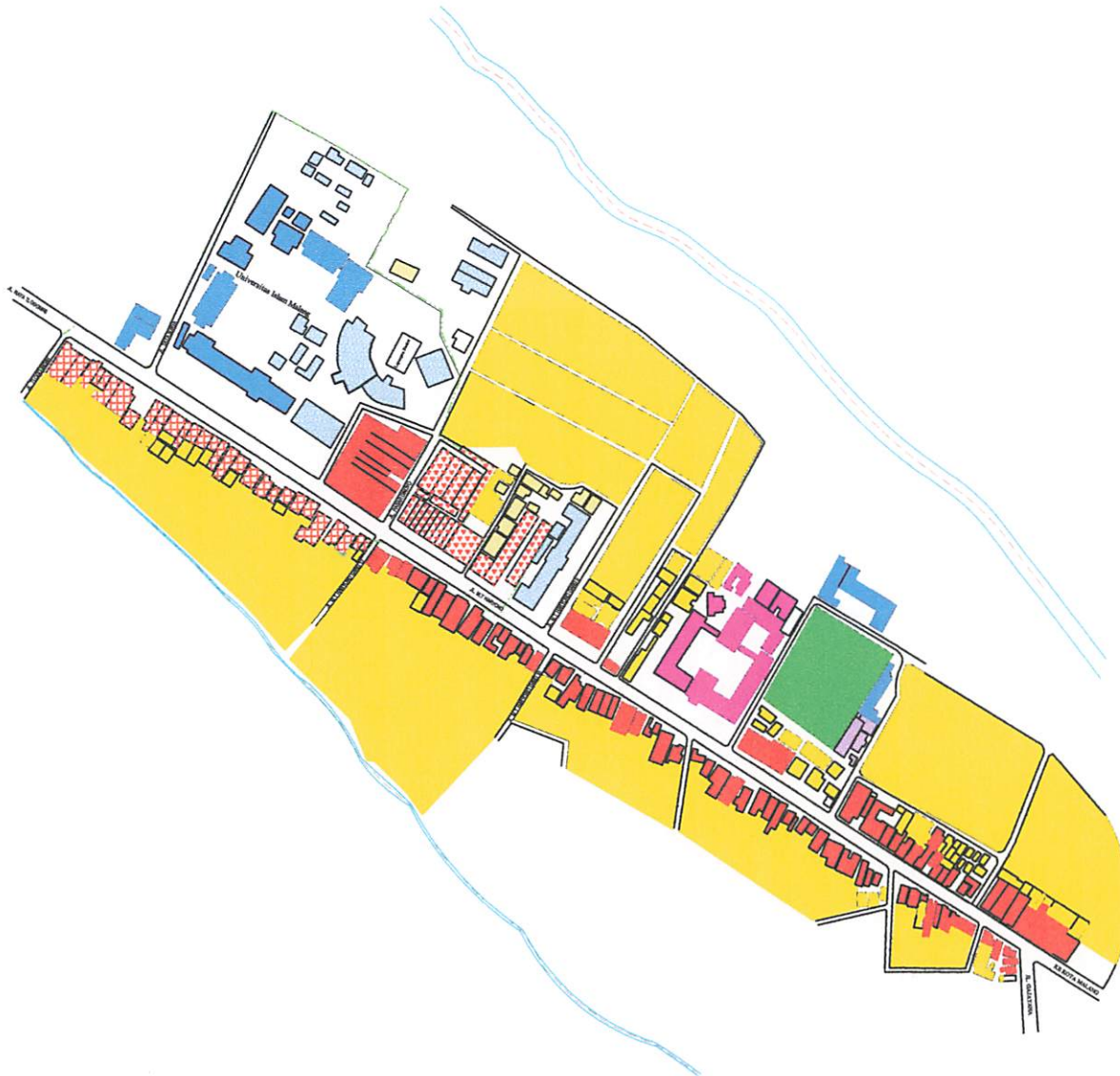
-  Batas Desa
-  Jalan
-  Batas Wilayah Studi
-  Sungai
-  Permukiman
-  Fasilitas pendidikan
-  Fasilitas Perdagangan Dan Jasa
-  Zona I
-  Zona II
-  Rumah Sakit
-  Lapangan Olahraga
-  Kantor kelurahan

SUMBER : HASIL SURVEY

SKALA 1: 10.000



**UTARA**



3	2003	36,230	33,630	11,798	8,938	1,550	6,340	26,557
4	2008	40,560	37,170	13,255	10,075	1,800	7,098	29,835
5	2013	44,890	41,460	14,702	11,250	1,980	7,856	33,090

Sumber : RDTRK/RTRK Kelurahan Dinoyo

## 2.2.2 Kependudukan

Pada sub bab ini menerangkan jumlah penduduk, jumlah pertumbuhan penduduk, dan kepadatan penduduk.

### 2.2.2.1 Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk di Kelurahan Dinoyo pada setiap tahunnya mengalami peningkatan hal ini mengacu pada penambahan jumlah bangunan untuk dijadikan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat pada kawasan studi, peningkatan penduduk pertahun yaitu pada tahun 2001 yaitu 13.656 jiwa, pada tahun 2002 sebesar 13.897, pada tahun 2003 sebesar 14.062, pada tahun 2004 sebesar 14.265, dan pada tahun 2005 sebesar 14.459 Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.2.2.1

**Tabel 2.2.2.1**  
**Jumlah Penduduk Pertahunnya**  
**Kelurahan Dinoyo**  
**Tahun 2001-2005**

No	Jenis	TAHUN				
		2001	2002	2003	2004	2005
1	Penduduk	13.656	13.897	14.062	14.265	14.459
2	RW	6	6	6	6	6
3	RT	45	45	45	45	45
4	Dasa Wisma	150	150	150	150	150

Sumber : Monografi Kel. Dinoyo

### 2.2.2.2 Jumlah Pertumbuhan Penduduk

Jumlah pertumbuhan penduduk di Kelurahan Dinoyo untuk tahun 2001-2002 sebanyak 2.41 %, 2002-2003 sebanyak 1.65 %, 2003-2004 sebanyak 2,03 %, 2004-2005 sebanyak 1.94 %. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.2.2.2

3	2003	38.230	31.620	11.708	8.238	1.220	0.246	15.237
4	2003	40.230	33.170	13.222	16.072	1.800	7.002	20.277
5	2013	44.800	41.700	18.703	11.230	1.920	1.226	22.700

Sumber: R.D.R.R.R. LTER Kabupaten Dinoyo

### 3.2.2.2 Kependudukan

Terdapat sub bab ini menunjukkan jumlah penduduk, jumlah pertumbuhan penduduk dan kepadatan penduduk.

#### 3.2.2.1 Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk di Kecamatan Dinoyo pada setiap tahunnya mengalami peningkatan hal ini mungkin karena pertumbuhan jumlah bangunan untuk dijadikan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat pada kawasan studi. peningkatan penduduk berturut-turut pada tahun 2001 yaitu 13.807 jiwa, pada tahun 2002 sebesar 13.807, pada tahun 2003 sebesar 14.002, pada tahun 2004 sebesar 14.202 dan pada tahun 2005 sebesar 14.429 Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.2.2.1

Tabel 3.2.2.1  
Jumlah Penduduk Pertumbuhan  
Kecamatan Dinoyo  
Tahun 2001-2005

No	Jenis	Penduduk			
		2001	2002	2003	2004
1	Penduduk	13.807	13.807	14.002	14.202
2	R/W	0	0	0	0
3	R/L	42	42	42	42
4	Dasa Wisata	120	120	120	120

Sumber: Monografi Kel. Dinoyo

#### 3.2.2.2 Jumlah Pertumbuhan Penduduk

Jumlah pertumbuhan penduduk di Kecamatan Dinoyo untuk tahun 2001-2005 sebanyak 2,41 % 2002-2003 sebanyak 1,05 %, 2003-2004 sebanyak 1,05 % 2004-2005 sebanyak 1,94 % Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.2.2.2

**Tabel 2.2.2.2**  
**Jumlah Pertumbuhan Penduduk**  
**Kelurahan Dinoyo**  
**Tahun 2001-2005**

<b>Pertumbuhan Penduduk (%)</b>			
<b>2001/2002</b>	<b>2002/2003</b>	<b>2003/2004</b>	<b>2004/2005</b>
2.41	1.65	2.03	1.94

Sumber : Monografi Kel. Dinoyo

**2.2.2.3 Jumlah Kepadatan Penduduk**

Jumlah kepadatan penduduk didapatkan dari luas wilayah dibagi jumlah penduduk setiap tahunnya, jumlah kepadatan penduduk Kelurahan Dinoyo untuk tahun 2001-2002 sebanyak 10.45 jiwa/m<sup>2</sup>, 2002-2003 sebanyak 10.27 jiwa/m<sup>2</sup>, 2003-2004 sebanyak 10.15 jiwa/m<sup>2</sup>, 2004-2005 sebanyak 10.01 jiwa/m<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.2.2.3

**Tabel 2.2.2.3**  
**Jumlah Kepadatan Penduduk**  
**Kelurahan Dinoyo**  
**Tahun 2001-2005**

<b>Luas Wilayah</b>	<b>Kepadatan Penduduk jiwa/m<sup>2</sup></b>			
	<b>2001/2002</b>	<b>2002/2003</b>	<b>2003/2004</b>	<b>2004/2005</b>
<b>142.800 m<sup>2</sup></b>	10.45	10.27	10.15	10.01

Sumber : Monografi Kel. Dinoyo

**2.3 Kebijakan Penataan Jaringan Jalan di Kelurahan Dinoyo**

Penatan jaringan jalan di Kelurahan Dinoyo meliputi fungsi jalan dan dimensi jalan, sesuai dengan rencana fungsi jaringan jalan yang ditetapkan dalam rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan lowokwaru, maka fungsi jalan untuk Kelurahan

Dinoyo diatur sebagai berikut :

- Jalan kolektor primer ditetapkan untuk Jalan M.T Haryono
- Jalan kolektor sekunder ditetapkan untuk jalan penghubung Kecamatan Sukun, Kecamatan Lowokwaru, dan Kecamatan Blimbing (jalan lingkaran luar),

**Tabel 2.2.2.2**  
**Jumlah Perumahan Penduduk**  
**Kelurahan Dinoyo**  
**Tahun 2001-2005**

Perumahan Penduduk (%)			
2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005
2,41	1,02	2,03	1,04

Sumber : Manogani Kel. Dinoyo

**2.2.2.3. Jumlah Keperawatan Penduduk**

Jumlah keperluan penduduk dibedakan dari luas wilayah dibagi jumlah penduduk setiap tahunnya. Jumlah keperluan penduduk Kelurahan Dinoyo untuk tahun 2001-2002 sebanyak 10,42 jiwa/m<sup>2</sup>, 2002-2003 sebanyak 10,27 jiwa/m<sup>2</sup>, 2003-2004 sebanyak 10,12 jiwa/m<sup>2</sup>, 2004-2005 sebanyak 10,01 jiwa/m<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.2.2.3.

**Tabel 2.2.2.3**  
**Jumlah Keperawatan Penduduk**  
**Kelurahan Dinoyo**  
**Tahun 2001-2005**

Keperawatan Penduduk jiwa/m <sup>2</sup>				Luas Wilayah
2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	142.800 m <sup>2</sup>
10,42	10,27	10,12	10,01	

Sumber : Manogani Kel. Dinoyo

**2.3. Kefitriksaan Perawatan Jalan di Kelurahan Dinoyo**

Perawatan jaringan jalan di Kelurahan Dinoyo meliputi tingkat jalan dan dimensi jalan sesuai dengan rencana tingkat jaringan jalan yang ditetapkan dalam rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Lwokwaru maka tingkat jalan untuk Kelurahan Dinoyo dapat sebagai berikut :

- Jalan kolektor primer ditetapkan untuk jalan MT. Harono
- Jalan kolektor sekunder ditetapkan untuk jalan perhubungan Kecamatan Sukun, Kecamatan Lwokwaru dan Kecamatan Blimbing (jalan lingkar luar).

jalan penghubung kawasan Sumpersari dengan Jalan Borobudur (jalan lingkaran dalam), serta Jalan Gajayana.

- Jalan lokal sekunder I ditetapkan untuk jalan-jalan utama di lingkungan permukiman.
- Jalan lokal sekunder II ditetapkan untuk jalan-jalan kolektor di lingkungan permukiman.
- Jalan lokal sekunder III ditetapkan untuk jalan-jalan lokal di lingkungan permukiman.

Selanjutnya, rencana penataan fungsi jalan diatur sebagai berikut:

- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 25 meter diarahkan untuk jalan kolektor sekunder Sukun – Lowokwaru.
- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 20 meter diarahkan untuk jalan M.T Haryono.
- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 16 meter diarahkan untuk jalan kolektor sekunder Sumpersari – Borobudur.
- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 12 meter diarahkan untuk jalan Sumpersari – Gajayana.
- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 10 meter diarahkan untuk jalan lokal sekunder I.
- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 8 meter diarahkan untuk jalan lokal sekunder II.
- Jalan dengan daerah manfaat jalan selebar 6 meter diarahkan untuk jalan lokal sekunder III.

Adapun bagian dari dimensi jalan termasuk Rumaja, Rumija, dan Ruwasja berdasarkan UU No. 38 tahun 2004 adalah sebagai berikut:

- Ruang Manfaat Jalan (Rumaja) meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya.
- Ruang Milik Jalan (Rumija) meliputi ruang manfaat jalan dan sejalar tanah tertentu diluar manfaat jalan.

jalan penghubung kawasan Sumbersari dengan Jalan Borobudur (jalan lingkar dalam), serta Jalan Gajayana

- Jalan lokal sekunder I ditetapkan untuk jalan-jalan utama di lingkungan permukiman.
- Jalan lokal sekunder II ditetapkan untuk jalan-jalan kolektor di lingkungan permukiman.
- Jalan lokal sekunder III ditetapkan untuk jalan-jalan local di lingkungan permukiman.

Sehingga rencana pemetaan fungsi jalan dibuat sebagai berikut:

- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 22 meter diizinkan untuk jalan kolektor sekunder Sekam - Fowokwara.
- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 20 meter diizinkan untuk jalan M.T. Harsono.
- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 16 meter diizinkan untuk jalan kolektor sekunder Sumbersari - Borobudur.
- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 12 meter diizinkan untuk jalan Sumbersari - Gajayana.
- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 10 meter diizinkan untuk jalan lokal sekunder I.
- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 8 meter diizinkan untuk jalan lokal sekunder II.
- Jalan dengan lebar mantai jalan sebesar 6 meter diizinkan untuk jalan lokal sekunder III.

Adapun bagian dari dimensi jalan termasuk Rumpil, Rumpil dan Kawaja

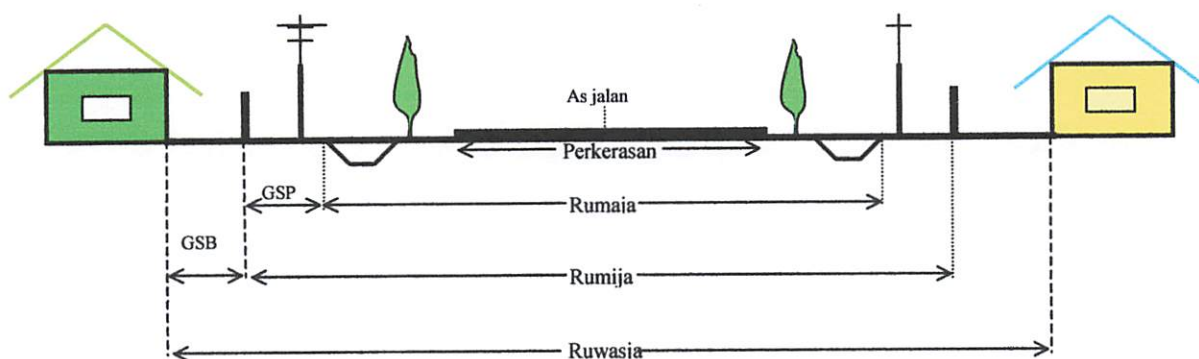
berdasarkan UU No. 38 tahun 2004 adalah sebagai berikut:

- Ruang Mantai Jalan (Rumpil) meliputi bagian jalan sebelum tepi jalan dan bagian pengamanannya.
- Ruang Milik Jalan (Rumpil) meliputi ruang mantai jalan dan sejalan (tanduk) terencana diluar mantai jalan.



- Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja) merupakan ruang tertentu di luar raung milik jalan yang ada di bawah pengawasan penyelenggaraan jalan.

Secara operasional pengembangan dimensi jalan di Kota Malang ini lebih ditekankan pada ruang milik jalan (rumija), karena berpengaruh terhadap pelebaran jalan dimasa mendatang jika kapasitas jalan yang ada tidak dapat menampung volume lalu lintas dan bilamana pengembangan rumija mengalami hambatan (banyak terdapat kawasan terbangunan dengan kepadatan tinggi), maka rumija yang digunakan adalah rumija minimum yang ditetapkan. Serta untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini mengenai penampang jalan serta dimensinya



**Gambar**  
**Penampang jalan serta dimensinya**

Mengenai rencana jalan yang akan dikembangkan pada masa akan datang berdasarkan rencana fungsi jalan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah Kota Malang dapat dilihat pada tabel 2.3

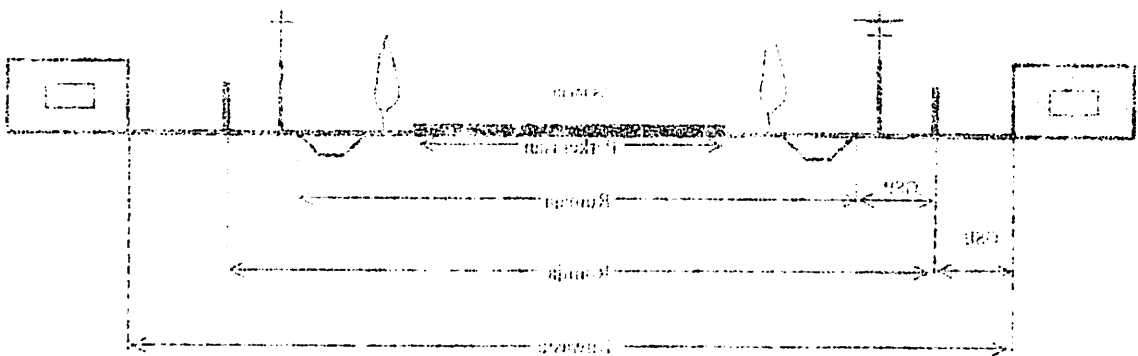
**Tabel 2.3**  
**Rencana Fungsi dan Dimensi Jalan Di Kota Malang**

No	Rencana Fungsi Jalan	Badan Jalan	Rumaja (m)	Rumija (m)	Ruwasja (m)
1	Arteri Primer	10 – 19	20 - 30	31 - 55	56 – 110
2	Arteri Sekunder	10 – 19	20 – 30	31 - 55	56 – 60
3	Kolektor Primer	8 – 15	16 - 20	21 - 35	36 – 70

• Ruang Persewaan Jalan (Ruwesjal) merupakan ruang tertentu di luar ruang

milik jalan yang ada di bawah pengawasan pengembang jalan.

Secara operasional pengembangan dimensi jalan di Kota Malang ini lebih didasarkan pada ruang milik jalan (rumilj) karena berpengaruh terhadap pelepasan jalan di masa mendatang jika kapasitas jalan yang ada tidak dapat menampung volume lalu lintas dan bilamana pengembangan rumilj mengalami hambatan (banyak terdapat kawasan terbagunan dengan kepadatan tinggi), maka rumilj yang digunakan adalah rumilj minimum yang ditetapkan. Serta untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar di bawah ini mengenai penampang jalan serta dimensinya.



Gambar  
Penampang jalan serta dimensinya

Mengenal rencana jalan yang akan dikembangkan di pada masa akan datang berdasarkan rencana fungsi jalan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah Kota Malang dapat dilihat pada tabel 2.3.

Tabel 2.3  
Rencana Fungsi dan Dimensi Jalan Di Kota Malang

No	Rencana Fungsi Jalan	Lebar Jalan (m)	Rumilj (m)	Ruwesjal (m)
1	Anci Primer	10 - 10	31 - 22	20 - 110
2	Anci Sekunder	10 - 10	31 - 22	20 - 60
3	Kolektor Primer	8 - 12	21 - 32	30 - 70

4	Kolektor Sekunder	7 - 14	15 - 20	21 - 35	36 - 60
5	Lokal Primer	6 - 11	12 - 15	16 - 20	21 - 40
6	Lokal Sekunder	4 - 6	7 - 10	11 - 20	21 - 40

Sumber: RTRW Kota Malang Tahun 2001-2010

## 2.4 Kebijakan Penataan Bangunan di Kelurahan Dinoyo

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTRK) dan Sebagian RTRK Kelurahan Dinoyo untuk rencana penataan bangunan di atur sebagai berikut :

- A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu prosentase luasan bangunan dari total kapling bangunan yang ada. Adapun penataan pada sepanjang jalan M.T Haryono diatur sebagai berikut :
- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 70 – 80 % diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60 – 70 % diarahkan untuk kegiatan non komersial yang terletak di sepanjang jalan M.T Haryono yaitu untuk fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum, dan aktifitas pelayanan umum lainnya.
  - Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50 – 60 % diarahkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Koefisien Dasar Bangunan sebesar 40 – 50 % diarahkan untuk kawasan permukiman kepadatan sedang.
  - Koefisien Dasar Bangunan sebesar 30 – 40 % diarahkan untuk kegiatan pendidikan yaitu Universitas Brawijaya, Universitas Islam Malang dan Sekolah Menengah Atas.
  - Koefisien Dasar Bangunan sebesar 0 % diarahkan untuk ruang terbuka hijau di sepanjang kali Brantas.
- B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak. Adapun penataan KLB pada sepanjang jalan M.T Haryono diatur sebagai berikut

4	Kolktor Sekunder	7 - 14	12 - 20	21 - 32	33 - 50
2	Lokal Primer	0 - 11	12 - 16	16 - 20	21 - 40
6	Lokal Sekunder	4 - 6	7 - 10	11 - 20	21 - 40

Sumber: RTW Kota Malang Tahun 2001-2010

## 2.4 Kajian Penataan Bangunan di Kelurahan Dinoyo

berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Sebagian RTRK

Kelurahan Dinoyo untuk rencana penataan bangunan di sini sebagai berikut :

A. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu persentase luas bangunan dari total kapling bangunan yang ada. Adapun penataan pada sepanjang jalan M.T.

Harsono ditun sebagai berikut :

- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 70 - 80 % diberikan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempatkan lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T. Harsono.

- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 60 - 70 % diberikan untuk kegiatan non komersial yang terletak di sepanjang jalan M.T. Harsono yaitu untuk fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum, dan aktivitas pelayanan umum lainnya.

- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 50 - 60 % diberikan untuk kawasan pemukiman kepadatan tinggi.

- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 40 - 50 % diberikan untuk kawasan pemukiman kepadatan sedang.

- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 30 - 40 % diberikan untuk kegiatan pendidikan yaitu Universitas Brawijaya Universitas Islam Malang dan Sekolah Menengah Atas.

- Koefisien Dasar Bangunan sebesar 0 % diberikan untuk ruang terbuka hijau di sepanjang kali Bantasi.

B. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yaitu jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak. Adapun penataan KLB pada sepanjang jalan M.T. Harsono ditun sebagai berikut

- Koefisien Lantai Bangunan sebesar 70 – 400 % diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 60 – 210 % diarahkan untuk kegiatan non komersial yang terletak di sepanjang jalan M.T Haryono yaitu untuk fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum, dan aktifitas pelayanan umum lainnya.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 50 – 120 % diarahkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 40 – 50 % diarahkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 30 – 160 % diarahkan untuk kegiatan pendidikan di sepanjang jalan M.T Haryono.
- C. Ketinggian Lantai Bangunan (TLB) yaitu jumlah tingkatan lantai bangunan. Adapun penataan pada sepanjang jalan M.T Haryono diatur sebagai berikut :
- Tinggi Lantai Bangunan antara 1 – 5 lantai diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara 1 – 4 lantai diarahkan untuk kegiatan pendidikan yaitu Universitas Brawijaya, Universitas Islam Malang dan Sekolah Menengah Atas.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara 1 – 3 lantai diarahkan untuk kegiatan non komersial yang terletak di sepanjang jalan M.T Haryono yaitu untuk fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum, dan aktifitas pelayanan umum lainnya.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara 1 – 2 lantai diarahkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara maksimal 1 lantai diarahkan untuk kawasan permukiman kepadatan sedang.

- Koefisien Lantai Bangunan sebesar 70 - 400 % diizinkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati jalan secara intensif di sepanjang jalan M.T. Haryono.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 60 - 210 % diizinkan untuk kegiatan non komersial yang terletak di sepanjang jalan M.T. Haryono yaitu untuk fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum dan aktifitas belazunan umum lainnya.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 50 - 120 % diizinkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 40 - 50 % diizinkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Koefisien Lantai Bangunan sebesar 30 - 100 % diizinkan untuk kegiatan pendidikan di sepanjang jalan M.T. Haryono.
- C. Kegiatan Lantai Bangunan (L.B) yaitu jumlah tingkatan lantai bangunan. Adapun peraturan pada setiap bagian jalan M.T. Haryono diatur sebagai berikut :
- Tinggi Lantai Bangunan antara 1 - 2 lantai diizinkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati jalan secara intensif di sepanjang jalan M.T. Haryono.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara 1 - 4 lantai diizinkan untuk kegiatan pendidikan yaitu Universitas Bawijaya, Universitas Islam Malang dan Sekolah Menengah Atas.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara 1 - 3 lantai diizinkan untuk kegiatan non komersial yang terletak di sepanjang jalan M.T. Haryono yaitu untuk fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum dan aktifitas belazunan umum lainnya.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara 1 - 2 lantai diizinkan untuk kawasan permukiman kepadatan tinggi.
  - Tinggi Lantai Bangunan antara maksimal 1 lantai diizinkan untuk kawasan permukiman kepadatan sedang.

- D. Garis Sempadan Bangunan adalah garis batas layak untuk mendirikan bangunan, adapun GSB di sepanjang jalan M.T Haryono 5 meter diarahkan untuk kegiatan komersial, non komersial dan pendidikan yang menempati lahan.
- E. Garis sempadan samping dan belakang yang intensitas bangunannya rendah atau renggang maka jarak bebas samping dan belakang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- F. Penataan Luas Perpetakan Lahan pada sepanjang jalan M.T Haryono diatur sebagai berikut :
- Luas petak lahan minimal 10.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan pendidikan tinggi di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Luas petak lahan antara 5.000 – 10.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan non komersial (rumah sakit) di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Luas petak lahan antara 1.000 – 5.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) serta kegiatan non komersial (pelayanan umum) di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Luas petak lahan antara 750 – 1.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk pemerintahan di sepanjang jalan M.T Haryono.
  - Luas petak lahan antara 250 – 375 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan permukiman kawasan sedang.
  - Luas petak lahan antara 125 – 250 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan permukiman kawasan tinggi.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.4 ketentuan penataan bangunan pada sepanjang jalan M.T Haryono

**Tabel 2.4**  
**Ketentuan Penataan Bangunan**  
**Kelurahan Dinoyo**

No	Jenis Bangunan	Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	Tinggi Lantai Bangunan (TLB)	Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Luas Petak Lahan
1	Perdagangan dan jasa	70 – 80 %	70 – 400 %	1 – 5 lantai	6 meter	1.000 – 5.000 M <sup>2</sup>

D. Dada Zemperdan bangunan adalah garis batas yang untuk mendirikan bangunan. Adapun DSB di sepanjang jalan M.T. Haryono 2 meter diarahkan untuk kegiatan komersial non komersial dan pendidikan yang menempati lahan.

E. Dada sempadan samping dan belakang yang intensitas penggunaannya rendah akan terganggu maka jarak bebas samping dan belakang harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

F. Perataan Luas Persebaran Lahan pada sepanjang jalan M.T. Haryono diatur sebagai berikut :

- Luas petak lahan minimal 10.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan pendidikan tinggi di sepanjang jalan M.T. Haryono.
- Luas petak lahan antara 5.000 – 10.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan non komersial (rumah sakit) di sepanjang jalan M.T. Haryono.
- Luas petak lahan antara 1.000 – 5.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) serta kegiatan non komersial (pelembagaan umum) di sepanjang jalan M.T. Haryono.
- Luas petak lahan antara 750 – 1.000 M<sup>2</sup> diarahkan untuk pemerintahan di sepanjang jalan M.T. Haryono.
- Luas petak lahan antara 250 – 375 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan pemukiman kawasan sedang.
- Luas petak lahan antara 125 – 250 M<sup>2</sup> diarahkan untuk kegiatan pemukiman kawasan tinggi.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4 ketentuan penataan bangunan pada sepanjang jalan M.T. Haryono

**Tabel 3.4**  
**Ketentuan Penataan Bangunan**  
**Kawasan Dlingo**

No	Jenis Bangunan	Koefisien Bangunan (K1/B)	Koefisien Bangunan (K2/B)	Tinggi Lantai Bangunan (TLB)	Lebar Sempadan Bangunan (LSB)	Luas Petak Lahan
1	Perdagangan dan Jasa	70 - 80 %	70 - 100 %	1 - 5 lantai	0 meter	1.000 - 5.000 M <sup>2</sup>



2	Fasilitas rumah sakit, pemerintahan, bangunan umum, dan aktifitas pelayanan umum	60 – 70	60 – 210 %	1 – 3 lantai	6 meter	5.000 - 10.000 M <sup>2</sup> dan 750 - 1.000 M <sup>2</sup>
3	Permukiman kepadatan tinggi	50 – 60 %	50 – 120 %	1 – 2 lantai	6 meter	125 – 250 M <sup>2</sup>
4	Permukiman kepadatan sedang	40 – 50 %	40 – 50 %	1 lantai	6 meter	250 – 375 M <sup>2</sup>
5	Kegiatan Pendidikan	30 – 40 %	30 – 160 %	1 – 4 lantai	6 meter	10.000 M <sup>2</sup>

Sumber : RDTRK dan Sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru

## 2.5 Sistem Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana pemanfaatan ruang dan sebagai tindak lanjut dari penyusunan produk rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan salah satu dari tiga kegiatan proses penataan ruang sebagaimana yang dinyatakan pada pasal 39 Perda Kota Malang No 7 tahun 2001 tentang ketentuan pemanfaatan dan pengendalian ruang, yaitu Kegiatan penataan ruang pada dasarnya terdiri dari tiga kegiatan utama, yakni perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang dan ketiga hal ini akan dilaksanakan secara simultan dan terus menerus sehingga setiap kesesuaian dan ketidaksesuaian atau penyimpangan yang ada dapat dikendalikan atau disesuaikan sejak lebih awal.

Perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 Perda Kota Malang No 7 tahun 2001 adalah:

1. Perencanaan tata ruang dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaan yang didasarkan atas rencana tata ruang dan

2	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	1 - 2 tahun	0 - 210 %	60 - 70	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	2.000 - 10.000 Rp dan 750 - 1.000 Rp
3	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	1 - 2 tahun	50 - 120 %	20 - 50 %	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	125 - 250 Rp
4	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	1 tahun	40 - 50 %	10 - 50 %	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	100 - 225 Rp
5	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	1 - 4 tahun	20 - 100 %	20 - 40 %	Perencanaan dan pelaksanaan kegiatan	10.000 Rp

Sumber : R/DTRK dan Sebagian TRK Kesatuan Layanan

### 2.2 Sistem Pengendalian Perencanaan Ruang

Pengendalian pemerintahan ruang adalah kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana pemerintahan ruang dan sebagai tindak lanjut dari penyusunan produk rencana agar pemerintahan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pengendalian pemerintahan ruang merupakan salah satu dari tiga kegiatan proses perencana ruang sebagaimana yang ditetapkan pada pasal 30 Peraturan Kota Malang No 7 tahun 2001 tentang ketentuan pemerintahan dan pengendalian ruang. Tiga kegiatan perencana ruang pada dasarnya terdiri dari tiga kegiatan utama yakni perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemerintahan ruang dan ketiga hal ini akan dilaksanakan secara simultan dan terus menerus sehingga setiap kesesuaian dan ketidaksesuaian akan penyimpangan yang ada dapat dikendalikan atau disesuaikan sejak lebih awal.

Perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian sebagaimana dimaksud dalam

pasal 30 Peraturan Kota Malang No 7 tahun 2001 adalah:

1. Perencanaan tata ruang dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemerintahan ruang beserta pembiayaan yang dibarengi atas rencana tata ruang dan

diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.

3. Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang. Dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu:

- Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi;
- Penertiban terhadap pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi.

### **2.5.1 Kedudukan IMB Dalam Kerangka Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kota Malang**

IMB merupakan implementasi dari produk rencana tata ruang yang berfungsi sebagai alat pengendali dan pengontrol dalam bentuk pengawasan dan penertiban terhadap kegiatan mendirikan bangunan serta memberikan insentif dan disinsentif guna merangsang kepedulian masyarakat akan pentingnya bangunan yang mempunyai ijin. IMB yang merupakan alat perwujudan dari rencana tata ruang kota yang dikukuhkan dalam landasan penetapan peraturan bangunan tentang penjelasan segi teknis maupun segi administrasi, selain itu pula IMB bertujuan untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung yang tertib, teratur, aman, sehat, nyaman, efisien, seimbang, serasi, selaras dengan lingkungannya.

### **2.5.2 Kedudukan Intensitas Bangunan dan Dimensi Jalan dalam Mekanisme Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Malang**

Mekanisme IMB merupakan suatu tata cara atau alur yang dilakukan oleh pemohon dalam rangka mengurus surat ijin dalam mendirikan bangunan, adapun tata cara pengurusan dalam mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan di Kota Malang adalah sebagai berikut :

1. Pemohon datang ke Dinas Perijinan untuk melaporkan akan mendirikan bangunan lalu pihak Dinas Perijinan memberikan blangko formulir dan

diseleksi secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang.

3. Pengembangan pemukiman ruang diseleksi melalui kegiatan pengawasan dan penelitian terhadap pemukiman ruang. Dapat dibagi menjadi dua kategori yaitu:

- Pengawasan terhadap pemukiman ruang diseleksi dalam bentuk perbaikan, pemertan dan evaluasi;
- Penelitian terhadap pemukiman ruang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diseleksi dalam bentuk pengaman saksis.

### 2.2.1. Kebijakan FKB Dalam Kerangka Pengembangan Ruang di Kota Malang

FKB merupakan implementasi dari produk rencana tata ruang yang berfungsi sebagai alat pengendali dan pengontrol dalam bentuk pengawasan dan penelitian terhadap kegiatan mendirikan bangunan serta memberikan insentif dan disinsentif guna menanggulangi kebutuhan masyarakat akan perumahan yang mempunyai jilid. FKB yang merupakan alat pengendalian dari rencana tata ruang yang dikukuhkan dalam peraturan perundang-undangan tentang peraturan segi teknis maupun segi administratif. Selain itu pada FKB berwujud untuk penyelenggaraannya fungsi bangunan gedung yang terdiri, terdiri atas, sebagai, yaitu, efisien, seimbang, sesuai dengan lingkungannya.

### 2.2.2. Kebijakan Efektifitas Bangunan dan Dimensi Jalan dalam Mekanisme Jilid Mendirikan Bangunan di Kota Malang

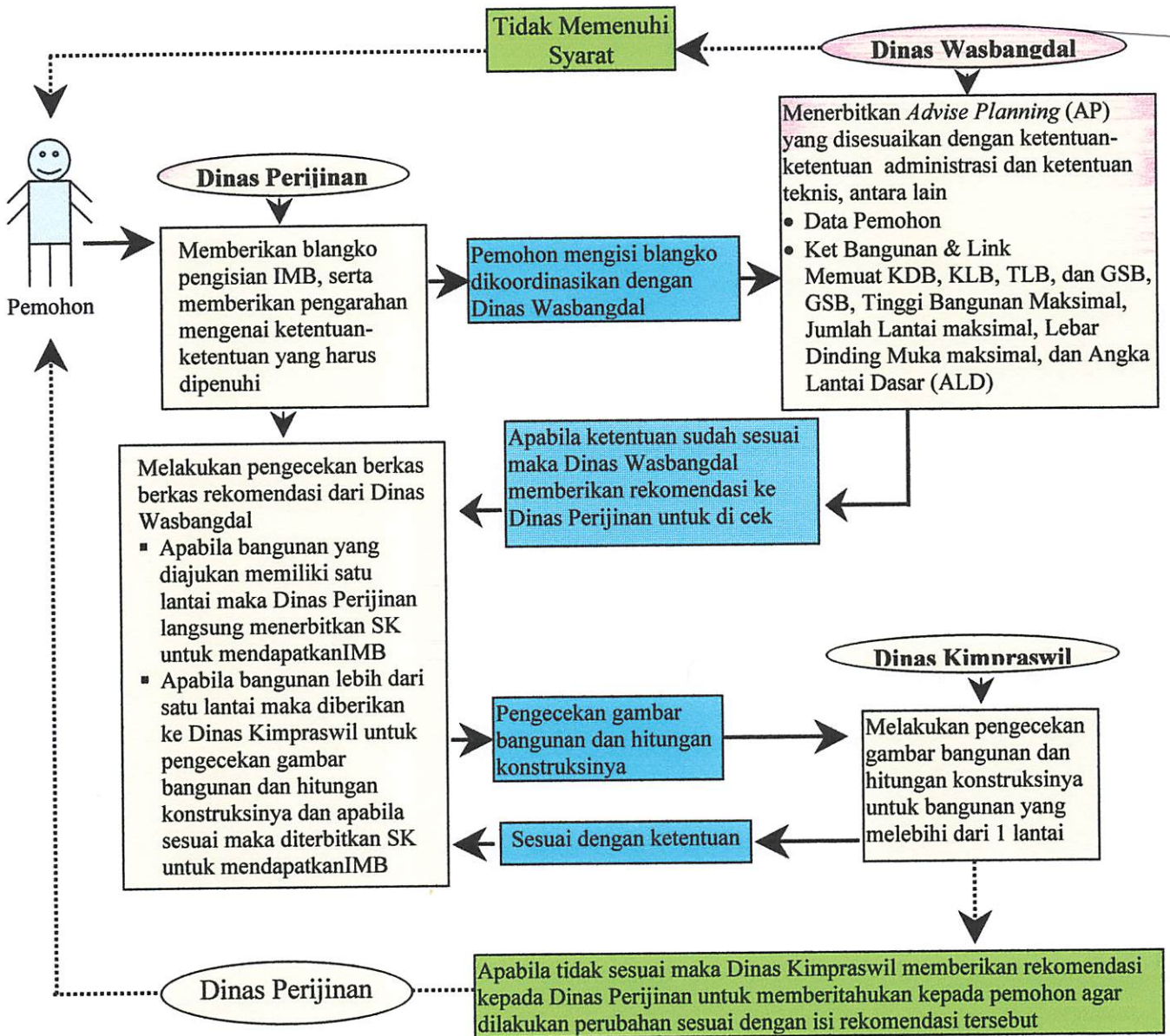
Mekanisme FKB merupakan suatu tata cara atau yang dilakukan oleh pemohon dalam rangka mengurus surat jilid dalam mendirikan bangunan. Adapun tata cara pengurusan dalam mendapatkan jilid mendirikan Bangunan di Kota Malang adalah sebagai berikut :

1. Pemohon datang ke Dinas Perijinan untuk mengajukan permohonan dan bangunan lalu pihak Dinas Perijinan memberikan blanko formulir dan

pengarahan mengenai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh pemohon.

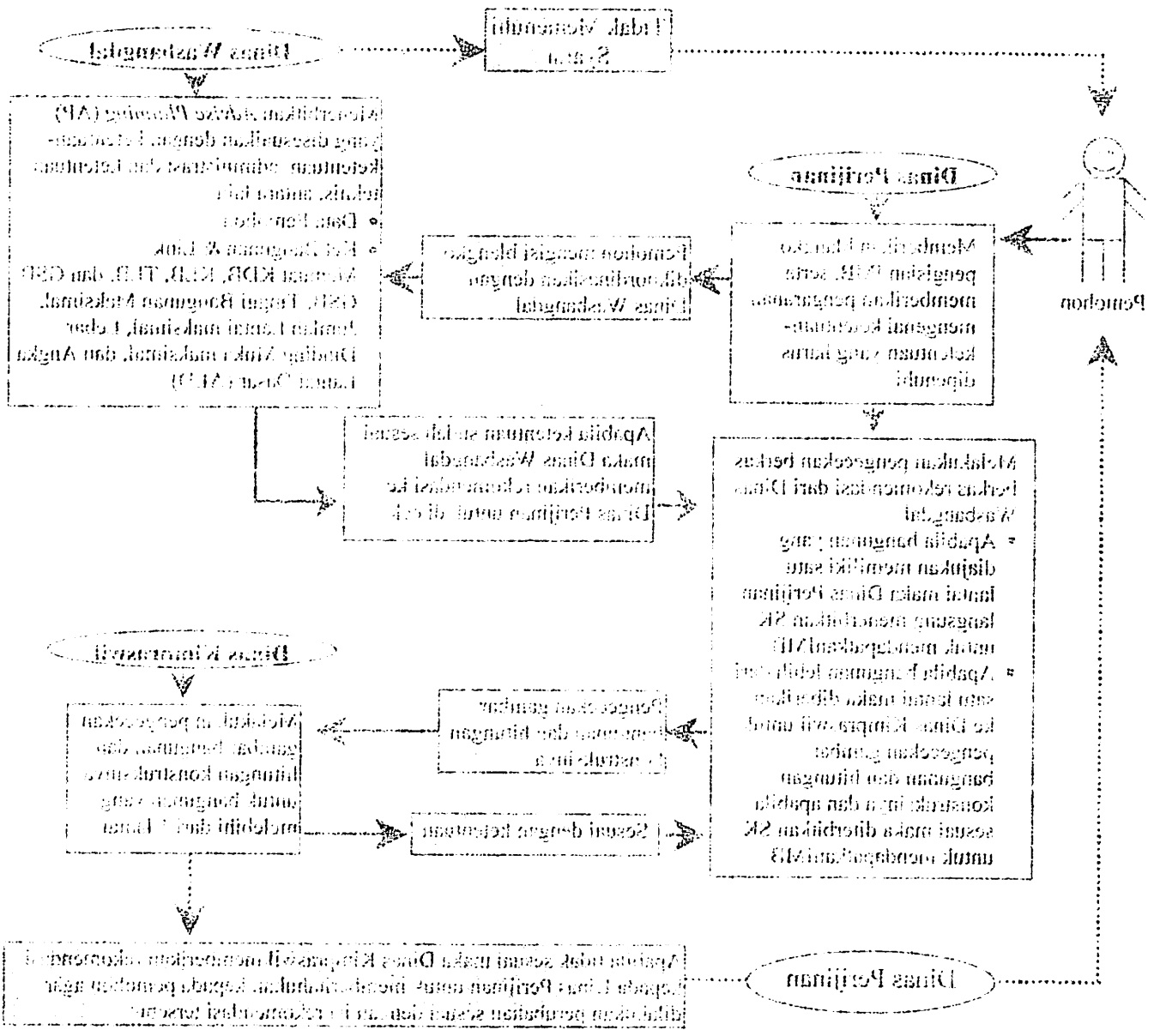
2. Setelah melengkapi persyaratan secara administrasi yang didapatkan dari dinas perijinan, kemudian pemohon pergi ke Dinas Wasbangdal untuk mendapatkan *Advise Palnning* (AP), mengenai keterangan rencana bangunan dan lingkungan dengan memperlihatkan sertifikat tanah.
3. Petugas melakukan pengecekan dilapangan guna mengetahui kondisi tempat yang akan didirikan bangunan dan disesuaikan dengan peta garis dengan skala 1:1000.
4. Petugas membuat AP dengan memberikan ketentuan-ketentuan Pihak Dinas Wasbangdal mengeluarkan *Advise Planning* (AP) yang dihubungkan dengan fungsi jalan pada lokasi yang diajukan oleh pemohon, adapun ketentuan yang tertera di dalam AP seperti KDB, KLB, TLB, dan GSB, GSP, Tinggi Bangunan Maksimal, Jumlah Lantai maksimal, Lebar Dinding Muka maksimal, dan Angka Lantai Dasar (ALD) maksimal. Fungsi dikeluarkan AP untuk memberikan keterangan penggunaan tanah yang akan dibangun oleh pemohon dan untuk menjadikan rekomendasi kepada Dinas Perijinan untuk mengeluarkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
5. Setelah AP dikeluarkan, kemudian pemohon kembali ke Dinas Perijinan untuk melakukan pengecekan kembali AP. Apabila bangunan yang akan dibangun mempunyai satu lantai maka Dinas Perijinan langsung mengeluarkan SK untuk mendapatkan IMB tetapi apabila melebihi dari satu lantai maka Dinas Perijinan memberikan rekomendasi kepada Dinas Kimpraswil untuk melakukan pengecekan gambar bangunan dan hitungan konstruksinya. Setelah dilakukan pengecekan dan memenuhi persyaratan maka Dinas Kimpraswil memberikan legalisir dan dikirim kembali ke Dinas Perijinan, dan apabila tidak memenuhi syarat maka Dinas Perijinan memberikan rekomendasi ke Dinas Perijinan untuk memberitahukan kepada pemohon agar dilakukan perubahan sesuai dengan isi rekomendasi tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat pada bagan dibawah ini

- perubahan mengenai ketertarikan-ketertarikan yang harus dipertimbangkan oleh pemohon.
2. Setelah melakukan penyusunan secara administratif yang dibagikan dari dinas perijinan, kemudian pemohon pergi ke Dinas Wastugdal untuk mendapatkan Advice Wawancara (AW) mengenai ketertarikan ketertarikan bangunan dan lingkungan dengan memperhatikan sertifikat tanah.
  3. Petugas melakukan pengecekan lingkungan yang mengetahui kondisi tempat yang akan didirikan bangunan dan disesuikan dengan peta garis dengan skala 1:1000.
  4. Petugas membuat AP dengan memberikan ketertarikan-ketertarikan Pihak Dinas Wastugdal mengenai Advise Wawancara (AW) yang dihubungkan dengan fungsi jalan pada lokasi yang ditinjau oleh pemohon sebagai ketertarikan yang tertera di dalam AP seperti KDB, KLB, TI B, dan OSB, QSR, Tinggi Bangunan Maksimal, Jumlah Lantai Maksimal, Lebar Dinding Muka Maksimal, dan Angka Lantai Dasar (ALD) maksimal. Fungsi dikeluarkan AP untuk memberikan ketertarikan ketertarikan tanah yang akan dibangun oleh pemohon dan untuk menjadikan rekomendasi kepada Dinas Perijinan untuk mengemukakan (jika Mendirikan Bangunan (DMB)).
  5. Setelah AP dikeluarkan, kemudian pemohon kembali ke Dinas Perijinan untuk melakukan pengecekan kembali AP. Apabila bangunan yang akan dibangun mempunyai satu lantai maka Dinas Perijinan langsung mengeluarkan SK untuk mendapatkan IMB tetapi apabila melebihi dari satu lantai maka Dinas Perijinan memberikan rekomendasi kepada Dinas Kinsarvii untuk melakukan pengecekan gambar bangunan dan harga konsultasinya. Setelah dilakukan pengecekan dan memenuhi persyaratan maka Dinas Kinsarvii memberikan legalisir dan dikirim kembali ke Dinas Perijinan dan apabila tidak memenuhi syarat maka Dinas Perijinan memberikan rekomendasi ke Dinas Perijinan untuk memberlakukan kepada pemohon agar dilakukan perubahan sesuai dengan isi rekomendasi tersebut. Untuk lebih jelasnya dapat pada bagian dibawah ini



## 2.6 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan di Lokasi Studi Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya

Pada lokasi studi dilintasi oleh beberapa jalan yaitu Jalan M.T Haryono, Jalan Tata Surya, Jalan Tlogo Indah, Jalan M.T Haryono Gang 12, serta Jalan Pasar Dinoyo. Kesemua jalan tersebut mempunyai fungsi yang sama dan adapula yang mempunyai fungsi yang berbeda, dalam sub bab ini akan di identifikasi fungsi dan dimensi masing-masing jalan yang ada di lokasi studi, hasil identifikasi tersebut



**2.6 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan di Lokasi Studi Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya**

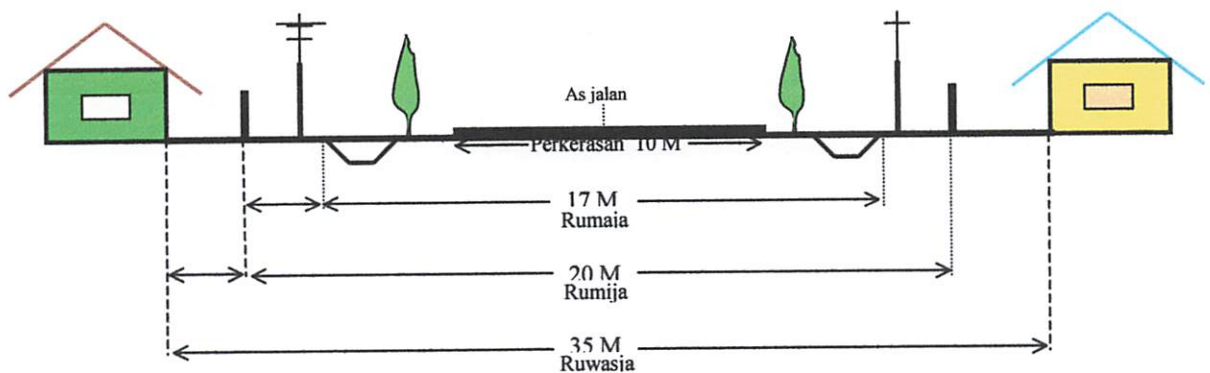
Pada lokasi studi diidentifikasi beberapa jalan yaitu Jalan MT Panyono, Jalan Tars Suryo, Jalan Jogo Inaloh, Jalan MT Panyono Gang 12, serta Jalan Pasar Dinoyo. Kesemua jalan tersebut mempunyai fungsi yang sama dan apabila yang mempunyai fungsi yang berbeda, dalam sub bab ini akan diidentifikasi fungsi dan dimensi masing-masing jalan yang ada di lokasi studi. Hasil identifikasi tersebut



berguna untuk menentukan jenis GSB untuk bangunan yang berada di depan, di belakang, atau di samping jalan pada masing-masing jalan tersebut.

### 2.6.1 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan M.T Haryono Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya

Fungsi Jalan M.T Haryono berdasarkan RDTRK dan sebagian RTRK Kecamatan Lowokwaru tahun 1990 ditetapkan sebagai jalan kolektor primer yang menghubungkan Kota Malang (orde ke II) dengan Kota Batu. (orde ke II). Berdasarkan hasil survey dilapangan ukuran dimensi Jalan M.T Haryono dengan lebar 10 meter, rumaja 17 meter, Rumija 20 meter, dan Ruwasja 35 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi jalan M.T Haryono dibawah ini



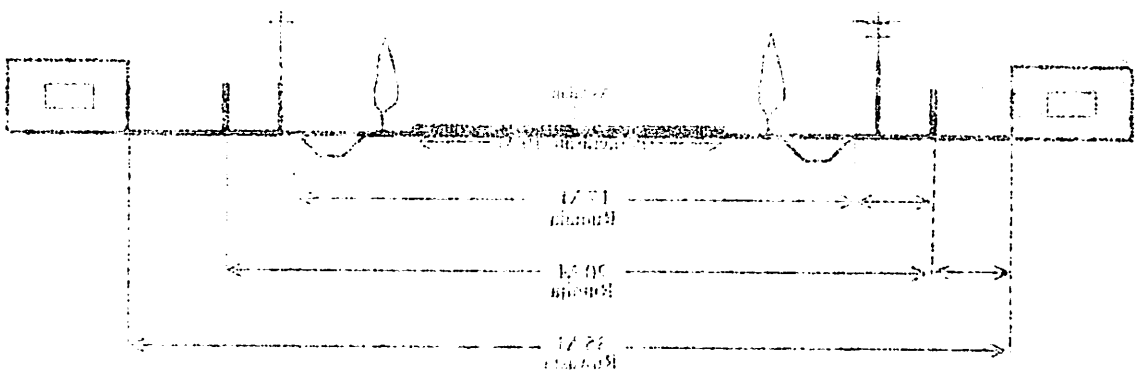
**Gambar**  
**Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan M.T Haryono**

Semua Jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi hampir semua terbangun menghadap pada jalan M.T Haryono kecuali jenis bangunan-bangunan yang berada di dalam Kampus Unisma, ketentuan-ketentuan yang ada pada dimensi Jalan M.T Haryono akan merujuk pada posisi dan letak bangunan yang berada di pinggir Jalan M.T Haryono yang biasa garis sempadan bangunan. Garis sempadan bangunan (GSB) merupakan ukuran dari batas ruwasja dikurangi batas rumija, untuk perdagangan dan jasa 5 meter sedangkan pendidikan 10 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.6.1a, 2.6.1b, 2.6.1c dan peta 2.6.1

perguna untuk menentukan jenis GSB untuk bangunan yang berada di depan di belkang atau di samping jalan pada masing-masing jalan tersebut.

### 2.6.1 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan M.T. Haryono Serta Jenis Bangunan yang Di Sekelompoknya

Fungsi Jalan M.T. Haryono berdasarkan ketentuan RDTK dan sebagian RTRK Kecamatan Lingsar tahun 1990 ditetapkan sebagai jalan kolektor primer yang menghubungkan Kota Malang (orde ke II) dengan Kota Batu (orde ke II). Berdasarkan hasil survey lapangan ukuran dimensi Jalan M.T. Haryono dengan lebar 10 meter, tinggi 17 meter, Rumpi 20 meter dan Rumpi 25 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi Jalan M.T. Haryono dibawah ini



Gambar Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan M.T. Haryono

Serta jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi banding serta terdapatnya berbagai jenis bangunan yang ada di dalam Kampus Universitas ketentara yang ada pada dimensi Jalan M.T. Haryono akan menjadi pada basis dan letak bangunan yang berada di pinggir Jalan M.T. Haryono yang bisa jadi merupakan bangunan yang sempadan bangunan (GSB) merupakan ukuran dan luas rumpi dikurangi pada tinggi untuk bangunan dan jasa 5 meter sedangkan diberikan 10 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada

tabel 2.6.1a, 2.6.1b, 2.6.1c dan peta 2.6.1

**Tabel 2.6.1a**  
**Letak Bangunan diukur**  
**dari Batas GSB jalan M.T Haryono untuk Kawasan Pendidikan**

No	Jenis bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan
1	Gedung A Kampus Unisma	10	12 meter kedalam dari batas GSB
2	Gedung B Kampus Unisma		15 meter kedalam dari batas GSB

Sumber : Hasil Survey

**Tabel 2.6.1b**  
**Letak Bangunan diukur**  
**dari Batas GSB jalan M.T Haryono untuk**  
**Kawasan Perdagangan dan jasa di Zona I**

No	Jenis Bangunan Zona I	Batas GSB (m)	Letak Bangunan
1	Wartel Gita	5	1 m kedalam dari batas GSB
2	Ruko Cat & PS		Tepat dibatas GSB
3	Warung Padang		Melebihi 3.5 m dari batas GSB
4	Counter Hp		Tepat dibatas GSB
5	Toko Cak No		Melebihi 3 m dari batas GSB
6	Bakso Muslim		Melebihi 2 m dari batas GSB
7	Wartel		Melebihi 2 m dari batas GSB
8	Fotocopi		Tepat dibatas GSB
9	Bengkel Gading Mas		Tepat dibatas GSB
10	Fotocopi Karya Mas		Melebihi 4.5 m dari batas GSB
12	Tukang Sadel Harapan		Melebihi 4.5 m dari batas GSB
13	Fotocopi Dea		Melebihi 4.5 m dari batas GSB
14	Toko Rojali		Melebihi 1 m dari batas GSB
15	Aan Celuler		Melebihi 1 m dari batas GSB
16	Warung STMJ		Melebihi 3.5 m dari batas GSB
17	Wartel Pendowo		Melebihi 3.5 m dari batas GSB
18	Warung Soto		Melebihi 3.5 m dari batas GSB
19	Warung		Melebihi 3.5 m dari batas GSB
20	Toko Malibu		Tepat dibatas GSB
21	Toko Latansa		Tepat dibatas GSB
22	Laundri		Melebihi 1 m dari batas GSB
23	CBM Elektroik		Melebihi 4 m dari batas GSB
24	Jamu Air Mancur		Melebihi 3 m dari batas GSB

Table 2.6.1a  
 Letak bangunan diukur dari batas GSB jalan RT. Jarak dan titik kawasan Perumahan

No	Jenis bangunan	Batas GSB (m)	Letak bangunan
1	Gedung A Kampus Unisma	10	15 meter kedalam dari batas GSB
2	Gedung B Kampus Unisma		15 meter kedalam dari batas GSB

Sumber: Hasil Survey

Table 2.6.1b  
 Letak bangunan diukur dari batas GSB jalan RT. Jarak dan titik kawasan Perumahan dan jasa di Kota 1

No	Jenis bangunan Kategori	Batas GSB (m)	Letak bangunan
1	Warung Gula	2	1 m kedalam dari batas GSB
2	Ruko Cim & PS		Tepat dibatas GSB
3	Warung Padang		Meliputi 3,2 m dari batas GSB
4	Counter Hp		Tepat dibatas GSB
5	Toko Car No		Meliputi 3 m dari batas GSB
6	Ruko Masjid		Meliputi 2 m dari batas GSB
7	Warung		Meliputi 2 m dari batas GSB
8	Fotocopi		Tepat dibatas GSB
9	Reprek Gedung Atas		Tepat dibatas GSB
10	Fotocopi Kary Mias		Meliputi 4,2 m dari batas GSB
12	Tukang Sadel Hantaran		Meliputi 4,2 m dari batas GSB
13	Fotocopi Dca		Meliputi 4,2 m dari batas GSB
14	Toko Ropihi		Meliputi 1 m dari batas GSB
15	Aan Cebiter		Meliputi 1 m dari batas GSB
16	Warung STM		Meliputi 3,2 m dari batas GSB
17	Warung Lendawa		Meliputi 3,2 m dari batas GSB
18	Warung Soto		Meliputi 3,2 m dari batas GSB
19	Warung		Meliputi 3,2 m dari batas GSB
20	Toko Malibu		Tepat dibatas GSB
21	Toko Laksana		Tepat dibatas GSB
22	Lambu		Meliputi 1 m dari batas GSB
23	CBM Elektronik		Meliputi 4 m dari batas GSB
24	Jalan Air Kencana		Meliputi 3 m dari batas GSB

25	Fotocopi Sumber Rejeki		Melebihi 4 m dari batas GSB
26	Mie Jakarta & Wrng Podo		Melebihi 4 m dari batas GSB
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti		Tepat dibatas GSB
28	Toko Sumber Abadi	5	Melebihi 1 m dari batas GSB
29	Indomaret		Melebihi 1 m dari batas GSB
30	Panti Pijat Refleksi		Melebihi 4 m dari batas GSB
31	Wartel Aliva		Melebihi 4 m dari batas GSB
32	Warung Padang		Melebihi 3 m dari batas GSB
33	Toko Fatimah		Melebihi 4 m dari batas GSB
34	Dinasti Studio		Melebihi 4 m dari batas GSB
35	Asia Makmur		Tepat dibatas GSB
36	Fotocopi Sentral		Tepat dibatas GSB
37	Juwita Travel		Melebihi 2 m dari batas GSB
38	Toko Niki		Melebihi 2 m dari batas GSB
39	Swalayan Dinoyo		3 kedalam dari batas GSB
40	Warung Dinoyo		Melebihi 4 m dari batas GSB
41	Kios		Melebihi 2 m dari batas GSB

Sumber : Hasil Survey

**Tabel 2.6.1c**  
**Letak Bangunan diukur**  
**dari Batas GSB jalan M.T Haryono untuk**  
**Kawasan Perdagangan dan jasa di Zona II**

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan
1	Toko Maju	5	Mempunyai GSB 8 m
2	Wartel Mulia		Mempunyai GSB 8 m
3	Jamu Ibu Cipto		Mempunyai GSB 8 m
4	Koperasi Arta Makmur		Mempunyai GSB 8 m
5	Puspita Aerobik		Mempunyai GSB 8 m
6	Persewaan Bintang Sakti		Mempunyai GSB 8 m
7	Toko Lancar jaya		Mempunyai GSB 8 m
8	Bank CNB		Mempunyai GSB 8 m
9	Foto Saudara		Mempunyai GSB 8 m
10	Toko Jaya Sakti		Mempunyai GSB 8 m
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo		Mempunyai GSB 8 m
12	Toko Prima Rasa		Mempunyai GSB 8 m
13	Koperasi Arta		Mempunyai GSB 8 m
14	Toko Besi Ahmad Ning		Mempunyai GSB 8 m

Sumber : Hasil Survey

41	Kios	Melipiti 2 m dari batas GSB
40	Warung Dinoyo	Melipiti 4 m dari batas GSB
39	Swala di Dinoyo	3 kedahar dari batas GSB
38	Loko Niki	Melipiti 7 m dari batas GSB
37	Juwita Travel	Melipiti 3 m dari batas GSB
36	Fotocopi Sentral	1 spa dibatas GSB
35	Asia Makmur	1 spa dibatas GSB
34	Dinasti Studio	Melipiti 4 m dari batas GSB
33	Loko Fatimah	Melipiti 4 m dari batas GSB
32	Warung Padang	Melipiti 3 m dari batas GSB
31	Warung Alvia	Melipiti 4 m dari batas GSB
30	Pura Pijar Keliki	Melipiti 4 m dari batas GSB
29	Indomaret	Melipiti 1 m dari batas GSB
28	Loko Sumber Abadi	Melipiti 1 m dari batas GSB
27	Bakti	1 spa dibatas GSB
27	Wandel dan Loko Wijaya	1 spa dibatas GSB
26	Pogo	Melipiti 4 m dari batas GSB
26	Mie Jakarta & Wmg	Melipiti 4 m dari batas GSB
25	Fotocopi Sumber Rejeki	Melipiti 4 m dari batas GSB

Number : Hasil Survey

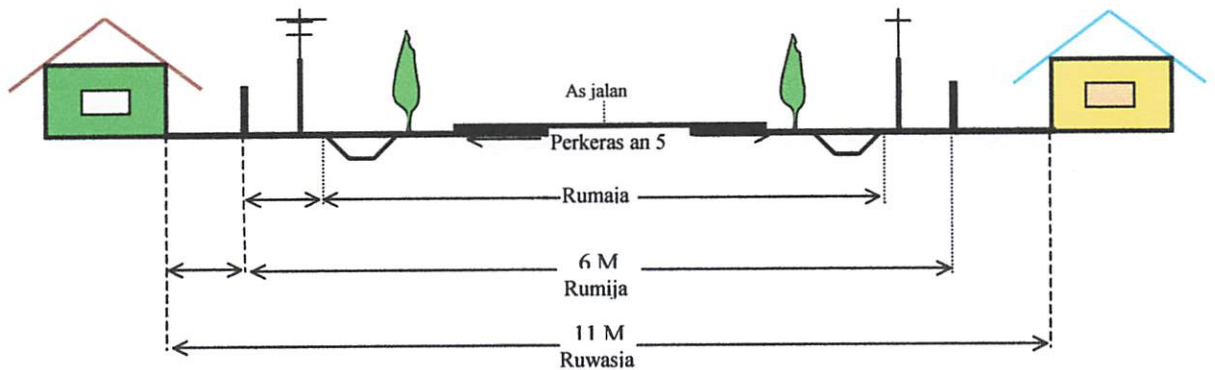
Label 2.0.10  
 Daftar Bangunan diukur  
 dari Batas GSB Jalan MT. Haryono utara  
 Kawasan Perdagangan dan Jasa di Zona II

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan
1	Loko Maja	5	Melipitinya GSB 8 m
2	Warung Alvia		Melipitinya GSB 8 m
3	Jamu Ibu Cipto		Melipitinya GSB 8 m
4	Koperasi Ara Makmur		Melipitinya GSB 8 m
5	Puspita Aerobik		Melipitinya GSB 8 m
6	Persewaan Bintang Sakti		Melipitinya GSB 8 m
7	Loko Lancer Jaya		Melipitinya GSB 8 m
8	Bank CNB		Melipitinya GSB 8 m
9	Foto Sandara		Melipitinya GSB 8 m
10	Loko Jaya Sakti		Melipitinya GSB 8 m
11	RM Azam dan Bekel Dinoyo		Melipitinya GSB 8 m
12	Loko Prima Rasa		Melipitinya GSB 8 m
13	Koperasi Ara		Melipitinya GSB 8 m
14	Loko Best Ahmad Nings		Melipitinya GSB 8 m

Number : Hasil Survey

## 2.6.2 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tlogo Indah Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya

Pada awalnya Jalan Tlogo Indah merupakan jalan lokal sekunder yang menghubungkan permukiman penduduk dengan jalan kolektor sekunder M.T Haryono, namun seiring dengan semakin berkembangnya jalan M.T Haryono menjadi Jalan Kolektor Primer maka secara tidak langsung juga mempengaruhi fungsi jalan Tlogo Indah menjadi jalan lokal primer, hal ini juga dipengaruhi oleh aktivitas yang tinggi pada jalan M.T Haryono sehingga jalan Tlogo Indah merupakan jalan alternatif yang akan di fungsikan apabila jalan M.T Haryono benar-benar sudah mencapai batas maksimum pelayanannya. Berdasarkan hasil survey di lapangan Tlogo Indah mempunyai ukuran dimensi penampang jalan 5 meter, Rumija 6, Ruwasja 9 meter Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi jalan Tlogo Indah dibawah ini

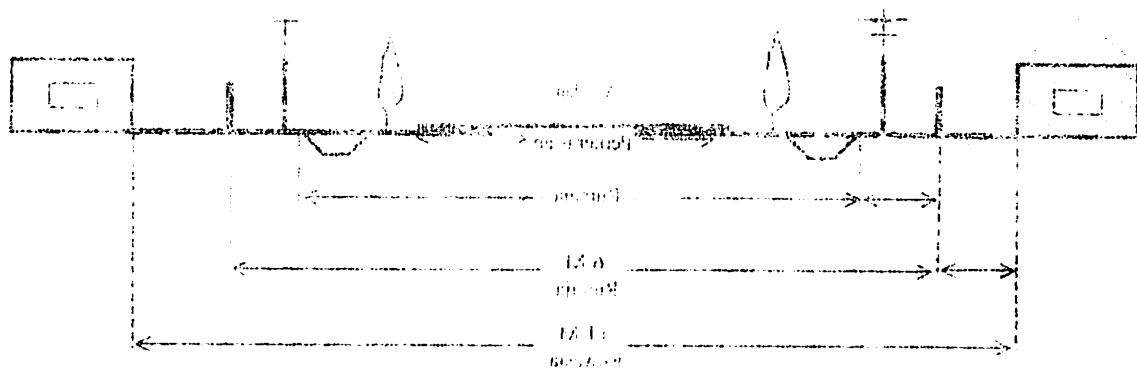


**Gambar**  
**Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan Tlogo Indah**

Adapun jenis Bangunan yang terbangun menyamping dengan jalan Jalan Tlogo Indah adalah bangunan wartel Gita terletak 4 meter melebihi batas GSB dan Ruko Cat & PS terletak 4 meter melebihi batas GSB. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dan peta 2.6.2

**2.6.2. Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tlogo Indah Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya**

Pada awalnya jalan Tlogo Indah merupakan jalan lokal sekunder yang dikembangkan peruntukannya penduduk dengan jalan kolektor sekunder M.T. Harsono namun seiring dengan semakin berkembangnya jalan M.T. Harsono menjadi Jalan Kolektor Primer maka secara tidak langsung juga mempengaruhi fungsi jalan Tlogo Indah menjadi jalan lokal primer, hal ini juga dipengaruhi oleh aktivitas yang terjadi pada jalan M.T. Harsono sehingga jalan Tlogo Indah merupakan jalan alternatif yang akan di fungsikan apabila jalan M.T. Harsono belum-belum sudah mencapai batas maksimum polanya. Berdasarkan hasil survey di lapangan Tlogo Indah mempunyai ukuran lebar jalan 5 meter, Kuantitas & Kualitas 9 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi jalan Tlogo Indah dibawah ini



**Gambar 2.6.2. Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan Tlogo Indah**

Jalan jenis Bangunan yang terdapat di samping dengan jalan Tlogo Indah adalah bangunan waral GSB tolak 4 meter meliputi data GSB dan Ruko GSB & RS tolak 4 meter meliputi data GSB. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dan

beta 2.6.3



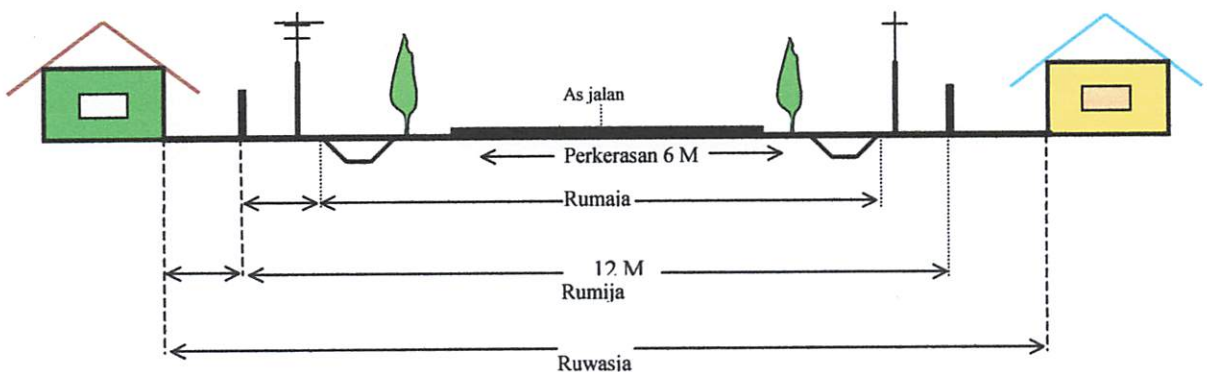
**Tabel 2.6.2**  
**Letak Bangunan diukur**  
**dari Batas GSB Jalan Tlogo Surya**

No	Jenis bangunan	Keterangan
1	Wartel Gita	Terletak 4 meter melebihi batas GSB
2	Ruko Cat & PS	Terletak 2 meter melebihi batas GSB

Sumber : Hasil Survey

### 2.6.3 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tata Surya Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya

Pada lokasi studi juga dibatasi oleh jalan Tata Surya yang berfungsi sebagai jalan lokal sekunder, yaitu jaringan jalan yang teletak pada kawasan-kawasan fungsional, baik sebagai jalan utama maupun jalan lingkungan dalam kawasan. Berdasarkan hasil survey di lapangan Jalan Tata Surya mempunyai ukuran dimensi jalan dengan lebar 6 meter, rumija 12 meter, ruwasja 17 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi Jalan Tata Surya dibawah ini



**Gambar**  
**Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan Tata Surya**

Bangunan yang berada di sekitar jalan Tata Surya adalah bangunan yang mayoritas adalah gedung-gedung perkuliahan yang ada di Kampus Unisma, seperti Gedung C yang terbangun membelakangi jalan Tata Surya, Gedung D terbangun menghadap Jalan Tata Surya, Gedung Perpustakaan Pusat dan bangunan balai penelitian berada pada

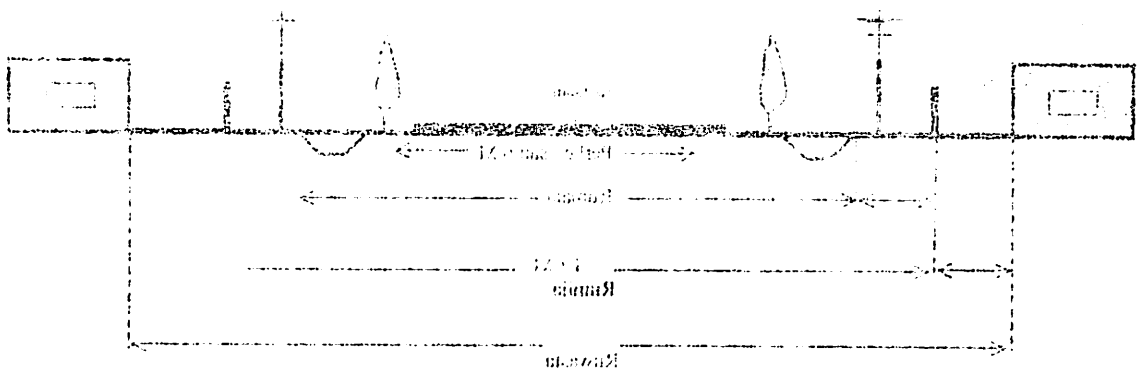
**Tabel 3.3**  
**Perak bangunan diukur**  
**dari batas GSB Jalan Tlogo Suroyo**

No	Jenis bangunan	Ketertarikan
1	Wardah Gila	Lebar 4 meter mendepi batas GSB
2	Ruko Cak 2 RS	Lebar 2 meter mendepi batas GSB

Sumber : Hasil survey

### 3.3.3 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Tlogo Suroyo serta Jenis Bangunan yang Di Sektornya

Pada lokasi studi juga dibatasi oleh jalan Tlogo Suroyo yang berfungsi sebagai jalan lokal sekunder yang jaringan jalan yang terletak pada kawasan-kawasan fungsional, baik sebagai jalan utama maupun jaringan lingkungan dalam kawasan. Berdasarkan hasil survey di lapangan jalan Tlogo Suroyo mempunyai ukuran dimensi jalan dengan lebar 6 meter, marka 12 meter, marka 14 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi jalan Tlogo Suroyo dibawah ini



**Gambar**

**Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan Tlogo Suroyo**

Bangunan yang berada di sekitar jalan Tlogo Suroyo adalah bangunan yang mayoritas adalah gedung-gedung perkotaan yang ada di kompleks perumahan seperti Gedung C yang terdapat di belakang jalan Tlogo Suroyo. Gedung D terdapat di belakang jalan Tlogo Suroyo. Gedung B terdapat di belakang jalan Tlogo Suroyo. Gedung A terdapat di belakang jalan Tlogo Suroyo.

posisi menyamping jalan Tata Surya, Gedung unit kegiatan mahasiswa Kampus Unisma berada pada posisi menghadap jalan Tata Surya. Letak GSB Kampus Unisma yang berada di samping Jalan Tata Surya adalah 4 meter untuk GSB. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.6.3

**Tabel 2.6.3**  
**Letak Bangunan diukur**  
**dari Batas GSB jalan Tata Surya**

No	Jenis bangunan	Keterangan
1	Gedung C Kampus Unisma	Terletak 2 meter dari batas GSB
2	Gedung D Kampus Unisma	Terletak 10 meter dari batas GSB
3	Gedung Perpustakaan Pusat	Terletak 1 meter melebihi batas GSB
4	Bangunan Kantin	Terletak 2.5 meter melebihi batas GSB
5	Gedung UKM	Terletak 7 meter dari batas GSB

Sumber : Hasil Survey

#### **2.6.4 Identifikasi Fungsi Dan Dimensi Jalan Pasar Dinoyo Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya**

Sesuai dengan namanya jalan ini merupakan jalan yang berada di kawasan Pasar Dinoyo, pada awalnya jalan ini digunakan sebagai jalur terminal yang pada saat itu menjadi satu kawasan dengan pasar yang ada sekarang. Sesuai fungsinya jalan ini merupakan jalan lokal sekunder yang menghubungkan jalan M.T Haryono dengan kawasan permukiman di daerah kawasan pasar, Berdasarkan hasil survey di lapangan Jalan Pasar Dinoyo mempunyai ukuran dimensi jalan adalah dengan lebar penampang jalan 6 meter, rumija 13 ruwasja 19 meter. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi Jalan Pasar Dinoyo dibawah ini

posisi menyamping jalan Tala Sura. Gedung ini keliatan mahasiswa Kampus Utama berada pada posisi menghadap jalan Tala Sura. Batas GSB Kampus Utama yang berada di samping jalan Tala Sura adalah 4 meter untuk GSB, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 2.03.

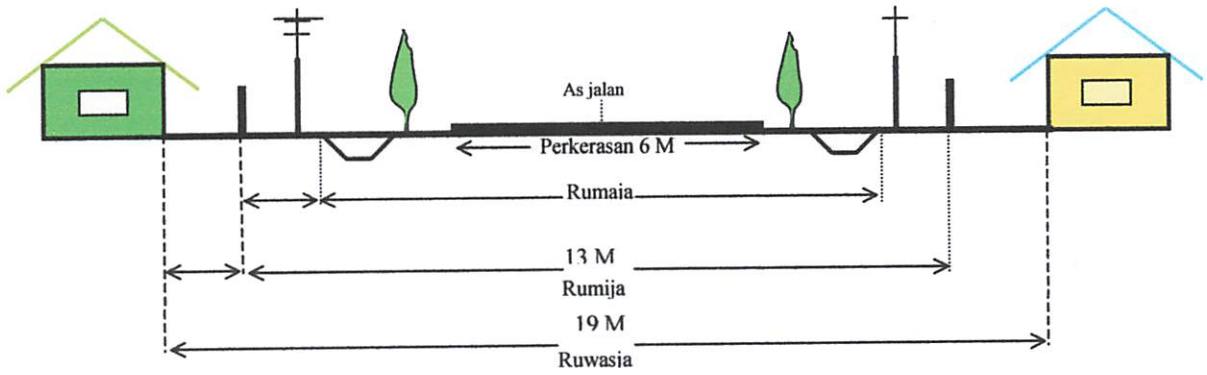
**Tabel 2.03**  
**Jenis bangunan diukur dari Batas GSB Jalan Tala Sura**

No	Jenis bangunan	Keterangan
1	Gedung C Kampus Utama	Terdak 2 meter dari batas GSB
2	Gedung D Kampus Utama	Terdak 10 meter dari batas GSB
3	Gedung Perpustakaan Pusat	Terdak 1 meter melebihi batas GSB
4	Bangunan Kantin	Terdak 2,5 meter melebihi batas GSB
5	Gedung URM	Terdak 7 meter dari batas GSB

Sumber : Hasil survey

#### 2.04 Identifikasi Fungsi dan Dimensi Jalan Pasar Dinyo Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya

Sesuai dengan namanya jalan ini merupakan jalan yang berada di kawasan Pasar Dinyo. pada awalnya jalan ini dibangun sebagai jalan terminal yang pada saat ini menjadi satu kawasan dengan pasar yang ada sekarang. Sesuai fungsinya jalan ini merupakan jalan lokal sekunder yang menghubungkan jalan M.T Haryono dengan kawasan permukiman di daerah kawasan pasar. Berdasarkan hasil survey di lapangan jalan Pasar Dinyo mempunyai ukuran dimensi jalan adalah dengan lebar penampang ganda penampang dan ukuran dimensi jalan Pasar Dinyo dibawah ini

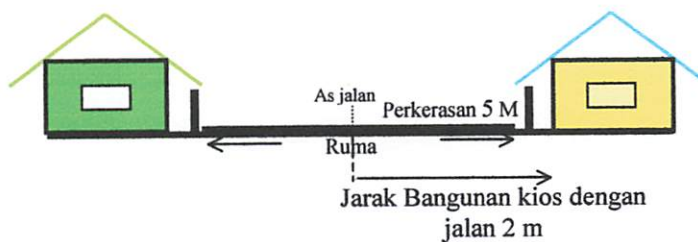


**Gambar**  
**Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan Pasar Dinoyo**

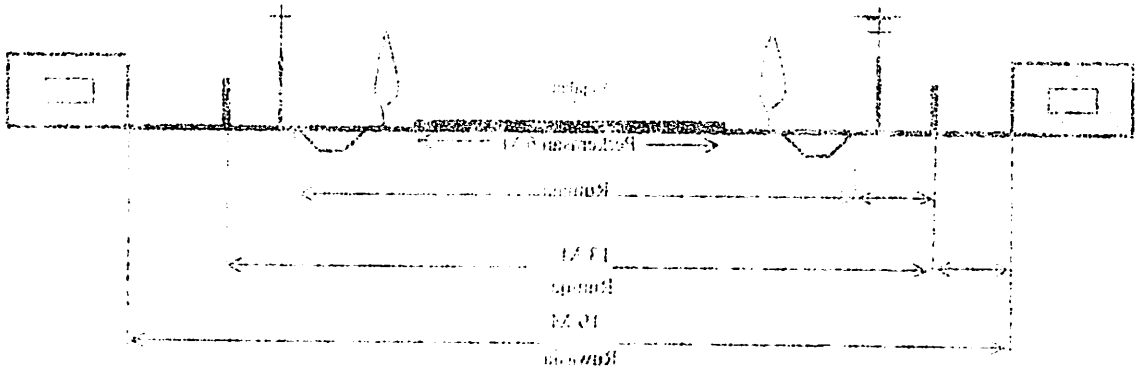
Bangunan yang berada dipinggir jalan Pasar Dinoyo adalah bangunan Toko Maju terletak 1 meter melebihi dari batas GSB yang ditentukan, toko tersebut masuk dalam kawasan Zona II yang menyamping dari Jalan Pasar Dinoyo. GSB 4 meter di ukur dari batas pagar.

**2.6.5 Identifikasi Fungsi Jalan M.T Haryono Gang 10 Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya**

Jalan M.T Haryono gang 10 berada di sebelah selatan Pasar Dinoyo, mempunyai fungsi sebagai jalan lokal primer yang merupakan jalur alternatif yang menghubungkan Jalan M.T Haryono dengan Jalan Sigura-gura. Sesuai hasil survey dimensi jalan M.T Haryono gang 10 dengan lebar 5 meter, tidak mempunyai ukuran rumija dan ruwasja yang tepat karena bangunan saling berdempetan dengan jalan, tetapi jarak bangunan kios dengan jalan masih menyisahkan ruang 2 meter sampai tepi jalan, jalan tersebut berdasarakan peta garis dari Dinas Wasbangdal GSBnya ditetapkan 5 meter Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar penampang dan ukuran dimensi Jalan M.T Haryono gang 10 dibawah ini



**Gambar**  
**Penampang Jalan dan Ukuran Dimensi Jalan M.T Haryono Gang 10**

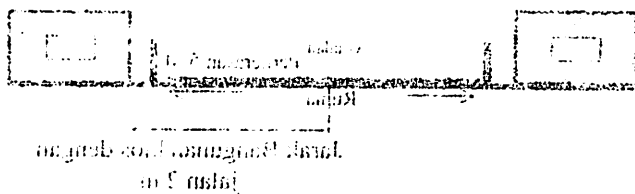


Gambar  
Perampang Jalan dan Lahan Diambil Jalan Pasar Dinoyo

Bangunan yang berada dipinggir jalan Pasar Dinoyo adalah bangunan Toko Baju  
terletak 1 meter melebihi dari batas GSB yang ditentukan toko tersebut masuk dalam  
kawasan Xona II yang menyempit dari jalan Pasar Dinoyo GSB 4 meter di atas  
dari batas pagar.

### 3.6.5. Identifikasi Fungsi Jalan M.T. Haryono Gang 10 Serta Jenis Bangunan yang Di Sekitarnya

Jalan M.T. Haryono gang 10 berada di sebelah selatan Jalan Pasar Dinoyo.  
menyempit tinggi sebagai jalan lokal primer yang merupakan jalan alternatif yang  
menghubungkan Jalan M.T. Haryono dengan Jalan Nigama-gama sesuai hasil survey  
diakses jalan M.T. Haryono gang 10 dengan lebar 2 meter tidak menyempit ukuran  
rumah dan rumah yang lebar karena bangunan saling berdekatan dengan jalan.  
terapi jasa bangunan kios dengan jalan masih menyisakan ruang 2 meter sampai  
tepi jalan jalan tersebut berdekatan pada garis dan Dinas Wastuband (GSB) yang  
diperoleh 2 meter untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar perampang dan  
ukuran diakses jalan M.T. Haryono gang 10 dibawah ini



Gambar  
Perampang Jalan dan Lahan Diakses Jalan M.T. Haryono Gang 10


Pada jalan ini berdiri bangunan yang menjadi obyek wilayah studi, yaitu bangunan kios yang terletak pada samping sisi jalan M.T Haryono gang 10 pada kawasan Zona I untuk GSB 5 meter.

## 2.7 Identifikasi Intensitas Bangunan di Lokasi Studi

Dalam mengidentifikasi intensitas bangunan di fokuskan pada beberapa massa bangunan yang berada pada masing-masing zona yang berbeda dengan melihat fungsi bangunan luas lahan, garis sempadan bangunan, tinggi lantai bangunan dan jarak antar bangunan. Adapun zona pada obyek studi ini terbagi menjadi tiga zona, yaitu zona Kampus Unisma, Zona Milano, dan Zona Italiano.

### 2.7.1 Intensitas Bangunan di Zona Kampus Unisma

Zona Kampus Unisma terdiri dari beberapa massa bangunan yang menjadi sarana dan prasaran guna mendukung aktifitas segala jenis kegiatan di kampus tersebut, Zona Kampus Unisma sendiri mempunyai luas lahan 10.307 Ha. Bangunan-bangunan yang ada di Zona Kampus Unisma dapat dijelaskan sebagai berikut:

-  Gambar bangunan di samping ini adalah gedung A kampus UNISMA, digunakan sebagai Kantor Pusat tempat perkuliahan Pasca Sarjana. Gedung ini terbangun berada 15 meter kedalam dari batas GSB yang ditentukan, mempunyai luas kavling 2450 m<sup>2</sup> dan luas kavling terbangun seluas 940 m<sup>2</sup>, serta tinggi lantai bangunan sebanyak 4 lantai.

-  Gambar bangunan di samping ini adalah gedung B kampus UNISMA, digunakan sebagai gedung perkuliahan. Gedung ini menghadap ke Jalan

Pada jalan ini berdiri bangunan yang menjadi objek wisata studi yaitu bangunan kios yang terletak pada samping sisi jalan AT. Hal yang dapat dilihat pada kawasan Zona I untuk OSR 2 meter.

### 2.7 Identifikasi Intensitas Bangunan di Lokasi Studi

Dalam mengidentifikasi intensitas bangunan di lokasi pada beberapa massa bangunan yang berbeda pada masing-masing zona yang berbeda dengan melihat fungsi bangunan luas lahan serta perbedaan bangunan tinggi lantai bangunan dan jarak antar bangunan. Adapun zona pada objek studi ini terbagi menjadi tiga zona yaitu zona Kampus Utama, Zona Hilir, dan Zona Lintang.

#### 2.7.1 Intensitas Bangunan di Zona Kampus Utama

Zona Kampus Utama terdiri dari beberapa massa bangunan yang menjadi sarana dan prasarana guna mendukung aktivitas segala jenis kegiatan di kampus tersebut. Zona Kampus Utama sendiri mempunyai luas lahan 10.307 Ha. Bangunan-bangunan yang ada di Zona Kampus Utama dapat dijelaskan sebagai berikut:

Gambar bangunan di samping ini adalah gedung A kampus UNISMA. Digunakan sebagai Kantor Pusat tempat perkuliahan dan Sarjana. Gedung ini mempunyai lebar 12 meter kedalaman dan luas 0,8 yang



ditemukan mempunyai luas kedalaman 2-10 m dan luas kedalaman seluas 0,40 m, serta tinggi lantai bangunan seluas 4 lantai.

Gambar bangunan di samping ini adalah gedung B kampus UNISMA. Digunakan sebagai gedung perkuliahan. Gedung ini mempunyai seluas





M.T Haryono dan terbangun 12 meter kedalam dari batas GSB. Mempunyai luas kavling 4930 m<sup>2</sup>, luas lahan terbangun seluas 2010 m<sup>2</sup>, serta tinggi lantai bangunan sebanyak 2 lantai.



terbangun seluas 850 m<sup>2</sup>.



Bangunan ini terdiri dari 3 lantai dan mempunyai luas kavling 1591 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 646 m<sup>2</sup>.



Gambar bangunan di samping ini adalah gedung C kampus UNISMA berdiri membelakangi Jalan Tata Surya dan terbangun 1 meter kedalam dari batas GSB. Terdiri dari 3 lantai dan mempunyai luas kavling 2538 m<sup>2</sup> dan luas lahan

Gambar bangunan di samping ini adalah gedung D kampus UNISMA di gunakan untuk perkuliahan pascasarjana. Bangunan ini mehadap jalan Tata Surya dan berada 10 meter kedalam dari batas GSB.

Gambar bangunan di samping ini adalah gedung E kampus UNISMA terdiri dari 3 lantai dan mempunyai luas kavling 1840 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 714 m<sup>2</sup>. Gedung ini digunakan guna menunjang proses belajar mengajar.



Gambar bangunan di samping ini adalah gedung F kampus UNISMA terdiri dari 3 lantai dan mempunyai luas kavling 4017 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 1472 m<sup>2</sup>, yaitu 1 lantai digunakan sebagai parkir yang terletak

dilantai *basement* dan 2 lantainya digunakan sebagai gedung perkuliahan sebagai sarana guna menunjang proses belajar mengajar dan sarana parkir kendaraan roda dua.



Gambar bangunan-bangunan di samping ini merupakan bangunan-bangunan yang digunakan sebagai unit aktivitas mahasiswa dikampus UNISMA, mempunyai luas kavling 2263 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas

876 m<sup>2</sup> masing-masing bangunan terdiri dari 1 lantai. Bangunan ini terbangun menghadap Jalan Tata Surya dan berada 7 meter kedalam dari batas GSB.



Gambar bangunan di samping ini merupakan gedung pusat komputer dan laboratorium mikroteaching yang ada dikampus UNISMA terdiri dari 2 lantai dan mempunyai luas kavling 625 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 228m<sup>2</sup>.



Gambar bangunan di samping ini merupakan gedung laboratorium teknik yang terdiri dari 2 lantai dan mempunyai luas kavling 1870 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 719 m<sup>2</sup>, digunakan sebagai sarana praktek mahasiswa teknik.



Gambar bangunan di samping ini merupakan gedung perpustakaan pusat UNISMA yang terdiri dari 2 lantai dan mempunyai luas kavling 1152 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 328 m<sup>2</sup>. terbangun menyamping jalan Tata Surya dan berada 1 meter melebihi batas GSB.



Gambar bangunan di samping ini merupakan bangunan kantin yang terdiri dari masing-masing 1 lantai dan mempunyai luas kavling 759 m<sup>2</sup> dan luas lahan terbangun seluas 289 m<sup>2</sup>. Satu dari kantin tersebut

berada menghadap jalan M.T Haryono dan menyamping Jalan Tata Surya, berada 14 meter dari ketentuan Garis Sempadan Muka Bangunan dan 2.5 melewati batas garis sempadan samping

Berdasarkan hasil survey di lapangan dapat di jelaskan masing-masing intensitas bangunan yaitu koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, tinggi lantai bangunan, untuk kawasan pendidikan Kampus Unisma adalah sebagai berikut

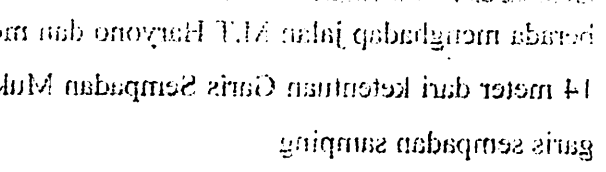
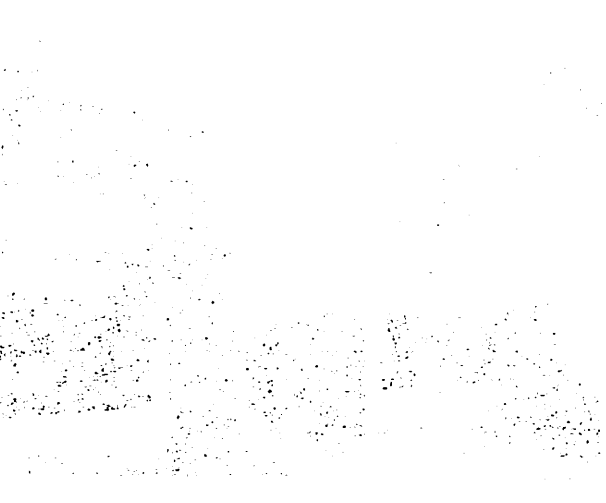
Gambar bangunan di samping ini merupakan gedung laboratorium teknik yang terdiri dari 2 lantai dan mempunyai luas lantai 1870 m<sup>2</sup> dan luas tanah sekitarnya seluas 719 m<sup>2</sup>, digunakan sebagai sarana praktik mahasiswa teknik.

Gambar bangunan di samping ini merupakan gedung perpustakaan pusat UNISM yang terdiri dari 2 lantai dan mempunyai luas lantai 1152 m<sup>2</sup> dan luas tanah sekitarnya seluas 328 m<sup>2</sup>. Gedung ini mempunyai jalan masuk sendiri dan berada 1 meter melebihi batas GSB.

Gambar bangunan di samping ini merupakan bangunan kantin yang terdiri dari masing-masing 1 lantai dan mempunyai luas lantai 750 m<sup>2</sup> dan luas tanah sekitarnya seluas 280 m<sup>2</sup>. Satu dan kantin tersebut

berada menghadap Jalan A.T. Haryono dan menyamping jalan Jala Surya, berada 14 meter dari ketentuan Garis Sempadan Muka Bangunan dan 2,5 melebihi batas garis sempadan samping

berdasarkan hasil survey di lapangan dapat dijelaskan masing-masing intensitas bangunan yaitu koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, tinggi lantai bangunan, untuk kawasan pendidikan Kampus Faisma adalah sebagai berikut



**Tabel 2.7.1**  
**Intensitas Masing-masing Bangunan**  
**pada kawasan Kampus Unisma**

No	Jenis Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	KDB (%)	KLB	TLB
1	Gedung A	940	2450	38 %	152	4 Lantai
2	Gedung B	2010	4930	40 %	80	2 Lantai
3	Gedung C	850	2538	33 %	99	3 Lantai
4	Gedung D	646	1591	40 %	120	3 Lantai
5	Gedung E	714	1840	38 %	114	3 Lantai
6	Gedung F	1472	4017	36 %	108	3 Lantai
7	Perpus Pusat	289	759	28 %	52	2 Lantai
8	Lab. Komputer	228	625	36 %	72	2 Lantai
9	Lab. Teknik	719	1870	38 %	76	2 Lantai
10	Pendopo	600	1225	39%	39	1 Lantai
11	Kantin	289	759	38 %	38	1 Lantai
12	Gudang	170	435	39 %	39	1 Lantai
13	UKM	876	2263	38 %	38	1 Lantai

Sumber: Hasil Survey

## 2.7.2 Identifikasi Intensitas Bangunan Pedagangan dan Jasa di Zona I

Bedasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang menjelaskan untuk fungsi bangunan yang berada di kawasan Zona I merupakan kawasan perdagangan dan jasa, karakteristik bangunan di zona I adalah merupakan kumpulan bangunan-bangunan yang dipandang secara visual sangat padat. Sehingga di perlukannya identifikasi intensitas bangunan yang ada di lokasi Zona I berdasarkan ukuran luas lahan, luas bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB), Jarak antar Bangunan

### 2.7.2.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona I

Koefisien Dasar Bangunan (*Building Coverage*) adalah luas lahan tapak yang tertutup dibanding dengan luas lahan keseluruhan di kali 100%. KDB dimaksudkan

**Tabel 2.7.1**  
**Intensitas Masing-masing Bangunan pada Kawasan Kampus Eriana**

No	Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	KDB (%)	KM	TJB
1	Gedung A	940	2420	38,8%	122	4 lantai
2	Gedung B	2010	4930	40,8%	80	2 lantai
3	Gedung C	820	2238	37,8%	90	2 lantai
4	Gedung D	940	1291	40,8%	120	2 lantai
5	Gedung E	711	1840	38,8%	114	2 lantai
6	Gedung F	1472	4017	36,8%	108	2 lantai
7	Perpus Besar	280	729	28,8%	22	2 lantai
8	Lab. Komputer	228	622	36,8%	22	2 lantai
9	Lab. Teknik	719	1870	38,8%	70	2 lantai
10	Pandopo	600	1222	29,8%	29	1 lantai
11	Kantin	280	729	38,8%	22	1 lantai
12	Gedung	170	432	29,8%	39	1 lantai
13	EKM	876	2262	28,8%	22	1 lantai

Sumber: Hasil Survey

### 2.7.2 Identifikasi Intensitas Bangunan Berdasarkan dan Jasa di Zona I

Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang menjelaskan untuk fungsi bangunan yang berada di kawasan Zona I merupakan kawasan pembangunan dan jasa karakteristik bangunan di zona I adalah merupakan kumpulan bangunan-bangunan yang dipandang secara visual sangat padat. Sehingga di pertukangan identifikasi intensitas bangunan yang ada di lokasi Zona I berdasarkan ukuran luas lahan, luas bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB), Jarak antar bangunan

### 2.7.2.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona I

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah luas lahan tapak yang tertutup dibanding dengan luas lahan keseluruhan di saat 100%. KDB dimaksudkan

untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup disuatu wilayah kota. Disamping itu KDB juga berperan dalam persyaratan atau ketentuan mengenai muka bangunan dan pemunduran, serta konsep amplop bangunan. Dalam menentukan KDB suatu bangunan maka diperlukan untuk mengetahui luas lahan dan luas bangunannya Berikut ini adalah jumlah KDB pada kawasan Zona I

**Tabel 2.7.2.1**  
**Luas Lahan Dan Luas Bangunannya serta**  
**Koefisien Dasar Bangunan**  
**pada Masing-masing Bangunan di Zona I**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	Luas lahan (M <sup>2</sup> )	Koefisien Dasar Bangunan
1	Wartel Gita	104	111	93 %
2	Ruko Cat & PS	245.5	309	79 %
3	Warung Padang	73.9	86.4	85 %
4	Counter Hp	83.7	98.8	96 %
5	Toko Cak No	96	140	68 %
6	Bakso Muslim	60	70.3	85 %
7	Wartel	75	108	69 %
8	Icon Computer	112	126	88 %
9	Bengkel Gading Mas	120	144	83 %
10	Fotocopi Karya Mas	175.5	200	87 %
12	Tukang Sadel Harapan	57	60	95 %
13	Fotocopi Dea	70	75	93 %
14	Toko Rojali	65	85	76 %
15	Aan Celuler	71.5	78.5	91 %
16	Warung STMJ	96	112	85 %
17	Wartel Pendowo	58.4	66.7	87 %
18	Warung Soto	42	50.4	83 %
19	Warung	10.9	18.5	58 %
20	Toko Malibu	184	200	92 %
21	Toko Latansa	47.8	59.8	79 %
22	Laundri	160	170	94 %
23	CBM Elektroik	48	51	94 %
24	Jamu Air Mancur	48	60	80 %
25	Fotocopi Sumber Rejeki	44.8	48.8	91 %
26	Mie Jakarta & Wrng Podo	115.7	124.6	92 %
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	176	200	88 %
28	Toko Sumber Abadi	110.5	130	85 %
29	Indomaret	210	250	84 %
30	Panti Pijat Refleksi	42.3	47	90 %
31	Wartel Aliva	35	51	68 %
32	Warung Padang	110.5	117	94 %

Berkas ini adalah hasil KIR pada kawasan Kota I untuk membedakan lahan terbuka yang cukup di kawasan kota. Disamping itu KIR juga berperan dalam penyusunan atau kelengkapan mengenai muka bangunan dan pemukiman serta konsep arsitektur bangunan. Dalam menentukan KIR suatu bangunan maka diperlukan untuk mengetahui luas lahan dan luas bangunan.

Table 3.7.5.1  
 Luas Lahan dan Luas Bangunannya serta  
 Koefisien Dasar Bangunan  
 pada Masing-masing Bangunan di Kota I

No	Jenis Aktivitas Bangunan	Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	Luas Lahan (M <sup>2</sup> )	Koefisien Dasar Bangunan
1	Wangl Gila	104	111	93%
2	Roko Cim & 92	242.5	259	93%
3	Wangl Padang	73.9	80.4	92%
4	Comuter Hip	83.3	90.8	92%
5	Toko Dak No	96	140	68%
6	Dakso Mudiin	60	70.3	85%
7	Wangl	72	108	66%
8	Icon Comuter	112	126	88%
9	Bankel Gading Nis	120	141	85%
10	Fotocopi Karya Mas	122.2	200	61%
11	Tulang Sadel Bangun	27	30	90%
12	Fotocopi Dca	70	72	97%
13	Toko Rejeki	62	82	76%
14	Aan Geliter	71.2	78.2	91%
15	Wangl STM	96	112	85%
16	Wangl Bendawa	28.4	34.7	82%
17	Wangl Zoro	42	50.4	83%
18	Wangl	10.9	18.2	59%
19	Toko Malibu	134	200	67%
20	Toko Laksana	17.8	20.2	88%
21	Landra	180	170	101%
22	CBM Elektronik	48	21	228%
23	Jamu Air Mancur	48	60	80%
24	Fotocopi Sander Rejeki	44.8	48.2	93%
25	Mie Jakarta & Wangl Pado	112.7	124.6	90%
26	Wangl dan Toko Wijaya Bakti	178	200	89%
27	Toko Sander Abadi	140.2	170	82%
28	Indomaret	210	220	95%
29	Pant Lint Rejeki	42.2	47	89%
30	Wangl Albar	32	27	118%
31	Wangl Padang	110.2	112	98%



33	Toko Fatimah	68.9	74.2	92 %
34	Dinasti Studio	22.2	25.9	85 %
35	Asia Makmur	229	264	86 %
36	Fotocopi Sentral	198	243	81 %
37	Juwita Travel	96	105.6	90 %
38	Toko Niki	136.3	167.2	81 %
39	Swalayan Dinoyo	147.5	230.1	64 %
40	Warung Dinoyo	71.5	84.5	84 %
41	Kios	24	30	80 %

Sumber : Hasil Survey

Dari hasil survey tersebut akan merujuk pada penentuan analisa koefisien dasar bangunan, guna mengetahui jenis-jenis bangunan yang melanggar dari ketentuan koefisien dasar bangunan.

### 2.7.2.2 Identifikasi Tinggi Lantai Bangunan pada Kawasan Zona I

Masing-masing jenis bangunan yang ada di lokasi Zona I sesuai hasil survey dilapangan di dapatkan tinggi lantai bangunan maksimal adalah 3 lantai yaitu pada bangunan Wartel Gita, Ruko Cat & PS, dan Bengkel Gading Mas, sedangkan bangunan yang mempunyai 2 lantai adalah bangunan Toko Rijoli, Aan Celuler, Toko Malimbu, Icon Computer, Latansa Fashion, Indomaret, Toko Asia Makmur, Swalayan Dinoyo, dan selebihnya adalah bangunan yang mempunyai 1 lantai. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

**Tabel 2.7.2.2**  
**Tinggi Lantai Masing-masing Bangunan**  
**pada Lokasi Zona I Kelurahan Dinoyo**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	Tinggi Lantai Bangunan
1	Wartel Gita	3 lantai
2	Ruko Cat & PS	3 lantai
3	Warung Padang	1 lantai
4	Counter Hp	1 lantai
5	Toko Cak No	1 lantai
6	Bakso Muslim	1 lantai
7	Wartel	1 lantai
8	Icon Computer	2 lantai
9	Bengkel Gading Mas	3 lantai
10	Fotocopi Karya Mas	1 lantai
12	Tukang Sadel Harapan	1 lantai
13	Fotocopi Dea	1 lantai

41	Kios	51	30	80%
40	Warung Dimoyo	71%	41%	84%
39	Swalayan Dimoyo	117%	7301	61%
38	Toko NIKI	130%	107%	81%
37	Jajaja Travel	90	105%	90%
36	Photocopy Central	108	5%	81%
35	Ara Makmur	250	204	80%
34	Dinas Studio	25%	27%	82%
33	Toko Faimah	68%	74%	92%

Sumber: Hasil survey

Dari hasil survey tersebut akan terlihat pada penelitian analisis koefisien dasar bangunan guna mengetahui jenis-jenis bangunan yang terdistribusi dari ketertarikan koefisien dasar bangunan

### 2.7.2.2 Identifikasi Tinggi Lantai Bangunan pada Kawasan Kota I

Masing-masing jenis bangunan yang ada di lokasi Kota I sesuai hasil survey dipaparkan di bagian tinggi lantai bangunan maksimum adalah 3 lantai yaitu pada bangunan Waral Gita, Koko Cam & PS, dan Bengkel Gading Mas, sedangkan bangunan yang mempunyai 2 lantai adalah bangunan Toko Kijil, Ara Colider, Toko Malimur Icon Computer, rumah fashion Indomart, Toko Asia Makmur, Swalayan Dimoyo, dan sebagainya adalah bangunan yang mempunyai 1 lantai. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 2.7.2.2  
Tinggi Lantai Masing-masing Bangunan pada Lokasi Kota I Kelurahan Dimoyo

No	Jenis Aktivitas Bangunan	Tinggi Lantai Bangunan
1	Waral Gita	3 lantai
2	Koko Cam & PS	3 lantai
3	Warung Padang	1 lantai
4	Computer ip	1 lantai
5	Toko Colider	1 lantai
6	Bangsa Malimur	1 lantai
7	Waral	1 lantai
8	Icon Computer	2 lantai
9	Bengkel Gading Mas	3 lantai
10	Photocopy Kijil Mas	1 lantai
11	Lukang Sadel Harjo	1 lantai
12	Photocopy Dera	1 lantai

14	Toko Rojali	2 lantai
15	Aan Celuler	2 lantai
16	Warung STMJ	1 lantai
17	Wartel Pendowo	1 lantai
18	Warung Soto	1 lantai
19	Warung	1 lantai
20	Toko Malibu	2 lantai
21	Toko Latansa	2 lantai
22	Laundri	1 lantai
23	CBM Elektroik	1 lantai
24	Jamu Air Mancur	1 lantai
25	Fotocopi Sumber Rejeki	1 lantai
26	Mie Jakarta & Wrng Podo	1 lantai
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	1 lantai
28	Toko Sumber Abadi	1 lantai
29	Indomaret	2 lantai
30	Panti Pijat Refleksi	1 lantai
31	Wartel Aliva	1 lantai
32	Warung Padang	1 lantai
33	Toko Fatimah	1 lantai
34	Dinasti Studio	1 lantai
35	Asia Makmur	2 lantai
36	Fotocopi Sentral	1 lantai
37	Juwita Travel	1 lantai
38	Toko Niki	2 lantai
39	Swalayan Dinoyo	2 lantai
40	Warung Dinoyo	1 lantai
41	Kios	1 lantai

Sumber : Hasil Survey

Hasil data tersebut akan merujuk pada penentuan koefisien lantai bangunan yang akan dianalisa pada bab selanjutnya, sehingga dapat ditentukan jenis bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan yang sesuai.

### 2.7.2.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona I

Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ration*) adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang tertutup di kali 100%. KLB ini selain mengendalikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan di lapangan didapatkan perhitungan koefisien lantai bangunan pada masing-masing bangunan yang ada di lokasi zona 1, adapun perhitungan KLB nya adalah sebagai berikut:

14	Loko Kojali	1 lantai
15	Ara Coluber	2 lantai
16	Waring 2TM	1 lantai
17	Waring Rendowo	1 lantai
18	Waring Zoro	1 lantai
19	Waring	1 lantai
20	Toko Malibu	2 lantai
21	Toko Laksana	2 lantai
22	Lumbung	1 lantai
23	CBM Elektronik	1 lantai
24	Lamin Air Mancur	1 lantai
25	Fotografi Sumber Rejeki	1 lantai
26	Mila Jelana & Waring Bodo	1 lantai
27	Waring dan Toko Waring Bakri	1 lantai
28	Toko Sumber Abadi	1 lantai
29	Indomaret	2 lantai
30	Lamin Pita Refleksi	1 lantai
31	Waring Aliva	1 lantai
32	Waring Padang	1 lantai
33	Toko Falaiah	1 lantai
34	Dinas Sudio	1 lantai
35	Aria Alam	2 lantai
36	Fotografi Sentral	1 lantai
37	Lumia Hazel	1 lantai
38	Toko Niki	2 lantai
39	Swarasun Pango	2 lantai
40	Waring Dango	1 lantai
41	Kios	1 lantai

Sumber: Hasil survey

Hasil data tersebut akan menjadi pada penelitian koefisien lantai bangunan yang akan dianalisa pada bab selanjutnya, sehingga dapat ditentukan jenis bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan yang sesuai.

### 3.7.2.3 Identifikasi koefisien lantai bangunan pada Kawasan Kota I

Koefisien Lantai Bangunan (Floor Area Ratio) adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang terdapat di KLB ini adalah mengonvensional ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan di lapangan didapatkan perhitungan koefisien lantai bangunan pada masing-masing bangunan yang ada di lokasi zona I adalah perhitungan KLB nya adalah sebagai berikut:

**Tabel 2.7.2.3**  
**Koefisien Lantai Bangunan**  
**pada Masing-masing Bangunan di Zona I**

<b>No</b>	<b>Jenis Aktifitas Bangunan</b>	<b>KLB</b>
1	Wartel Gita	279
2	Ruko Cat & PS	237
3	Warung Padang	85
4	Counter Hp	96
5	Toko Cak No	68
6	Bakso Muslim	85
7	Wartel	69
8	Icon Computer	176
9	Bengkel Gading Mas	249
10	Fotocopi Karya Mas	87
12	Tukang Sadel Harapan	95
13	Fotocopi Dea	93
14	Toko Rojali	152
15	Aan Celuler	182
16	Warung STMJ	85
17	Wartel Pendowo	87
18	Warung Soto	83
19	Warung	58
20	Toko Malibu	184
21	Toko Latansa	158
22	Laundri	94
23	CBM Elektroik	94
24	Toko Jamu Air Mancur	80
25	Fotocopi Sumber Rejeki	91
26	Mie Jakarta & Wrng Podo	92
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	88
28	Toko Sumber Abadi	85
29	Indomaret	168
30	Panti Pijat Refleksi	90
31	Wartel Aliva	68
32	Warung Padang	94
33	Toko Fatimah	92
34	Dinasti Studio	85
35	Asia Makmur	172
36	Fotocopi Sentral	81
37	Juwita Travel	90
38	Toko Niki	162
39	Swalayan Dinoyo	128
40	Warung Dinoyo	84
41	Kios	80

Sumber : Hasil Survey

Table 2.2.3  
 Lokasi Lokasi Bangunan  
 pada Masing-masing Bangunan di Kota I

No	Jenis Aktivitas Bangunan	KLB
1	Wartel Gita	270
2	Ruko Citra & P2	227
3	Warung Padang	82
4	Commer Hip	98
5	Toko Cam No	82
6	Balok Nulim	82
7	Wartel	69
8	Leon Computer	179
9	Bengkel Gading Atas	249
10	Fotocopi Karya Mas	81
12	Lukang Sadel Harapan	92
13	Fotocopi Des	92
14	Toko Kojali	122
15	Van Center	122
16	Warung STM	82
17	Wartel Bendora	82
18	Warung Soto	82
19	Warung	28
20	Toko Alabida	181
21	Toko Laksana	122
22	Lambdi	91
23	CBA Elektronik	94
24	Toko Jambu Air Mancan	80
25	Fotocopi Sumber Rejeki	91
26	Atis Jakarta & Wring Podo	92
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	88
28	Toko Sumber Abadi	82
29	Indomaret	108
30	Panti Pijar Rejeki	99
31	Wartel Aliva	98
32	Warung Padang	94
33	Toko Fainnah	92
34	Dinasti Studio	82
35	Asia Elektronik	122
36	Fotocopi Sentral	81
37	Lukang Travel	90
38	Toko Niki	162
39	Warung Dinoro	128
40	Warung Dinoro	84
41	Kios	80

Sumber: Hasil Survey

Berdasarkan data hasil survey yang tercantum dalam tabel di atas, dapat dijelaskan bahwa bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan paling besar terdapat pada bangunan wartel gita sebesar 279 sedangkan koefisien lantai bangunan paling terkecil adalah pada bangunan warung sebesar 58.

### 2.7.3 Identifikasi Intensitas Bangunan Perdagangan dan Jasa di Zona II

Fungsi bangunan yang berada di kawasan Zona II merupakan kawasan perdagangan dan jasa, karakteristik bangunan di zona II adalah merupakan kumpulan bangunan-bangunan yang dipandang secara visual sangat teratur dan tertata dengan baik. Sehingga di perlukannya identifikasi intensitas bangunan yang ada di lokasi Zona II berdasarkan ukuran luas lahan, luas bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB), Jarak antar Bangunan

#### 2.7.3.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona II

Koefisien Dasar Bangunan (*Building Coverage*) adalah luas lahan tapak yang tertutup dibanding dengan luas lahan keseluruhan di kali 100%. KDB dimaksudkan untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup disuatu wilayah kota. Disamping itu KDB juga berperan dalam persyaratan atau ketentuan mengenai muka bangunan dan pemunduran, serta konsep amplop bangunan. Dalam menentukan KDB suatu bangunan maka diperlukan untuk mengetahui luas lahan dan luas bangunannya, berikut ini adalah tabel jumlah KDB pada kawasan Zona II

**Tabel 2.7.3.1**  
**Luas Lahan Dan Luas Bangunannya serta**  
**Koefisien Dasar Bangunan**  
**pada Masing-masing Bangunan di Zona II**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	Luas lahan (M <sup>2</sup> )	Koefisien Dasar Bangunan (%)
1	Toko Maju	125	280	44
2	Wartel Mulia	125	175	71
3	Jamu Ibu Cipto	125	175	71
4	Koperasi Arta Makmur	125	175	71
5	Puspita Aerobik	125	175	71

Berdasarkan data hasil survey yang tercantum dalam tabel di atas dapat dijelaskan bahwa bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan paling besar terdapat pada bangunan wartel gita sebesar 279 sedangkan koefisien lantai bangunan paling terkecil adalah pada bangunan warung sebesar 58.

### 2.7.3 Identifikasi Intertitas Bangunan Berdasarkan dan Jars di Zona II

Fungsi bangunan yang berada di kawasan Zona II merupakan kawasan perbandingan dan jasa. Karakteristik bangunan di zona II adalah merupakan kumpulan bangunan-bangunan yang dibedakan secara visual sangat rendah dan rendah dengan baik. Sehingga di perlukannya identifikasi intertitas bangunan yang ada di lokasi Zona II berdasarkan ukuran luas lahan luas bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Tinggi Lantai Bangunan (TLB), Garis Sempadan Bangunan (GSB), jarak antar Bangunan

### 2.7.3.1 Identifikasi Koefisien Dasar Bangunan pada Kawasan Zona II

Koefisien Dasar Bangunan (Building Coverage) adalah luas lahan tapak yang terutupi dibanding dengan luas lahan keseluruhan di kali 100%. KDB dimaksimalkan untuk menyediakan lahan terbuka yang cukup di suatu wilayah kota. Disamping itu KDB juga berperan dalam kestabilan atau ketahanan mengenai muka bangunan dan pemukiman, serta konsep arsitektur bangunan. Dalam menentukan KDB suatu bangunan maka diperlukan untuk mengetahui luas lahan dan luas bangunan.

Berikut ini adalah tabel jumlah KDB pada kawasan Zona II

Tabel 2.7.3.1  
Luas Lahan Dan Luas Bangunannya serta  
Koefisien Dasar Bangunan  
pada masing-masing Bangunan di Zona II

No	Jenis Aktivitas Bangunan	Luas Bangunan (M <sup>2</sup> )	Luas Lahan (M <sup>2</sup> )	Koefisien Dasar Bangunan (%)
1	Toko Meja	152	280	44
2	Wartel Mulus	152	172	71
3	Taman Iba Cipto	152	172	71
4	Koperasi Awa Makmur	152	172	71
5	Pajala Aerobik	152	172	71



6	Persewaan Bintang Sakti	125	175	71
7	Toko Lancar jaya	125	175	71
8	Bank CNB	125	175	71
9	Foto Saudara	125	175	71
10	Toko Jaya Sakti	80	120	66
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo	80	120	66
12	Toko Prima Rasa	80	120	66
13	Koperasi Arta	160	240	66
14	Toko Besi Ahmad Ning	379,75	520	73

Sumber : Hasil Survey

### 2.7.3.2 Identifikasi Tinggi Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II

Untuk jenis bangunan pada lokasi Zona II cenderung lebih rapi dan luas karena merupakan deretan ruko yang relatif masih baru dan sesuai dengan hasil survey dilapangan di dapatkan tinggi lantai bangunan maksimal adalah 3 lantai yaitu pada bangunan Toko Jaya Sakti, RM Ayam Dan Bebek Dinoyo, Toko Prima Rasa, Kopersi Arta sedangkan bangunan yang mempunyai 2 lantai adalah bangunan Toko Maju, Wartel Mulia, Jamu Ibu Cipto, Koperasi Arta Makmur, Puspita Aerobik, Persewaan Bintang Sakti, Toko Lancar Jaya, Bank CNB, Foto Saudara, Toko Ahmad Ning. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

**Tabel 2.7.3.2**  
**Tinggi Lantai Masing-Masing Bangunan**  
**pada Lokasi Zona I**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	Tinggi Lantai Bangunan
1	Toko Maju	2 lantai
2	Wartel Mulia	2 lantai
3	Jamu Ibu Cipto	2 lantai
4	Koperasi Arta Makmur	2 lantai
5	Puspita Aerobik	2 lantai
6	Persewaan Bintang Sakti	2 lantai
7	Toko Lancar jaya	2 lantai
8	Bank CNB	2 lantai
9	Foto Saudara	2 lantai
10	Toko Jaya Sakti	3 lantai
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo	3 lantai
12	Toko Prima Rasa	3 lantai
13	Koperasi Arta	3 lantai
14	Toko Besi Ahmad Ning	2 lantai

Sumber : Hasil Survey

6	Persawaa Bintang Sakti	125	175	71
7	Toko Lancar Jaya	125	175	71
8	Bank CMB	125	175	71
9	Foto Sandara	125	175	71
10	Toko Jaya Sakti	80	120	66
11	RM Azam dan Bekok Dinoyo	80	120	66
12	Toko Prima Rasa	30	120	66
13	Koperasi Afa	160	240	66
14	Toko Besi Ahmad Ning	370,75	510	73

Sumber: Hasil survey

### 2.7.3.2 Identifikasi Tinggi Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II

Untuk jenis bangunan pada lokasi Zona II cenderung lebih rapi dan luas karena merupakan restoran toko yang relatif masih baru dan sesuai dengan hasil survey dilapangan di dapatkan tinggi lantai bangunan maksimum adalah 3 lantai yaitu pada bangunan Toko Jaya Sakti, RM Azam dan Bekok Dinoyo, Toko Prima Rasa, Koperasi Afa sedangkan bangunan yang mempunyai 2 lantai adalah bangunan Toko Maju Waral Mulia, Jambu Ibu Cipto, Koperasi Afa Makmur, Puspa Aerobik, Persawaa Bintang Sakti, Toko Lancar Jaya, Bank CMB, Foto Sandara, Toko Ahmad Ning. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini

Tabel 2.7.3.2  
Tinggi Lantai Bangunan-Masing-Bangunan  
(pada Lokasi Zona I)

No	Jenis Aktivitas Bangunan	Tinggi Lantai Bangunan
1	Toko Maju	2 lantai
2	Waral Mulia	2 lantai
3	Jambu Ibu Cipto	2 lantai
4	Koperasi Afa Makmur	2 lantai
5	Puspa Aerobik	2 lantai
6	Persawaa Bintang Sakti	2 lantai
7	Toko Lancar Jaya	2 lantai
8	Bank CMB	2 lantai
9	Foto Sandara	2 lantai
10	Toko Jaya Sakti	2 lantai
11	RM Azam dan Bekok Dinoyo	2 lantai
12	Toko Prima Rasa	2 lantai
13	Koperasi Afa	2 lantai
14	Toko Besi Ahmad Ning	2 lantai

Sumber: Hasil survey

### 2.7.3.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II

Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ration*) pada zona II adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang tertutup di kali 100%. KLB ini selain mengendalikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan di lapangan didapatkan perhitungan koefisien lantai bangunan pada masing-masing bangunan yang ada di lokasi zona II, adapun perhitungan KLB nya adalah sebagai berikut:

**Tabel 2.7.3.3**  
**Koefisien Lantai Bangunan**  
**pada Masing-masing Bangunan di Kawasan Zona II**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	Koefisien Lantai Bangunan
1	Toko Maju	88
2	Wartel Mulia	136
3	Jamu Ibu Cipto	136
4	Koperasi Arta Makmur	136
5	Puspita Aerobik	136
6	Persewaan Bintang Sakti	136
7	Toko Lancar jaya	136
8	Bank CNB	136
9	Foto Saudara	136
10	Toko Jaya Sakti	198
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo	198
12	Toko Prima Rasa	198
13	Koperasi Arta	198
14	Toko Besi Ahmad Ning	735

Sumber : Hasil Survey

### 2.7.3.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II

Koefisien Lantai Bangunan (Floor Area Ratio) pada zona II adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang kurang dari nilai 100%. KLB ini selain mengontribusikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan. Berdasarkan hasil survey yang dilakukan di lapangan didapatkan perhitungan koefisien lantai bangunan pada masing-masing bangunan yang ada di lokasi zona II sebagai perhitungan KLB nya adalah sebagai berikut:

Tabel 2.7.3.1  
Koefisien Lantai Bangunan  
pada Masing-masing Bangunan di Kawasan Zona II

No	Jenis Aktivitas Bangunan	Koefisien Lantai Bangunan
1	Toko Minuman	8%
2	Wahana Mainan	13%
3	Taman Rekreasi	15%
4	Koperasi Area Perkotaan	13%
5	Pusat Aerobik	15%
6	Perumahan Bertingkat	13%
7	Toko Lantai Atas	13%
8	Bank BNI	13%
9	Foto Studio	13%
10	Toko Jaja Snek	10%
11	RM Ayam dan Bekel Dineo	10%
12	Toko Prima Raks	10%
13	Koperasi Area	10%
14	Toko Best Almond Nougat	13%

Sumber : Hasil Survey

### **2.7.3.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II**

Koefisien Lantai Bangunan (*Floor Area Ration*) pada zona II adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang tertutup di kali 100%. KLB ini selain mengendalikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan.

### 2.7.3.3 Identifikasi Koefisien Lantai Bangunan pada Kawasan Zona II

Koefisien Lantai Bangunan (Floor Area Ratio) pada zona II adalah jumlah luas lantai bangunan dibanding luas tapak yang terlampir di kali 100%. KLB ini selain mengendalikan ketinggian bangunan juga mempengaruhi kepadatan bangunan.

## **BAB III**

### **ANALISA**

Hasil survey yang dilakukan di lokasi studi di dapatkan data untuk membantu dalam menganalisa variabel-variabel yang menjadi bagian dari tujuan dan sasaran yang diinginkan. Pada bab penulisan ini akan di analisa beberapa variabel yang datanya didapatkan melalui hasil observasi dan pengukuran di lapangan, yang kemudian di cocokan dengan ketentuan baku yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Perda Kota Malang No.7 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Bangunan. Adapun beberapa komponen yang di analisa adalah sebagai berikut

1. Analisa Garis Sempadan Bangunan yang didapatkan dari batasan ketentuan rumija dan ruwasja pada bangunan-bangunan yang menghadap jalan, menyamping dengan jalan, dan membelakangi jalan dengan ketentuan yang ada.
2. Analisa Koefisien Dasar Bangunan dilakukan dengan menghitung KDB masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna melihat bangunan yang sesuai ataupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.
3. Analisa Koefisien Lantai Bangunan dilakukan dengan menghitung KLB masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna melihat bangunan yang sesuai ataupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.
4. Analisa Tinggi Lantai Bangunan dilakukan dengan melihat jumlah lantai bangunan masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna melihat jumlah lantai bangunan yang sesuai ataupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.
5. Analisa kepadatan garis sempadan samping dan belakang bangunan dengan dilakukan dengan melihat jumlah lantai bangunan masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna

# ABSTRAK

Hasil survey yang dilakukan di lokasi studi di lapangan dan untuk mendapatkan data dalam menganalisis variabel-variabel yang menjadi bagian dari tujuan dan sasaran yang diinginkan. Pada bab penulisan ini akan di analisis beberapa variabel yang data yang didapatkan melalui hasil observasi dan pengamatan di lapangan yang kemudian di cocokkan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Perda Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Penyelenggaraan Bangunan. Adapun beberapa komponen yang di analisis adalah sebagai berikut:

1. Analisis Garis sempadan Bangunan yang ditetapkan dari bagian ketentuan rencana dan rencana pada bangunan-bangunan yang menghadap jalan menyamping dengan jalan dan menghadap ke jalan dengan ketentuan yang ada.
2. Analisis Koefisien Dasar Bangunan dilakukan dengan menghitung KDB masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna melihat bangunan yang sesuai maupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.
3. Analisis Koefisien Lantai Bangunan dilakukan dengan menghitung KLB masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna melihat bangunan yang sesuai maupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.
4. Analisis Tinggi Lantai Bangunan dilakukan dengan melihat jumlah lantai bangunan masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna melihat jumlah lantai bangunan yang sesuai maupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.
5. Analisis Kelebaran garis sempadan samping dan belakang bangunan dilakukan dengan melihat jumlah bangunan masing-masing bangunan yang ada di lokasi studi kemudian menyesuaikan dengan aturan yang ada guna



melihat bangunan-bangunan yang sesuai ataupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada.

Penjelasan mengenai hasil analisa keseluruhan setelah itu akan di simpulkan guna mengetahui pendirian bangunan-bangunan yang ada di lokasi studi di tinjau dari kelayakan IMB.

### **3.1 Analisa Garis Sempadan Bangunan**

Seperti yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya bahwa identifikasi fungsi dan dimensi jalan di lokasi studi serta jenis bangunan yang di sekitarnya akan merujuk pada analisa garis sempadan bangunan, garis sempadan bangunan di dapatkan dari batasan ruwasja di kurangi batasan rumija pada masing-masing jalan di lokasi studi, maka akan didapatkan ketentuan garis sempadan bangunan untuk masing-masing jenis bangunan yang menghadap, menyamping ataupun membelakangi jalan-jalan di lokasi studi serta disesuaikan dengan ketentuan GSB untuk masing-masing jalan tersebut guna mengetahui jenis-jenis bangunan yang melanggar batas GSB.

#### **3.1.1 Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan M.T Haryono**

Dalam analisa ini akan di bedakan garis sempadan bangunan untuk kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan dan jasa karena hal ini mempunyai ketentuan yang berbeda

##### **3.2.1.1 Analisa Garis Sempadan Bangunan Kawasan Pendidikan di Jalan M.T Haryono**

Bangunan pendidikan yang berada di Jalan M.T Haryono, ketentuan garis sempadan bangunan untuk kawasan pendidikan di Jalan M.T Haryono adalah 10. Bangunan Kampus UNISMA yang menghadap Jalan M.T Haryono adalah gedung A dan gedung B, gedung A terletak 12 meter kedalam dari batas GSB yang ditentukan sedangkan gedung B terletak 15 kedalam dari batas GSB yang ditentukan. Hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa gedung A dan gedung B Kampus UNISMA tidak melanggar batas GSB untuk kawasan pendidikan di Jalan M.T Haryono. Untuk lebih jelas dapat dilihat pada tabel 3.2.1.1 dan peta 3.1

melihat penggunaan-bangunan yang sesuai ataupun tidak sesuai dengan ketentuan yang ada

Penjelasan mengenai hasil analisis kesesuaian setelah ini akan di susunukan guna mengetahui perbedaan bangunan-bangunan yang ada di lokasi studi di tinjau dari kelazaman IMB.

### 3.1 Analisis Garis Sepurbanda Bangunan

Spesifikasi yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya bahwa identifikasi fungsi dan dimensi jalan di lokasi studi serta jenis bangunan yang di sekitarnya akan menjadi pada analisa garis sepurbanda bangunan yang sepurbanda bangunan di dapatkan dari batasan wilayah di kemangi batasan wilayah pada masing-masing jalan di lokasi studi maka akan didapatkan ketentuan garis sepurbanda bangunan untuk masing-masing jenis bangunan yang membangun, masing-masing ataupun diperbolehkan jalan-jalan di lokasi studi serta disesuaikan dengan ketentuan GSB untuk masing-masing jalan tersebut guna mengetahui jenis-jenis bangunan yang membangun pada GSB.

#### 3.1.1 Analisis Garis Sepurbanda Bangunan pada Jalan MT Haryono

Dalam analisa ini akan di lakukan garis sepurbanda bangunan untuk kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan dan jasa karena ini ini mempunyai ketentuan yang berbeda

##### 3.2.1.1 Analisis Garis Sepurbanda Kawasan Pendidikan di Jalan MT Haryono

Bangunan pendidikan yang berada di jalan MT Haryono, ketentuan garis sepurbanda bangunan untuk kawasan pendidikan di jalan MT Haryono adalah 10. Bangunan Kampus GMSMA yang membangun jalan MT Haryono adalah gedung A dan gedung B, gedung A terdapat 12 meter kedalaman dari batas GSB yang ditentukan sedangkan gedung B terdapat 13 kedalaman dari batas GSB yang ditentukan. Hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa gedung A dan gedung B Kampus GMSMA tidak melanggar batas GSB untuk kawasan pendidikan di jalan MT Haryono. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.2.1.1 dan peta 3.1

**Tabel 3.2.1.1**  
**Letak Bangunan diukur**  
**dari Batas GSB jalan M.T Haryono untuk Kawasan Pendidikan**

No	Jenis bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Gedung A Kampus UNISMA	10	12 meter di bangun arah dalam dari batas GSB	Letak bangunan A dan bangunan B Kampus Unisma yang menghadap ke Jalan M.T Haryono dapat disimpulkan bahwa sesuai hasil perhitungan yang didapatkan dari kondisi yang ada dilapangan dan disesuaikan dengan ketentuan yang ada bangunan tersebut tidak melanggar dari ketentuan batas GSB
2	Gedung B Kampus UNISMA		15 meter di bangun arah dalam dari batas GSB	

Sumber : Hasil analisa

### 3.2.1.2 Analisa Garis Sempadan Bangunan Kawasan perdagangan dan Jasa (Zona I dan Zona II) di Jalan M.T Haryono

Berdasarkan hasil identifikasi, besar GSB untuk jalan M.T Haryono terhadap kawasan perdagangan dan jasa adalah 5 meter diukur dari batas rumija di kurangi ruwasja, maka untuk mengetahui jenis bangunan yang terbangun tidak melebihi maupun melebihi batas GSB dapat dijelaskan dapat pada tabel 3.2.1.2a dan 3.2.1.2b dan peta 3.1

**Tabel 3.2.1.2a**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa di Zona I**  
**yang Menghadap Jalan M.T Haryono**

No	Jenis Bangunan Zona I	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Wartel Gita	5	1 m kedalam dari batas GSB	Sesui hasil survey yang dilakukan di lokasi studi dan disesuaikan dengan ketentuan batasan GSB yang ada, maka didapatkan hasil jumlah bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
2	Ruko Cat & PS		Tepat dibatas GSB	
3	Warung Padang		Melebihi 3.5 m dari batas GSB	
4	Counter Hp		Tepat dibatas GSB	
5	Toko Cak No		Melebihi 3 m dari batas GSB	
6	Bakso Muslim		Melebihi 2 m dari batas GSB	
7	Wartel		Melebihi 2 m dari batas GSB	

**Label 3.2.1.1**  
**Letak Bangunan di Luar**  
**dari Batas GSB Jalan M.T. Haryono untuk Kawasan Perumahan**

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Gedung Kantor UNISMA	10	12 meter di dalam batas GSB	Letak bangunan A dan bangunan B kurang 1 meter yang merupakan kebalikan M.T. Haryono dapat disimpulkan bahwa sesuai hasil perhitungan yang dilakukan dari kondisi yang ada di lapangan dan disesuaikan dengan ketentuan yang ada bangunan tersebut tidak melanggar dari ketentuan batas GSB
2	Gedung Kantor UNISMA		12 meter di dalam batas GSB	Letak bangunan A dan bangunan B kurang 1 meter yang merupakan kebalikan M.T. Haryono dapat disimpulkan bahwa sesuai hasil perhitungan yang dilakukan dari kondisi yang ada di lapangan dan disesuaikan dengan ketentuan yang ada bangunan tersebut tidak melanggar dari ketentuan batas GSB

Sumber : Hasil analisis

**3.2.1.2 Analisis Garis Sempadan Bangunan Kawasan perdagangan dan Jasa (Zona I dan Zona II) di Jalan M.T. Haryono**

Berdasarkan hasil identifikasi batas GSB untuk Jalan M.T. Haryono terhadap kawasan perdagangan dan jasa adalah 2 meter diukur dari batas tepi di kavling tersebut, maka untuk mengetahui jenis bangunan yang terdapat tidak melebihi maupun melebihi batas GSB dapat dilakukan dapat pada tabel 3.2.1.2a dan 3.2.1.2b dan pada 3.1

**Label 3.2.1.2a**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa di Zona I**  
**yang Berada di Jalan M.T. Haryono**

No	Jenis Bangunan Zona I	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Waral	2	Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan di lokasi yang sudah ditentukan dan disesuaikan dengan ketentuan kawasan GSB yang ada. Untuk bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
2	Toko Cak No		Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
3	Toko Mardani		Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
4	Waral		Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
5	Waral		Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
6	Waral		Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB
7	Waral		Letak di dalam batas GSB	Letak bangunan yang tidak melanggar ketentuan batas GSB

8	Icon Computer	5	Tepat dibatas GSB	ketentuan batas GSB (nama bangunannya ditandai dengan warna biru) yaitu sebanyak 6 bangunan terdiri dari toko cat & ps, bengkel gading masa, wartel & toko wijaya bakti, toko asia makmur, fotocopi sentral, dan swalayan dinoyo. Sedangkan bangunan yang melanggar dari ketentuan batas GSB adalah sebanyak 35 bangunan
9	Bengkel Gading Mas		Tepat dibatas GSB	
10	Fotocopi Karya Mas		Melebihi 4.5 m dari batas GSB	
12	Tukang Sadel Harapan		Melebihi 4.5 m dari batas GSB	
13	Fotocopi Dea		Melebihi 4.5 m dari batas GSB	
14	Toko Rojali		Melebihi 1 m dari batas GSB	
15	Aan Celuler		Melebihi 1 m dari batas GSB	
16	Warung STMJ		Melebihi 3.5 m dari batas GSB	
17	Wartel Pendowo		Melebihi 3.5 m dari batas GSB	
18	Warung Soto		Melebihi 3.5 m dari batas GSB	
19	Warung		Melebihi 3.5 m dari batas GSB	
20	Toko Malibu		Tepat dibatas GSB	
21	Toko Latansa		Tepat dibatas GSB	
22	Laundri		Melebihi 1 m dari batas GSB	
23	CBM Elektroik		Melebihi 4 m dari batas GSB	
24	Jamu Air Mancur		Melebihi 3 m dari batas GSB	
25	Fotocopi Sumber Rejeki		Melebihi 4 m dari batas GSB	
26	Mie Jakarta & Wrng Podo		Melebihi 4 m dari batas GSB	
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti		Tepat dibatas GSB	
28	Toko Sumber Abadi		Melebihi 1 m dari batas GSB	
29	Indomaret		Melebihi 1 m dari batas GSB	
30	Panti Pijat Refleksi		Melebihi 4 m dari batas GSB	
31	Wartel Aliva		Melebihi 4 m dari batas GSB	
32	Warung Padang		Melebihi 3 m dari batas GSB	
33	Toko Fatimah		Melebihi 4 m dari batas GSB	
34	Dinasti Studio		Melebihi 4 m dari batas GSB	
35	Asia Makmur		Tepat dibatas GSB	
36	Fotocopi Sentral		Tepat dibatas GSB	
37	Juwita Travel		Melebihi 2 m dari batas GSB	
38	Toko Niki		Melebihi 2 m dari batas GSB	
39	Swalayan Dinoyo		3 kedalam dari batas GSB	
40	Warung Dinoyo		Melebihi 4 m dari batas GSB	
41	Kios		Melebihi 2 m dari batas GSB	

Sumber : Hasil Analisa

keturunan batas GSB (nama pengembangnya ditandaikan dengan warna ) serta sebanyak 6 bangunan terdiri dari toko cal & ps, bengkel gading masa waral & toko wijaya bakti, toko seni makmur fotocopi sentral dan swalayan dinoyo. Sedangkan bangunan yang direncanakan dari keturunan batas GSB adalah sebanyak 32 bangunan

Meliputi 2 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 2 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 2 m dari batas GSB
Meliputi 2 m dari batas GSB
Meliputi 3 m dari batas GSB
Meliputi 3 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 3 m dari batas GSB
Meliputi 3 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 2 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 1 m dari batas GSB
Meliputi 4 m dari batas GSB
Meliputi 2 m dari batas GSB

41	Rios
40	Warung Dinoyo
39	Toko Nini
38	Lawan Travel
37	Dinasti Studio
36	Toko Lintang
35	Warung Padang
34	Warung Aliva
33	Panti Pijar Refleksi
32	Indomaret
31	Toko Sumber Abadi
30	Poko
29	Mie Takwan & Wang
28	Kojki
27	Fotocopi Sumber
26	Tamu Air Mancur
25	RM Elektronik
24	Lantai
23	Warung
22	Warung Soto
21	Warung Pendowo
20	Warung STAM
19	Aan Cefiter
18	Toko Rojati
17	Fotocopi Dca
16	Harman
15	Tikang Sadel
14	Fotocopi Karya Ma

Sumber: Hasil Analisis

2

**Tabel 3.2.1.2b**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa di Zona I**  
**yang Menghadap Jalan M.T Haryono**

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (M)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Toko Maju	5	3 meter kedalam dari batas GSB	Sesuai ketentuan untuk GSB perdagangan dan jasa ditetapkan selebar 5 meter, sedangkan kondisi dilapangan luas GSB bangunan kawasan Zona II masing-masing 8 meter sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa bangunan di kawasan Zona II tidak ada yang melanggar batas GSB
2	Wartel Mulia		3 meter kedalam dari batas GSB	
3	Jamu Ibu Cipto		3 meter kedalam dari batas GSB	
4	Koperasi Arta Makmur		3 meter kedalam dari batas GSB	
5	Puspita Aerobik		3 meter kedalam dari batas GSB	
6	Persewaan Bintang Sakti		3 meter kedalam dari batas GSB	
7	Toko Lancar jaya		3 meter kedalam dari batas GSB	
8	Bank CNB		3 meter kedalam dari batas GSB	
9	Foto Saudara		3 meter kedalam dari batas GSB	
10	Toko Jaya Sakti		3 meter kedalam dari batas GSB	
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo		3 meter kedalam dari batas GSB	
12	Toko Prima Rasa		3 meter kedalam dari batas GSB	
13	Koperasi Arta		3 meter kedalam dari batas GSB	
14	Toko Besi Ahmad Ning		3 meter kedalam dari batas GSB	

Sumber : Hasil Survey

Dari hasil survey yang dijelaskan pada tabel di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa jenis bangunan yang ada di sepanjang jalan M.T Haryono untuk bangunan kawasan perdagangan dan jasa pada kawasan Zona I terdapat 6 bangunan yang tidak melanggar batas GSB yaitu toko cat & ps, bengkel gading masa, wartel & toko wijaya bakti, toko asia makmur, fotocopi sentral, dan swalayan dinoyo serta bangunan yang lainnya sebanyak 34 melanggar GSB. Sedangkan bangunan kawasan perdagangan dan jasa yang berada di kawasan Zona II semuanya mempunyai GSB 8 meter hal ini tidak melanggar dari ketentuan batas garis sempadan bangunan kawasan perdagangan dan jasa yaitu 15 meter.

### 3.1.2 Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Tlogo Indah

Analisa ini menjelaskan bangunan yang sisi bangunannya berada pada Jalan Tlogo Indah. Setiap jenis masa bangunan yang berada pada dua sisi jalan ataupun lebih harus memperhatikan ketentuan garis sempadan bangunan pada masing sisi

Tabel 3.2.1.20  
 (Data Sampelan Bangunan untuk  
 Kawasan Perdagangan dan Jasa di Zona I  
 yang Berkecukupan Jalan M.T. Hanyono)

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Luas Bangunan	Hasil Analisis
1	Toko Maja	7	7 meter kedalaman dari batas GSB	Sesuai ketentuan untuk GSB perdagangan dan jasa ditetapkan sebagai meter sehingga kondisi lingkungan luas GSB bangunan kawasan Zona II masing-masing 8 meter sehingga dapat diindikasikan bahwa bangunan di kawasan Zona II tidak ada yang melanggar batas GSB
2	Warung Maja		8 meter kedalaman dari batas GSB	
3	Tenda dan Gazebo		7 meter kedalaman dari batas GSB	
4	Koprasari Area Mall		7 meter kedalaman dari batas GSB	
5	Pusat Atraksi		7 meter kedalaman dari batas GSB	
6	Persewaan Ruang Sakai		7 meter kedalaman dari batas GSB	
7	Toko Lantai Atas		7 meter kedalaman dari batas GSB	
8	Bank CIMB		7 meter kedalaman dari batas GSB	
9	Foto Studio		7 meter kedalaman dari batas GSB	
10	Toko Jaya Salm		7 meter kedalaman dari batas GSB	
11	RM Ayam dan Bekel Dinoyo		7 meter kedalaman dari batas GSB	
12	Toko Prima Raza		7 meter kedalaman dari batas GSB	
13	Koprasari Area		7 meter kedalaman dari batas GSB	
14	Toko Best Ayam Biring		7 meter kedalaman dari batas GSB	

Sumber: Hasil survey

Dari hasil survey yang dijelaskan pada tabel di atas dapat diindikasikan bahwa jenis bangunan yang ada di sepanjang Jalan M.T. Hanyono untuk bangunan kawasan perdagangan dan jasa pada kawasan Zona I terdapat 6 bangunan yang tidak melanggar batas GSB yaitu toko em & pa, bekal, gadin, mas, wartel & toko wijaya. Toko Asia Makmur, fotocopy sentral, dan swalayan Dinoyo serta bangunan yang lainnya seperti 34 malaggar GSB. Sedangkan bangunan kawasan perdagangan dan jasa yang berada di kawasan Zona II semuanya mempunyai GSB 8 meter hal ini tidak melanggar dari ketentuan batas garis sempadan bangunan kawasan perdagangan dan jasa yaitu 12 meter.

### 3.1.2 Analisis Ciri Sempadan Bangunan pada Jalan Tlogo Indah

Analisis ini menjelaskan bangunan yang sisi sempadannya berada pada Jalan Tlogo Indah. Setiap jenis masa bangunan yang berada pada dua sisi jalan tersebut lebih harus diperhatikan ketertarikan garis sempadan bangunan pada masing sisi



jalan tersebut. Fungsi bangunan yang menyamping dengan Jalan Tlogo Indah adalah bangunan kawasan perdagnagan dan jasa Adapun ketentuan garis sempadan bangunan untuk jenis bangunan yang berada di Jalan Tlogo Indah adalah 3 meter di ukur dari batas pagar, sedangkan bangunan yang berada menyamping dari Jalan Tlogo Indah yaitu wartel gita bangunan ruko cat & ps.

Sesuai hasil survey dilapangan wartel gita terletak 2 meter melebihi batas GSB sedangkan ruko cat & ps terletak di batas GSB yang ditentukan sehingga dapat simpulkan bangunan yang berada menyamping dengan Jalan Tlogo Suryo dan melanggar GSB adalah bangunan wartel gita untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1.2 di bawah ini dan peta 3.1

**Tabel 3.1.2**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa di Zona I**  
**yang Menyamping Jalan Tlogo Indah**

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Wartel Gita	5	Terletak 4 meter melebihi batas GSB	Ketentuan GSB untuk jarak bangunan dengan Jalan Tlogo Suryo adalah 5 meter, sehingga dapat disimpulkan bahwa Wartel gita dan Ruko cat & ps melanggar ketentuan GSB, berbeda hal dengan
2	Ruko Cat & PS		Terletak 2 meter melebihi batas GSB	

Sumber : Hasil Analisa

### 3.1.3 Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Tata Surya

Jenis bangunan yang berada di Jalan Tata Surya semuanya adalah bangunan Kampus Unisma, masing-masing bangunan tersebut ada yang menghadap, menyamping, dan membelakangi jalan tersebut. Batas GSB untuk bangunan yang berada menghadap, menyamping, dan membelakangi Jalan Tata Surya 4 meter di ukur dari batas bangunan sampai pagar. Adapun untuk lebih jelasnya dapat di jelaskan pada tabel 3.1.3 dan peta 3.1

jalan tersebut. Fungsi bangunan yang menyanggah dengan Jalan Tlogo adalah bangunan kawasan pertambangan dan jasa. Adapun ketentuan garis sempadan bangunan untuk jenis bangunan yang berada di Jalan Tlogo adalah 3 meter di ukur dari batas pagar, sedangkan bangunan yang berada menyanggah dari Jalan Tlogo adalah yaitu warrel gila bangunan ruko cat & ps.

Sebagai hasil survey lapangan warrel gila terletak 2 meter melebihi batas GSB sedangkan ruko cat & ps terletak di batas GSB yang ditentukan sehingga dapat simpulkan bangunan yang berada menyanggah dengan Jalan Tlogo Survey dan membangun GSB adalah bangunan warrel gila untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1.3 di bawah ini dan pada 3.1.

**Tabel 3.1.3**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Kawasan Pertambangan dan Jasa di Kecamatan**  
**yang Menyanggah Jalan Tlogo Indragiri**

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Warrel Gila	2	Tertarik 4 meter melebihi batas GSB	Ketentuan GSB untuk jarak bangunan dengan Jalan Tlogo Survey adalah 3 meter sehingga dapat disimpulkan bahwa Warrel gila dan Ruko cat & ps membangun ketentuan GSB berbeda hal dengan
2	Ruko Cat & PS		Tertarik 2 meter melebihi batas GSB	

Sumber : Hasil Analisis

**3.1.3 Analisis Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Tlogo**  
 Jenis bangunan yang berada di Jalan Tlogo Survey adalah bangunan Kawasan Industri masing-masing bangunan tersebut ada yang menyanggah menyanggah dan membelakangi jalan tersebut. Batas GSB untuk bangunan yang berada menyanggah menyanggah dan membelakangi Jalan Tlogo Survey 4 meter di ukur dari batas bangunan sampai pagar. Adapun untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.1.3 dan pada 3.1.

**Tabel 3.1.3**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Pendidikan Kampus Unisma**  
**yang Menyamping Jalan Tata Surya**

No	Jenis Bangunan	Batas GSB (m)	Letak Bangunan	Hasil Analisis
1	Gedung C Kampus Unisma	4	Terletak 2 meter kedalam dari batas GSB	Berdasarkan hasil survey di lapangan yang disesuaikan dengan ketentuan yang ada mengenai pelanggaran GSB pada letak masing-masing bangunan dapat dijelaskan bahwa kantin melanggar batas GSB sedangkan bangunan yang lainnya tidak melanggar.
2	Gedung D Kampus Unisma		Terletak 10 meter dari batas GSB	
3	Gedung Perpustakaan Pusat		Terletak 1 meter melebihi batas GSB	
4	Bangunan Kantin		Terletak 2.5 meter melebihi batas GSB	
5	Gedung UKM		Terletak 7 meter dari batas GSB	

Sumber : Hasil Analisa

### 3.1.4 Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Pasar Dinoyo

Bangunan yang berada dipinggir jalan Pasar Dinoyo adalah bangunan Toko Maju terletak pada batas GSB yang ditentukan, toko tersebut masuk dalam kawasan Zona II yang menyamping dari Jalan Pasar Dinoyo. Ketentuan GSB 4 meter di ukur dari batas pagar untuk bangunan yang berada di jalan Pasar Dinoyo, sehingga dapat disimpulkan bahwa bangunan toko maju tidak melanggar dari batas GSB yang ditentukan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.1

### 3.1.5 Analisa Garis Sempadan Bangunan pada Jalan M.T Haryono Gang 10

Bangunan yang berada di sisi Jalan M.T Haryono gang 10 adalah kios yang berada paling pojok sisi timur kawasan Zona I. Bangunan saling mepet dengan jalan sehingga sulit menentukan bangunan tersebut salah ataupun benar dalam penempatannya, tapi kalau menggunakan perhitungan setengah rumija di tambah satu maka didapatkan batas GSB nya 5. Sehingga dapat disimpulkan bangunan kios yang berada di sisi Jalan Tlogo Indah adalah melanggar batas GSB

**Tabel 3.13**  
**Garis Sempadan Bangunan untuk**  
**Pendidikan dan Rangsang Lintas**  
**yang Menyemping Jalan Jalan Raya**

No	Jenis Bangunan	Batas (GSR) (m)	Jarak Bangunan	Hasil Analisis
1	Gedung C Kampus Unisma	4	Tertolak 3 meter kedalaman dan batas GSR	Berdasarkan hasil survey di lapangan yang dilaksanakan dengan ketentuan yang ada mengenai pelanggaran GSR pada lotok masing-masing bangunan dapat dijelaskan bahwa karena melanggar batas GSR sedangkan bangunan yang lainnya tidak melanggar
2	Gedung D Kampus Unisma		Tertolak 10 meter dan batas GSR	
3	Gedung Perpustakaan Pusat		Tertolak 1 meter melebihi batas GSR	
4	Bangunan Kantin		Tertolak 2,5 meter melebihi batas GSR	
5	Gedung UKM		Tertolak 7 meter dan batas GSR	

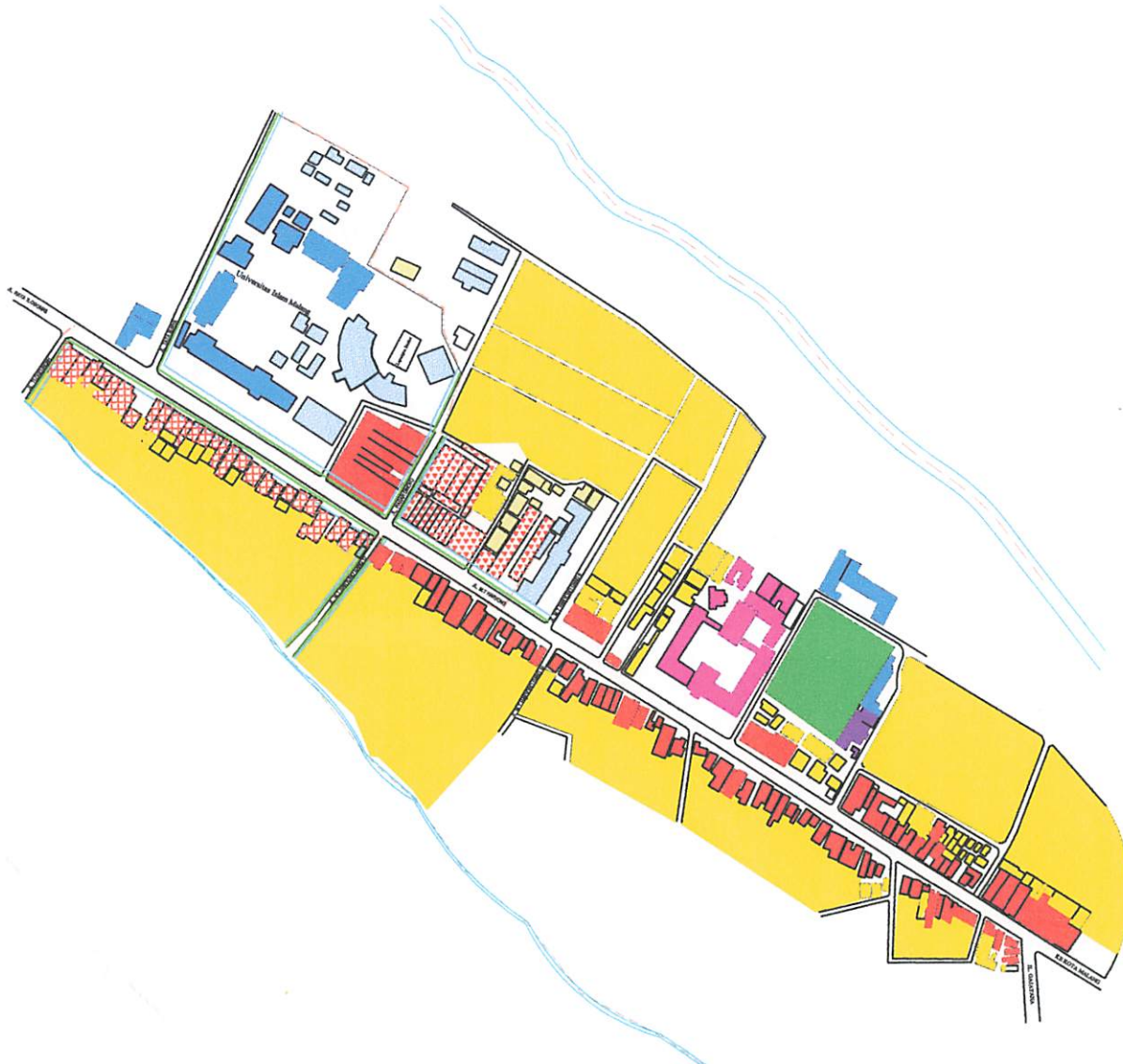
Sumber: Hasil Analisis

**3.1.4 Analisis Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Pasar Dinoyo**

Bangunan yang berada di pinggir jalan Pasar Dinoyo adalah bangunan Toko Baju tertak pada batas GSR yang ditunjukkan toko tersebut masuk dalam kawasan Zona II yang menyemping dan jalan Pasar Dinoyo. Ketertuan GSR 4 meter di ukur dari batas pagar untuk bangunan yang berada di jalan Pasar Dinoyo, sehingga dapat disimpulkan bahwa bangunan toko baju tidak melanggar dari batas GSR yang ditentukan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta 3.1

**3.1.5 Analisis Garis Sempadan Bangunan pada Jalan MT Haryono Gang 10**

Bangunan yang berada di sisi Jalan MT Haryono gang 10 adalah kios yang berada paling pojok sisi timur kawasan Zona I. Bangunan seling meter dengan jalan sehingga sulit mencantumkan bangunan tersebut salah maupun benar dalam penempatannya. Tapi kalau menggunakan perhitungan standar yang di tambah satu maka didapatkan batas GSR nya 2. Sehingga dapat disimpulkan bangunan kios yang berada di sisi Jalan Logo tidak adalah melanggar batas GSR



JUDUL PETA  
**GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

NO PETA :

LEGENDA :

-  Batas Desa
-  Jalan
-  Batas Wilayah Studi
-  Sungai
-  Fasilitas pendidikan
-  Fasilitas Perdagangan Dan Jasa
-  Zona I
-  Zona II
-  Garis sempadan Bangunan
-  Garis sempadan Pagar

SUMBER : HASIL Analisa

SKALA 1 : 10.000



**UTARA**

### **3.3 Analisa Koefisien Dasar Bangunan**

Fungsi bangunan yang menjadi penilaian pada lokasi studi di bedakan menjadi dua, yaitu bangunan yang mempunyai fungsi sebagai kawasan pendidikan dan perdagangan dan jasa sehingga dalam penentuan koefisien dasar bangunan berbeda pula.

#### **3.3.1 Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Kampus UNISMA**

Ketentuan koefisien dasar bangunan untuk bangunan kawasan Kampus UNISMA sesuai RDTRK/RTRK Kecamatan Lowokwaru bahwa koefisien dasar bangunan diarahkan sebesar 30 – 40%. Menyikapi ketentuan tersebut yang disesuaikan dengan hasil survei lapangan dapat di analisa bahwa jenis bangunan yang ada di kawasan pendidikan Kampus UNISMA yang mempunyai Koefisien Dasar Bangunan maksimal yaitu pada gedung B dan gedung D dengan jumlah KDB 40% sedangkan Koefisien Dasar Bangunan minimum pada gedung perpustakaan pusat dengan jumlah KDB 28%. Hal ini dapat disimpulkan bahwa KDB untuk masing-masing bangunan di kawasan Kampus UNISMA tidak melanggar dari ketentuan yang tertuang dalam RDTRK/RTRK Kecamatan Lowokwaru.

#### **3.3.2 Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I**

Berdasarkan RDTRK/RTRK Kecamatan Lowokwaru yang telah diperdakan bahwa kawasan jalan di Zona I dan II di rencanakan sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang dapat melayani wilayah sekitarnya, dan dalam RDTRK/RTRK Kecamatan Lowokwaru juga telah diatur tentang koefisien dasar bangunan untuk kawasan perdagangan jasa yaitu sebesar 70 % - 80 %, namun setelah dilakukan analisa maka dapat diketahui koefisien dasar bangunan pada zona I banyak yang tidak sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan atau memiliki koefisien dasar bangunan lebih dari KDB maksimal yaitu diatas 80 %. Jumlah bangunan yang melanggar batas KDB yang ditentukan adalah 29 bangunan sedangkan yang tidak melanggar ketentuan KDB adalah sebanyak 12. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.3.2 di bawah ini



**Tabel 3.3.2**  
**Analisa Koefisien Dasar Bangunan**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I**  
**Kelurahan Dinoyo**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	KDB (%)	Ketentuan KDB	Hasil Analisis
1	Wartel Gita	93	<b>Untuk Kawasan Perdagangan Dan Jasa Di Kelurahan Dinoyo Diarahkan Untuk Koefisien Dasar Bangunan sebesar 70% – 80%</b>	Koefisien dasar bangunan didapatkan dari perbandingan luas bangunan dengan luas lahan. Sehingga didapatkan koefisien dasar bangunan pada masing-masing bangunan yang ada di kawasan Zona I. Hasil tersebut di sesuaikan dengan ketentuan koefisien dasar bangunan yang didapatkan dari ketentuan RDTRK/RTRK Kecamatan Lowokwaru sehingga dapat disimpulkan bahwa bangunan yang sesuai dengan ketentuan KDB yang ada (nama bangunannya berwarna biru) adalah sebanyak 11 bangunan dan 30 bangunan lainnya tidak sesuai dengan dengan KDB yang ditentukan
2	Ruko Cat & PS	79		
3	Warung Padang	85		
4	Counter Hp	96		
5	Toko Cak No	68		
6	Bakso Muslim	85		
7	Wartel	69		
8	Icon Computer	88		
9	Bengkel Gading Mas	83		
10	Fotocopi Karya Mas	87		
12	Tukang Sadel Harapan	95		
13	Fotocopi Dea	93		
14	Toko Rojali	76		
15	Aan Celuler	91		
16	Warung STMJ	85		
17	Wartel Pendowo	87		
18	Warung Soto	83		
19	Warung	58		
20	Toko Malibu	92		
21	Toko Latansa	79		
22	Laundri	94		
23	CBM Elektronik	94		
24	Jamu Air Mancur	80		
25	Fotocopi Sumber Rejeki	91		
26	Mie Jakarta & Wrng Podo	92		
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	88		
28	Toko Sumber Abadi	85		
29	Indomaret	84		
30	Panti Pijat Refleksi	90		
31	Wartel Aliva	68		
32	Warung Padang	94		
33	Toko Fatimah	92		
34	Dinasti Studio	85		
35	Asia Makmur	86		
36	Fotocopi Sentral	80		
37	Juwita Travel	90		
38	Toko Niki	81		
39	Swalayan Dinoyo	64		



38	ԼՈՐՔ ՆԱԿԻ	81	<p>ՅՈՒՆ                      ԶԵՐՏԱՆ 2000 –                      ԲԱՏԱՆ ԲԱՆԴԱՆԱՆ                      ԱՄԵՐԻԿԱԿԱՆ                      ԲՈՒՅՆՈ                      ԿԵՐԱՆԻՄ                      ԲԱՆ ԴՅՈՒ ՓԻ                      ԲԵՂՊՈՒԹՅԱՆ                      ԿԱՆԱԿ ԿԱՊԱԿԱՆ</p>	<p>ԿԻՉՅ ՆԱԽՅ ՓՐԵՍԻՄԻՆ                      ԿՆՆՈՒՐ ԳՐԱԴԻՆ ԳՐԱԴԻՆ                      ԲԱՆԴԱՆԱՆ ԲԱՆԴԱՆ ՈՒՅՆ                      ԲԱՆԴԱՆԱՆ ՓԱՆ 20                      ) ԵՐԱՅԵՐ ԶԵՐՆԱԿԱԿ 11                      ԲԱՆԴԱՆԱՆԱԿԻ ԲԵՂՊԱԿԱՆ                      ԿՆՆՈՒՐ ԳՐԱ (ԵՐԱՆԱ)                      ԳՐԱԴԻՆ ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ ԿԻՉՅ                      ԲԱՆԴԱՆԱՆ ՆԱԽՅ ԿՆՆՈՒՐ                      ՓՐԵՍԻՄԻՆԱԿԱՆ ԲԵՂՊԱՆ                      ԶԵՐՆԱԿԻ ԳՐԱԿ                      ԿՆՆՈՒՐԱՆ ԱՌՈՒԿԱԿԱՆ                      ԿԻՉԵԿԿԵԿԵԿԵԿ                      ՓՐԵՍԻՄԻՆԱԿԱՆ ՓԱՆ ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ                      ԲԱՆԴԱՆԱՆ ՆԱԽՅ                      ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ ԿՈՇԻՏԻՏԻՆ ԳՐԱՆ                      ԿՆՆՈՒՐԱՆ ԳՐԱԴԻՆ                      ՆՈՒՆ 1 ՈՒՅՆԻ ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ ՓԻ                      ՆԱԽՅ ՈՒՅՆ ՓԻ ԿԱՊԱԿԱՆ                      ԱՌՈՒԿԱԿԱՆՆԵՐ ԲԱՆԴԱՆԱՆ                      ԳՐԱՆ ԲԱՆԴԱՆԱՆ ՈՒՅՆ                      ՓՐԵՍԻՄԻՆԱԿԱՆ ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ                      ԲԱՆԴԱՆԱՆ ԳՐԱԴԻՆ                      ԲԱՆԴԱՆԱՆ ԳՐԱԴԻՆ ՈՒՅՆ                      ԲԵՂՊՈՒԹՅԱՆ ԱՌՈՒԿ                      ՓՐԵՍԻՄԻՆԱԿԱՆ ՓԱՆ                      ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ ԳՐԱՆ ԲԱՆԴԱՆԱՆ</p>		
39	ԱՄԵՐԻԿԱ ԴԱՅԻՆԵՐԻ	80				
40	ԱՄԵՐԻԿԱ ԿԱՊԱԿԱՆ	80				
34	ԲԱՏԱՆԱ ԶԱՐԳՈՒ	52				
33	ԼՈՐՔ ԵՐԱՆԱՅԵՐ	85				
37	ԱՄԵՐԻԿԱ ԲԱՐՈՒՅՆ	81				
30	ԲԱՆԻ ԲԱՆԱ ԲԵՂՊՈՒՅՆ	89				
36	ԲԱՏԱՆԱԿԱՆ	84				
38	ԼՈՐՔ ԶԱՐԳՐԱՆ ՎՐԱՊԻ	82				
31	ԱՄԵՐԻԿԱ ԲԱՐՈՒՅՆ ԱՄԵՐԻԿԱ ՓԱՆ ԼՈՐՔ	88				
39	ԼՈՐՔ ԶԱՐԳՐԱՆ ԱՌՈՒԿ ԿԱՊԱԿԱՆ ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ	85				
37	ԵՐՈՏՈՍՈՒՆ ԶԱՐԳՐԱՆ	81				
34	ՇՊԱ ԵՐԱՆԱՅԵՐ	81				
33	ԲԱՏԱՆԱ	81				
36	ԼՈՐՔ ԱՄԵՐԻԿԱ	87				
18	ԱՄԵՐԻԿԱ ԶՈՐՈ	83				
17	ԱՄԵՐԻԿԱ ԲԵՂՊՈՒՅՆ	81				
19	ԱՄԵՐԻԿԱ ԶԱՐԳՐԱՆ	82				
16	ՆԱՅՆ ՇԵՂՈՒՅՆ	81				
13	ԵՐՈՏՈՍՈՒՆ ԲԵՂՊՈՒՅՆ ԲԱՏԱՆԱ	83				
15	ԲԱՏԱՆԱ ԶԱՐԳՐԱՆ	82				
10	ԵՐՈՏՈՍՈՒՆ ԿԱՊԱԿԱՆ ԱՌՈՒԿ	85				
6	ԲԱՆԴԱՆԱՆ ԱՌՈՒԿԱԿԱՆ ՆԱՅՆ	87				
8	ԲԱՆԱ ՇՈՒՆԱԿԱՆ	83				
9	ԲԱՐՈՒՅՆ ԱՄԵՐԻԿԱ	82				
4	ՇՈՒՆԱԿԱՆ ԱՌՈՒԿ	89				
7	ԱՄԵՐԻԿԱ ԲԱՏԱՆԱ	82				
1	ԱՄԵՐԻԿԱ ՓԱՆ	83				
ՎՈ	ԲԱՆԴԱՆԱՆ ԼՈՐՔ ԱՄԵՐԻԿԱ	(ՆՐ) ԿԻՉՅ			ԿԻՉՅ ԿՆՆՈՒՐԱՆ	ԲԱՆԱ ԱՄԵՐԻԿԱ

ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ ԲՈՒՅՆ  
 ԿԱՊԱԿԱՆ ԲԵՂՊՈՒԹՅԱՆ ՓԱՆ ԳՐԱ ԲԱՆԱ ՆՈՒՆ 1  
 ԱՄԵՐԻԿԱ ԿՈՇԻՏԻՄԱՆ ԲԱՏԱՆԱ ԲԱՆԴԱՆԱՆ  
 1994-1995

40	Warung Dinoyo	84
41	Kios	80 %

Sumber : Hasil Analisa

### 3.3.3 Analisa Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona II

Ketentuan koefisien dasar bangunan pada kawasan Zona II sama seperti ketentuan kawasan Zona I yang mana ketentuan KDBnya adalah 70% - 80% sedangkan berdasarkan hasil survey dilapangan didapatkan koefisien dasar bangunan pada kawasan perdagangan dan jasa maksimal 71% dan minimal 44%, sehingga dapat disimpulkan bangunan keseluruhan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa pada Zona II menyalahi ketentuan yang ada.

**Tabel 3.3.3**  
**Analisa Koefisien Dasar Bangunan**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona II**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	KDB (%)	Ketentuan KDB	Hasil Analisis
1	Toko Maju	44	<b>Untuk Kawasan Perdagangan Dan Jasa Di Kelurahan Dinoyo Diarahkan Untuk Koefisien Dasar Bangunan sebesar 70% – 80%</b>	Berdasarkan hasil survey dilapangan didapatkan koefisien dasar bangunan pada kawasan perdagangan dan jasa maksimal 71% dan minimal 44%, sedangkan ketentuan yang ada 70% - 80%. Sehingga dapat disimpulkan bangunan keseluruhan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa pada Zona II menyalahi ketentuan KDB yang ada
2	Wartel Mulia	71		
3	Jamu Ibu Cipto	71		
4	Koperasi Arta Makmur	71		
5	Puspita Aerobik	71		
6	Persewaan Bintang Sakti	71		
7	Toko Lancar jaya	71		
8	Bank CNB	71		
9	Foto Saudara	71		
10	Toko Jaya Sakti	66		
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo	66		
12	Toko Prima Rasa	66		
13	Koperasi Arta	66		
14	Toko Besi Ahmad Ning	73		

Sumber : Hasil Analisa

### 3.4 Analisa Koefisien Lantai Bangunan

Analisa koefisien lantai bangunan di lokasi studi akan dibahas dalam 2 sub bab, yaitu terbagi dari kawasan pendidikan (kampus UNISMA) dan kawasan

dan untuk mengetahui dari kawasan perdagangan (komplek UZJZMA) dan kawasan industri koefisien lantai bangunan di lokasi studi akan dibatasi dalam 2 sor

**3.2.4 Analisis Koefisien Lantai Bangunan**

sumbu: Hasil Analisis

No	Nama	KDB	Kategori	Hasil Analisis
14	Toko Besar Utama	23	20% Kawasan Perdagangan Lantai Koefisien Dibatasi Dibatas Kategori Berdasarkan Batas KDB Kategori	KDB yang ada melebihi ketentuan yang pada Zona II kawasan perdagangan dan ditetapkan yang ada di ditetapkan bangunan 20% sehingga dapat ketentuan yang ada 20% - minimum 4%a, sedangkan maksimum 21% dan berdasarkan yang berdasarkan kawasan koefisien dasar bangunan ditetapkan dibatasi berdasarkan hasil survey
13	Koperasi Agra	00		
12	Toko Rina Kasa	00		
11	DMU dan Beres	00		
10	Toko Rina Sari	00		
9	Toko Sunda	21		
8	BANK CIM	21		
7	Toko Rina Jaya	21		
6	Kawasan Rina	21		
5	Bangunan Agra	21		
4	Koperasi Agra	21		
3	Taman Ipa Cibe	21		
2	Mall Agra	21		
1	Toko Agra	44		
20	Bangunan Kawasan	(21) KDB	KDB Kategori	Hasil Analisis

**Kawasan Perdagangan dan pada Zona II**

**Analisis Koefisien Dasar Bangunan**

**Tabel 3.2.3**

Zona II yang akan ketentuan yang ada

dibatasi bangunan ditetapkan yang ada di kawasan perdagangan dan pada pada kawasan perdagangan dan pada maksimum 21% dan minimum 4%a, sehingga dapat berdasarkan berdasarkan hasil survey ditetapkan dibatasi berdasarkan koefisien dasar bangunan ketentuan kawasan Zona I yang akan ketentuan KDBnya adalah 20% - 20%

ketentuan koefisien dasar bangunan pada kawasan Zona II akan sorati

**Zona II**

**3.2.5 Analisis Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Perdagangan dan pada**

sumbu: Hasil Analisis

10	Mall Rina	81
----	-----------	----

### **3.4 Analisa Koefisien Lantai Bangunan**

Analisa koefisien lantai bangunan di lokasi studi akan dibahas dalam 2 sub bab, yaitu terbagi dari kawasan pendidikan (kampus UNISMA) dan kawasan perdagangan dan jasa (Zona I dan Zona II). Dari kedua fungsi bangunan tersebut akan berbeda ketentuan koefisien lantai bangunannya, adapun penjabaran hasil analisisnya diuraikan di sub bab di bawah ini

#### **3.4.1 Analisa Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Kampus UNISMA**

Ketentuan yang di uraikan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota/Rencana Teknik Ruang Kota Kecamatan Lowokwaru koefisien lantai bangunan sebesar 30 – 160 % diarahkan untuk kegiatan pendidikan di sepanjang jalan M.T Haryono. Berdsarkan hasil survey di lapangan bangunan gedung A Kampus UNISMA mempunyai koefisien lantai bangunan paling maksimal yaitu sebesar 152 sedangkan bangunan kantin dan gedung ukm yang mempunyai koefisien lantai bangunan minimal yaitu sebesar 38, sehingga dapat disimpulkan untuk semua bangunan yang ada di kawasan Kampus UNISMA tidak melanggar dari ketentuan keofisien lantai bangunan untuk kawasan pendidikan .

#### **3.4.2 Analisa Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I**

Fungsi kawasan Zona I sebagai kawasan perdagangan dan jasa, ketentuan Koefisien Lantai Bangunan sebesar 70 – 400 % diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T Haryono. Ketentuan tersebut akan disesuaikan dengan hasil survey di lapangan untuk mengetahui terjadi pelanggaran atau tidak untuk koefisien lantai bangunan di kawasan Zona I, hasil survey di lapangan didapatkan bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan paling besar terdapat pada bangunan wartel gita sebesar 279 sedangkan koefisien lantai bangunan paling terkecil adalah pada bangunan warung sebesar 58. Sehinga dari hasil ini dapat disimpulkan bangunan dikawasan Zona I tidak ada yang melanggar dari ketentuan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4.2 di bawah ini

### 3.4 Analisis Koefisien Lantai Bangunan

Analisis koefisien lantai bangunan di lokasi studi akan dibahas dalam 2 sub bab, yaitu terdapat dari kawasan pendidikan (Kampus UNISMA) dan kawasan perdagangan dan jasa (Zona I dan Zona II). Dari kedua tingkat bangunan tersebut akan berbeda ketentuan koefisien lantai bangunan, akan tetapi perbandingan hasil analisisnya diuraikan di sub bab di bawah ini.

#### 3.4.1 Analisis Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Kampus UNISMA

Ketentuan yang di uraikan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Teknik Ruang Kota Kecamatan Lowokwaru koefisien lantai bangunan sebesar 30 - 100 % diarahkan untuk kegiatan pendidikan di sepanjang jalan M.T. Haryono. Berdasarkan hasil survey di lapangan bangunan gedung A Kampus UNISMA mempunyai koefisien lantai bangunan paling maksimal yaitu sebesar 155 selangka bangunan lantai dan gedung ukm yang mempunyai koefisien lantai bangunan minimal yaitu sebesar 38, sehingga dapat disimpulkan untuk semua bangunan yang ada di kawasan Kampus UNISMA tidak melanggar dari ketentuan koefisien lantai bangunan untuk kawasan pendidikan.

#### 3.4.2 Analisis Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I

Fungsi kawasan Zona I sebagai kawasan perdagangan dan jasa, ketentuan koefisien lantai bangunan sebesar 70 - 400 % diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang meliputi lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T. Haryono. Ketentuan tersebut akan disesuaikan dengan hasil survey di lapangan untuk mengetahui terjadi pelanggaran atau tidak untuk koefisien lantai bangunan di kawasan Zona I hasil survey di lapangan didapatkan bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan paling besar terdapat pada bangunan warung yaitu sebesar 270 selangka koefisien lantai bangunan paling terkecil adalah pada bangunan warung sebesar 52. Sehingga dari hasil ini dapat disimpulkan bangunan dikawasan Zona I tidak ada yang melanggar dari ketentuan yang ada. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4.2 di bawah ini.

**Tabel 3.4.2**  
**Analisa Koefisien Lantai Bangunan**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	KLB	Ketentuan KLB	Hasil Analisis
1	Wartel Gita	279	<b>Untuk Kawasan Perdagangan Dan Jasa Di Kelurahan Dinoyo Diarahkan Untuk Koefisien Lantai Bangunan sebesar 70 – 400</b>	Untuk menentukan nilai koefisien lantai bangunan didapatkan dari koefisien dasar bangunan dikali tinggi lantai bangunan. Berdasarkan hasil survey dilapangan didapatkan koefisien lantai bangunan pada kawasan perdagangan dan jasa maksimal 279% dan minimal 58%, sedangkan ketentuan yang ada 70 - 400. Sehingga dapat disimpulkan bangunan keseluruhan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I tidak menyalahi ketentuan KLB yang ada
2	Ruko Cat & PS	237		
3	Warung Padang	85		
4	Counter Hp	96		
5	Toko Cak No	68		
6	Bakso Muslim	85		
7	Wartel	69		
8	Icon Computer	176		
9	Bengkel Gading Mas	249		
10	Fotocopi Karya Mas	87		
12	Tukang Sadel Harapan	95		
13	Fotocopi Dea	93		
14	Toko Rojali	152		
15	Aan Celuler	182		
16	Warung STMJ	85		
17	Wartel Pendowo	87		
18	Warung Soto	83		
19	Warung	58		
20	Toko Malibu	184		
21	Toko Latansa	158		
22	Laundri	94		
23	CBM Elektroik	94		
24	Toko Jamu Air Mancur	80		
25	Fotocopi Sumber Rejeki	91		
26	Mie Jakarta & Wrng Podo	92		
27	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	88		
28	Toko Sumber Abadi	85		
29	Indomaret	168		
30	Panti Pijat Refleksi	90		
31	Wartel Aliva	68		
32	Warung Padang	94		
33	Toko Fatimah	92		
34	Dinasti Studio	85		
35	Asia Makmur	172		
36	Fotocopi Sentral	81		
37	Juwita Travel	90		

Tabel 3.4.1  
**Analisa Koefisien Lantai Bangunan  
 Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	KLB	Ketentuan KLB	Hasil Analisa
1	Wakil Gila	270	Untuk menentukan nilai koefisien lantai bangunan didapatkan dari koefisien dasar bangunan dikali tinggi lantai bangunan. Berdasarkan hasil survey lapangan didapatkan koefisien lantai bangunan pada kawasan perdagangan dan jasa maksimal 200% dan minimal 28%, sedangkan ketentuan yang ada 70 - 400. Sehingga dapat disimpulkan bangunan keseluruhan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I tidak melanggar ketentuan KLB yang ada	
2	Ruko Gal & RS	237		
3	Warung Padang	85		
4	Commer Ho	95		
5	Toko Cas No	85		
6	Bakso Maslin	85		
7	Waral	85		
8	Icon Commer	170		
9	Bankel Gading Mas	240		
10	Fotocopi Karya Mas	85		
11	Tukang Sabel	85		
12	Harapan	85		
13	Fotocopi Des	85		
14	Toko Rokok	132		
15	Van Celuler	132		
16	Warung STAB	85		
17	Waral Pondok	85		
18	Warung Soto	85		
19	Warung	85		
20	Toko Mahal	184		
21	Toko Lantana	138		
22	Lantai	85		
23	CBM Elektronik	85		
24	Toko Jamu An	80		
25	Manca	85		
26	Fotocopi Sumber	85		
27	Rejeki	85		
28	Alic Jakarta & Wang	85		
29	Kado	85		
30	Waral dan Toko	88		
31	Wijaya Bakti	85		
32	Toko Sumber Abadi	85		
33	Indomaret	168		
34	Pani Pijar Rejeki	80		
35	Waral Alira	88		
36	Warung Padang	85		
37	Toko Lantana	85		
38	Binasa Studio	85		
39	Asia Elektronik	172		
40	Fotocopi Semar	85		
41	Lantai Travel	80		

38	Toko Niki	162		
39	Swalayan Dinoyo	128		
40	Warung Dinoyo	84		
41	Kios	80		

Sumber : Hasil analisa

### 3.4.3 Analisa Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona II

Pada analisa ini akan di jelaskan ketentuan yang mengatur koefisien lantai bangunan kemudian dicocokkan dengan kondisi di wilayah studi sehingga didapatkan hasil kesimpulan agar memudahkan dalam menilai bangunan-bangunan yang keberadaannya menyalahi aturan atau tidak. Fungsi dan ketentuan kawasan Zona II sama seperti fungsi kawasan Zona I yaitu sebagai kawasan perdagangan dan jasa, ketentuan Koefisien Lantai Bangunan sebesar 70 – 400 % diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati lahan secara intensif di sepanjang Jalan M.T Haryono. Bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan maksimum di Zona II adalah bangunan toko jaya sakti, RM ayam dan bebek dinoyo, toko prima rasa, ruko koperasi arta masing-masing mempunyai ukuran KLB dengan ukuran 198% dan bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan minimum adalah bangunan toko maju dengan ukuran 88%, maka hal ini dapat disimpulkan bahwa bangunan-bangunan di lokasi zona II tidak ada yang melebihi batas koefisien lantai bangunan maksimal yaitu 400% yang ditentukan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota/Rencana Tata Ruang Kota. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 3.4.3 di bawah ini

**Tabel 3.4.3**  
**Analisa Koefisien Lantai Bangunan**  
**Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona II**

No	Jenis Aktifitas Bangunan	KLB (%)	Ketentuan KLB	Hasil Analisis
1	Toko Maju	88	<b>Untuk Kawasan Perdagangan Dan Jasa Di</b>	Berdasarkan hasil survey dilapangan didapatkan koefisien lantai bangunan pada kawasan perdagangan dan jasa
2	Wartel Mulia	142		
3	Jamu Ibu Cipto	142		
4	Koperasi Arta Makmur	142		



38	Toko Niki	102
39	Warung Dinos	108
40	Warung Doyo	84
41	Kios	80

Sumber: Hasil analisis

### 3.4.3 Analisis Koefisien Lokasi Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona H

Pada analisis ini akan di jelaskan ketentuan yang mengatur koefisien lantai bangunan kemudian dicocokkan dengan kondisi di wilayah studi sehingga didapatkan hasil koefisien yang dibandingkan dalam menilai bangunan-bangunan yang keberadaannya sangatlah mahal atau tidak. Fungsi dan ketentuan kawasan Zona H sama seperti fungsi kawasan Zona I yaitu sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Ketentuan koefisien lantai bangunan sebesar 70 - 100 % diaplikasikan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menepati lahan secara penuh di sepanjang lahan M.T. Hartono. Bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan maksimum di Zona H adalah bangunan toko jaket kulit, RM ayam dan bebek dinoy, toko prima rasa, toko kopresi atau masing-masing mempunyai ukuran KLB dengan ukuran 198% dan bangunan yang mempunyai koefisien lantai bangunan minimum adalah bangunan toko obat dengan ukuran 88%, maka hal ini dapat disimpulkan bahwa bangunan-bangunan di lokasi zona H tidak ada yang melebihi batas koefisien lantai bangunan maksimal yaitu 400% yang ditentukan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota Kecamatan Tana Kelay Kotar. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel

3.4.3 di bawah ini

Tabel 3.4.3  
Analisis Koefisien Lantai Bangunan  
Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona H

No	Jenis Aktivitas Bangunan	KLB (%)	Ketentuan KLB	Hasil Analisis
1	Toko Baju	88	Zona H Kawasan Perdagangan dan Jasa	Berdasarkan hasil survey lapangan didapatkan koefisien lantai bangunan pada kawasan perdagangan dan jasa
2	Warung Ayam	142		
3	Taman Iba Cipro	142		
4	Kopresi Ayam	142		

5	Puspita Aerobik	142	<b>Dan Jasa Di Kelurahan Dinoyo Diarahkan Untuk Koefisien Lantai Bangunan sebesar 70 – 400</b>	perdagangan dan jasa maksimal 198% dan minimal 88%, sedangkan ketentuan yang ada 70% - 80%. Sehingga dapat disimpulkan bangunan keseluruhan yang ada di kawasan perdagangan dan jasa pada Zona II tidak menyalahi ketentuan KLB yang ada.
6	Persewaan Bintang Sakti	142		
7	Toko Lancar jaya	142		
8	Bank CNB	142		
9	Foto Saudara	142		
10	Toko Jaya Sakti	198		
11	RM Ayam dan Bebek Dinoyo	198		
12	Toko Prima Rasa	198		
13	Koperasi Arta	198		
14	Toko Besi Ahmad Ning	146		

Sumber : Hasil Analisa

### 3.5 Analisa Tinggi Lantai Bangunan

Ketentuan penilaian tinggi lantai bangunan untuk fungsi kawasan pendidikan akan berbeda dengan ketentuan tinggi lantai bangunan kawasan perdagangan dan jasa. Guna menilai jenis bangunan yang menyalahi ketentuan KLB dapat dijelaskan pada sub bab di bawah ini.

#### 3.5.1 Analisa Tinggi Lantai Bangunan Kawasan Pendidikan

Tinggi Lantai Bangunan antara 1 – 4 lantai diarahkan untuk kegiatan pendidikan yaitu Universitas Brawijaya, Universitas Islam Malang dan Sekolah Menengah Atas, sedangkan bangunan tinggi lantai bangunan yang ada di Kampus UNISMA maksimal adalah 4 lantai terdapat pada bangunan gedung A, sehingga dapat disimpulkan di kawasan Kampus UNISMA tidak maksimal tinggi lantai bangunan 4 lantai hal ini tidak menyalahi ketentuan TLB yang untu kawasan pendidikan.

#### 3.5.2 Analisa Tinggi Lantai Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I dan Zona II

Tinggi Lantai Bangunan antara 1 – 5 lantai diarahkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang menempati lahan secara intensif di sepanjang jalan M.T Haryono. Menyikapi ketentuan tersebut untuk tinggi lantai bangunan kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I dan Zona II maksimal tiga lantai yaitu bangunan pada Zona I wartel gita, ruko cat dan ps serta Bengkel Gading Mas pada

14	Loko Besi Almand	148
13	Koperasi Air	198
12	Loko Prima Kasa	198
11	Dinoyo	198
11	RM Azam dan Bekok	198
10	Loko Jaya Sekel	198
9	Foto Sumbang	145
8	Bank CNR	145
7	Foto Laman Jaga	145
6	Persatuan Bintang Sakti	145
5	Lupita Aerobik	145

Sambar: Hasil Analisis

3.2 Analisis Tinggi Lantai Bangunan

Kecamatan penilaian tinggi lantai bangunan untuk tinggi kawasan pendidikan akan berbeda dengan ketinggian tinggi lantai bangunan kawasan perdagangan dan jasa. Oleh kerana jenis bangunan yang merupakan ketinggian K111 dapat dijelaskan pada sub bab di bawah ini.

3.2.1 Analisis Tinggi Lantai Bangunan Kawasan Pendidikan

Tinggi lantai bangunan antara 1 - 4 lantai ditunjukkan untuk kegiatan pendidikan yaitu Universitas Brunei Darussalam, Universitas Islam Malang dan Sekolah Menengah Atas. Sedangkan bangunan tinggi lantai bangunan yang ada di kampus UINIMA maksimum adalah 4 lantai terdapat pada bangunan gedung A sehingga dapat disimpulkan di kawasan Kampus UINIMA tidak termasuk tinggi lantai bangunan 4 lantai hal ini tidak merupakan ketinggian T1 B yang merupakan pendidikan.

3.2.2 Analisis Tinggi Lantai Bangunan Kawasan Perdagangan dan Jasa pada Zona I dan Zona II

Tinggi lantai bangunan antara 1 - 2 lantai ditunjukkan untuk kegiatan komersial (perdagangan dan jasa) yang merupakan lantai secara intensif di sepanjang jalan M.T. Haryono. Merupakan ketinggian tersebut untuk tinggi lantai bangunan kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I dan Zona II maksimum tiga lantai yaitu bangunan pada Zona I yang meliputi toko dan pusat belanja. Gedung kelas pada

bangunan pada Zona II toko jaya sakti, RM ayam dan bebek dinoyo, toko prima rasa, ruko koperasi arta masing-masing mempunyai 3 lantai. Jadi untuk tinggi lantai bangunan di kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I dan Zona II tidak menyalahi ketentuan TLB untuk kawasan perdagangan dan jasa.

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini akan menjelaskan kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan dan saran berupa rekomendasi yang berguna diadakannya lagi penelitian lebih jauh guna menyempurnakan kekurangan dari penelitian sebelumnya.

#### **4.1 Kesimpulan**

Perkembangan jumlah bangunan di lokasi studi yang semakin banyak menyebabkan penulis mengkaji jumlah pertumbuhan bangunan-bangunan dilihat dari sudut pandang IMB. Dalam pendirian bangunan selayaknya factor-faktor keserasian, keselarasan, kenyamanan, diperlukan guna menunjang keberlangsungan bangunan-bangunan sesuai dengan lingkungannya.

Peran IMB adalah sebagai alat pengendali dan pengontrol pemanfaatan ruang dalam rangka peyelenggaraan bangunan, di perlukan agar tidak terjadi penyelewengan dalam pengisian ruang dalam hal ini mendirikan bangunan. Dugaan awal kesemerawutan bangunan-bangunan yang ada di lokasi studi di karenakan tidak memperhatikan ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam rencana tatar ruang.

Sesuai hasil studi yang dilakukan di kawasan pendidikan Kampus Unisma dan Kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I dan Zona II, dapat disimpulkan bangunan-bangunan yang layak di tinjau dari IMB, dengan menggunakan ketentuan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, tinggi lantai bangunan dan garis sempadan bangunan guna melihat keberhasilan pendirian jenis-jenis bangunayang ada di loasi studi. Dalam penelitian ini akan disimpulkan bangunan-bangunan yang layak dan tidaknya berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas.

- Berdasarkan hasil analisa jenis bangunan-bangunan yang layak dan tidak layak di kawasan pendidikan Kampus Unisma berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam IMB dapat dijelaskan dalam tabel 4.1a, 4.1b di bawah ini

## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini akan dijelaskan kesimpulan dan hasil penelitian yang dilakukan dan saran berupa rekomendasi yang berguna dilaksanakannya lagi penelitian lebih lanjut guna menyempurnakan kesimpulan dan penelitian sebelumnya.

### 4.1 Kesimpulan

Pertimbangan jumlah bangunan di lokasi studi yang semakin banyak menyebabkan penulis mengkaji jumlah pertumbuhan bangunan-bangunan dilihat dari sudut pandang IMB. Dalam penelitian bangunan selajaknya faktor-faktor keserasian keserasian keserasian, diperlukan guna menunjang keberlangsungan bangunan-bangunan sesuai dengan lingkungannya.

Pada IMB adalah sebagai alat pengendali dan pengontrol pemanfaatan ruang dalam rangka penyelenggaraan bangunan di perkotaan agar tidak terjadi pelanggaran dalam pengisian ruang dalam hal ini mendirikan bangunan. Dengan awal keserasian bangunan-bangunan yang ada di lokasi studi di kecamatan tidak memperhatikan keserasian-ketersuaian yang tertuang dalam rencana tata ruang.

Sebagai hasil studi yang dilakukan di kawasan pendidikan Kampus Taruna dan Kawasan perdagangan dan jasa pada Zona I dan Zona II dapat disimpulkan bangunan-bangunan yang layak di tinjau dari IMB dengan menggunakan ketentuan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, tinggi lantai bangunan dan garis sempadan bangunan guna melihat keberhasilan penelitian jenis-jenis bangunan yang ada di lokasi studi. Dalam penelitian ini akan disimpulkan bangunan-bangunan yang layak dan tidak layak berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas.

- Berdasarkan hasil analisis jenis bangunan-bangunan yang layak dan tidak layak di kawasan pendidikan Kampus Taruna berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam IMB dapat dijelaskan dalam tabel 4.1a, 4.1b di bawah ini

**Tabel 4.1a**  
**Kesimpulan Jenis-jenis Bangunan yang Melanggar atau tidak Di Kawasan Pendidikan Kampus Unisma**

No	Nama bangunan	Jenis Pelanggaran				Keterangan
		KDB	KLB	TLB	GSB	
1	Gedung A	-	-	-	-	Layak
2	Gedung B	-	-	-	-	Layak
3	Gedung C	-	-	-	-	Layak
4	Gedung D	-	-	-	-	Layak
5	Gedung E	-	-	-	-	Layak
6	Gedung F	-	-	-	-	Layak
7	Perpus Pusat	-	-	-	v	Tidak layak karena menyalahi batas GSB
8	Lab. Komputer	-	-	-	-	Layak
9	Lab. Teknik	-	-	-	-	Layak
10	Pendopo	-	-	-	-	Layak
11	Kantin	-	-	-	v	Tidak layak karena menyalahi batas GSB
12	Gudang	-	-	-	-	Layak
13	UKM	-	-	-	-	Layak

Dapat disimpulkan bahwa kawasan Kampus Unisma selain kantin dan perpustakaan umum semua jenis bangunannya dikatakan layak karena memenuhi standar yang menjadi penilaian keberhasilan pendirian bangunan

- Berdasarkan hasil analisa jenis bangunan-bangunan yang layak dan tidak layak di kawasan perdagangan dan jasa zona I berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam IMB dapat dijelaskan dalam tabel di bawah ini

**Tabel 4.13**  
**Kesimpulan Jenis-jenis Bangunan yang Melanggar atau tidak di Kawasan**  
**Pendidikan Kampus Liris**

No	Nama Bangunan	Jenis Pelanggaran				Keterangan
		KDB	KLB	TLB	GSB	
1	Gedung A	-	-	-	-	Layar
2	Gedung B	-	-	-	-	Layar
3	Gedung C	-	-	-	-	Layar
4	Gedung D	-	-	-	-	Layar
5	Gedung E	-	-	-	-	Layar
6	Gedung F	-	-	-	-	Layar
7	Pelrus Pasar	-	-	-	-	Tidak layak karena menggunakan GSB
8	Lab. Komputer	-	-	-	-	Layar
9	Lab. Teknik	-	-	-	-	Layar
10	Perlopo	-	-	-	-	Layar
11	Kantin	-	-	-	-	Tidak layak karena menggunakan GSB
12	Gedung	-	-	-	-	Layar
13	GRM	-	-	-	-	Layar

Dapat disimpulkan bahwa kawasan Kampus Liris selain kantin dan perpustakaan semua jenis bangunannya dikategorikan layak karena memenuhi standar yang menjadi pedoman kepastian pendidikan bangunan.

Berdasarkan hasil analisis jenis bangunan-bangunan yang layak dan tidak layak di kawasan perguruan dan jasa zona I berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam IMB dapat dijelaskan dalam tabel di bawah ini



**Tabel 4.1b**  
**Kesimpulan Jenis-jenis Bangunan yang melanggar atau tidak Di kawasan**  
**Perdagangan dan Jasa Zona I**

No	Nama bangunan	Jenis Pelanggaran				Keterangan
		KDB	KLB	TLB	GSB	
1	Wartel Gita	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
2	Ruko Cat & PS	-	-	-	-	Tidak Melanggar
3	Warung Padang	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
4	Counter Hp	V	-	-	-	Melanggar ketentuan KDB
5	Toko Cak No	-	-	-	V	Melanggar ketentuan GSB
6	Bakso Muslim	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
7	Wartel	-	-	-	V	Melanggar ketentuan GSB
8	Icon Computer	V	-	-	-	Melanggar ketentuan KDB
9	Bengkel Gading Mas	V	-	-	-	Melanggar ketentuan KDB
10	Fotocopi Karya Mas	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
11	Tukang Sadel Harapan	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
12	Fotocopi Dea	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
13	Toko Rojali	-	-	-	V	Melanggar ketentuan GSB
14	Aan Celuler	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
15	Warung STMJ	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
16	Wartel Pendowo	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
17	Warung Soto	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB

Tabel 4.1b  
 Kesimpulannya jenis-jenis bangunan yang melintang atau tidak di kawasan  
 Perumahan dan Jasa Zona I

No	Nama bangunan	Jenis Pelanggaran			Keterangan
		KDB	KLB	TLP	
1	Wanel Gita	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
2	Ruko Car & PS	-	-	-	Tidak Melanggar
3	Warung Padang	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
4	Counter Hlp	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB
5	Toko Car No	-	-	-	Melanggar ketentuan GSB
6	Bakso Maslin	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
7	Wanel	-	-	-	Melanggar ketentuan GSB
8	Icon Computer	V	-	-	Melanggar ketentuan KLB
9	Bengkel Gading Mas	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB
10	Photocopi Kaya Mas	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
11	Tukang Sabel Pajanan	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
12	Photocopi Dar	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
13	Toko Kojali	-	-	-	Melanggar ketentuan GSB
14	Van Coliner	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
15	Warung STAB	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
16	Wanel Pandoro	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
17	Warung Zoro	V	-	-	Melanggar ketentuan KDB dan GSB

18	Warung	-	-	-	V	Melanggar ketentuan GSB
19	Toko Malibu	V	-	-	-	Melanggar ketentuan KDB
20	Toko Latansa	-	-	-	-	Tidak melanggar
21	Laundri	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
22	CBM Elektronik	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
23	Jamu Air Mancur	-	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
24	Fotocopi Sumber Rejeki	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
25	Mie Jakarta & Wrng Podo	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
26	Wartel dan Toko Wijaya Bakti	-	-	-	-	Tidak Melanggar
27	Toko Sumber Abadi	V	-	-	-	Melanggar ketentuan KDB
28	Indomaret	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
29	Panti Pijat Refleksi	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
30	Wartel Aliva	-	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB
31	Warung Padang	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
32	Toko Fatimah	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
33	Dinasti Studio	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
34	Asia Makmur	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB
35	Fotocopi Sentral	-	-	-	-	Tidak melanggar
36	Juwita Travel	-	-	-	-	Tidak Melanggar
37	Toko Niki	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan

						GSB
38	Swalayan Dinoyo	-	-	-	-	Tidak melanggar
39	Warung Dinoyo	V	-	-		Melanggar KDB
40	Kios	V	-	-	V	Melanggar ketentuan KDB dan GSB

- Berdasarkan hasil analisa jenis bangunan-bangunan yang berada di kawasan perdagangan dan jasa zona II berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam IMB yang menjadi parameter penilaian di katakan layak, kecuali toko maju karena bangunan ini menyalahi ketentuan GSB pada Jalan Pasar Dinoyo

Dari kesemuanya dapat disimpulkan bahwa bangunan-bangunan yang berada di Zona I yang paling banyak melanggar dengan jumlah 34 jenis bangunan, kemudian di kawasan pendidikan Kampus Unisma 2 bangunan serta 1 bangunan Zona II kawasan perdagangan dan jasa.

#### 4.2. Saran

Dalam penelitian ini masih banyak kekurangan yang tidak dapat disimpulkan oleh penulis karena keterbatasan waktu dan informasi. Ada beberapa saran dari penulis yang menjadi kendala dalam penyusunan tugas akhir yaitu

- Tidak adanya batasan dalam penentuan jenis-jenis bangunan yang dikatakan sebagai bangunan perdagang dan jasa sehingga tidak menimbulkan penyimpulan berbeda-beda.
- Kepada pemerintah yang masih kurang merespon mahasiswa dalam memberikan data dan informasi guna penelitian.
- Kepada masyarakat yang cenderung kurang merespon apabila dimintai informasi mengenai tempat mereka bertempat tinggal.

Sehingga dari masukan-masukan ini dapat dilakukan pendekatan lagi agar bisa mengurangi kendala-kendalan non-teknis dilapangan.

40	Kios	V	-	-	V	GSB
39	Dinoyo Wangi		-	-	V	Melanggan KDB
38	Swalayan Dinoyo		-	-	-	Tidak melanggan
						GSB

Berdasarkan hasil analisa jenis bangunan-bangunan yang berada di kawasan perdagangan dan jasa zona II berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam LMB yang menjadi parameter penilaian di katakan layak kecuali toko maju karena bangunan ini menyulahi ketentuan GSB pada Jalan Pasar Dinoyo

Terdapat kesesuaiannya dapat disimpulkan bahwa bangunan-bangunan yang berada di Zona I yang paling banyak melanggar dengan jumlah 34 jenis bangunan. Kemudian di kawasan pendidikan Kampus Unisma 2 bangunan serta 1 bangunan Zona II kawasan perdagangan dan jasa.

#### 4.2. Saran

Dalam penelitian ini masih banyak kekurangan yang tidak dapat disimpulkan oleh penulis karena keterbatasan waktu dan informasi. Ada beberapa saran dari penulis yang menjadi kendala dalam penyusunan tugas akhir yaitu

- Tidak adanya batasan dalam penentuan jenis-jenis bangunan yang dikatakan sebagai bangunan perdagangan dan jasa sehingga tidak menimbulkan penyimpulan berbeda-beda.

- Kepada pemerintah yang masih kurang merespon mahasiswa dalam memberikan data dan informasi guna penelitian.

- Kepada mahasiswa yang cenderung kurang merespon apabila diminta informasi mengenai tempat mereka bertempat tinggal.

Sehingga dari masalah-masalah ini dapat dilakukan pendekatan lagi agar bisa mengurangi kendala-kendala non-teknis di lapangan.

### **4.3. Rekomendasi**

Pada penelitian ini masih banyak ditemui kekurangan-kekurangan dalam memenuhi kesempurnaan laporan ini, hal ini tidak terlepas dari keterbatasan waktu dalam mengumpulkan data dan informasi, sehingga penulis memberikan beberapa rekomendasi guna kelak dikemudian hari dapat dilakukan penelitian lebih jauh. Adapun rekomendasinya sebagai berikut:

- Diperlukannya kajian studi kinerja dinas-dinas terkait dalam menerapkan fungsi dan peran Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Studi Rencana Tata Letak Bangunan guna mengetahui jenis-jenis bangunan yang perlu dibangun pada suatu kawasan tertentu agar tidak menimbulkan kesalahan peruntukan lahan dan batasan penilaian jenis-jenis pemanfaatan ruang.

ပေးပို့ရန် ဖြစ်နိုင်ပါက အောက်ဖော်ပြပါ အချက်အလက်များကို ဖြည့်စွက်ပေးရမည်။

ပေးပို့ရန် ဖြစ်နိုင်ပါက အောက်ဖော်ပြပါ အချက်အလက်များကို ဖြည့်စွက်ပေးရမည်။

- ဤကိစ္စအား ဤကိစ္စအား ဖြစ်ပေါ်စေရန် အကြောင်းအရာများကို ဖြည့်စွက်ပေးရမည်။

- ဤကိစ္စအား ဖြစ်ပေါ်စေရန် အကြောင်းအရာများကို ဖြည့်စွက်ပေးရမည်။

ဤကိစ္စအား ဖြစ်ပေါ်စေရန် အကြောင်းအရာများကို ဖြည့်စွက်ပေးရမည်။

ဤကိစ္စအား ဖြစ်ပေါ်စေရန် အကြောင်းအရာများကို ဖြည့်စွက်ပေးရမည်။

၃. ကိစ္စအား

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku Teks

1. *Wikantiyoso, Respati. Paradigma Perencanaan dan Perancangan Kota, group konservasi Arsitektur dan Kota, 2002*
2. *Budiharjo, Eko, M.Sc., Arsitektur dan Kota Di Indonesia. Alumni Bandung. Tahun 1997, Hal 180.*
3. *Sugiyono, Statistik Untuk Penelitian Tahun 1997, hal 104.*
4. *Singarimbun, Masri & Dajan. 1989. Metode Penelitian Survey. Jakarta. Hal 192 & 32.*
5. *Magenda Son. Diktat Hukum dan Administrasi Perencanaan, hal 12.*
6. *Chairil. B. Amiuza dan B.Pat RistaraGandhi, Building From & Missing, hal 18.*
7. *Kombaitan, Boy. 1995. Jurnal PWK. No. 17/Februari Perijinan Pembangunan Kawasan Dalam Penataan Ruang. Hal 21.*

### Peraturan Perundang-Undangan

8. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang*
9. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*
10. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 1992 Tentang Jalan*
11. *Perda Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang*
12. *Perda Kota Malang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Peyelenggaraan Bangunan Gedung*



**Media Kertas**

13. *Kota Malang Dalam Angka, 2000, 2001, 2002 dan 2003.*

14. *Radar Malang, Giliran Dinoyo Banjir, 05 April 2005.*

**Tugas Akhir**

15. *Mirdomi, Irdo. 2005. Studi Penyebab Permasalahan Kemacetan Pada Ruas Jalan*

*KH. Wachid Hasyim Di Kota Bondowoso, Tugas Akhir.*

**SALINAN**

**Nomor 01/E, 2004**

**PERATURAN DAERAH KOTA MALANG**

**NOMOR 1 TAHUN 2004**

**TENTANG**

**PENYELENGGARAAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA MALANG,**

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menata bangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penataan Bangunan dan Penertiban dalam Wilayah Kota Malang;
  - b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya pengaturan dan penertiban atas pelaksanaan mendirikan, menggunakan dan merobohkan bangunan;
  - c. bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Bangunan sudah tidak sesuai dengan perkembangan, sehingga perlu diadakan penyesuaian dan peninjauan kembali;
  - d. bahwa untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam konsideran huruf a, b dan c diatas perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Malang tentang Penyelenggaraan Bangunan.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3034);
  2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3183);

3. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
7. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
8. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3689);
9. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
10. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);

11. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3846);
12. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3354);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 1985 tentang Jalan;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 1987 tentang Ijin Usaha Industri;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang dan Kabupaten Daerah Tingkat II Malang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3354);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);
18. Keputusan Presiden Nomor 54 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;

19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah;
20. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 718/Menkes/Per/XI/1987 tentang Kebisingan Yang Berhubungan dengan Kesehatan;
21. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/MPE/1992 tentang Ruang Bekas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
25. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil;
27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
28. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
29. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
30. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/2002 tentang Penetapan Enam

**Pedoman Bidang Penataan Ruang;**

31. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang;

32. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001 – 2011;

33. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Dengan Persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MALANG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA MALANG TENTANG  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN.**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Malang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Malang.
3. Kepala Daerah adalah Walikota Kota Malang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Malang.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Penyelenggaraan Bangunan.
6. Badan adalah suatu bentuk badan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah

kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis, lembaga, dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan usaha lainnya.

7. Bangunan adalah:
  - a. Setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batuan batu landasan, diatas air dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruangan yang terbatas seluruhnya atau sebahagiannya;
  - b. Suatu peralasan;
  - c. Suatu serambi, tangga rumah atau trotoar;
  - d. Suatu peralatan persediaan air bersih dan atau gas, tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan atau jaringan gas;
  - e. Suatu peralatan pembuangan atau penampungan air hujan, air kotoran atau air perusahaan;
  - f. Suatu pemasangan pompa dan atau dengan suatu peletakan;
  - g. Suatu pagar atau pemisah dari suatu persil atau sebidang tanah;
  - h. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, pasangan dinding dari sesuatu saluran atau sesuatu konstruksi lain semacam itu;
  - i. Suatu pasangan dinding, suatu pasangan kayu, suatu dinding papan atau sesuatu macam dinding lainnya;
  - j. Suatu benda yang terdiri atau bergantung tersendiri, seperti kolom, leufelnya lebih dari 1 m<sup>2</sup>, yang dipasang diluar garis sempadan muka rumah atau di atas sesuatu tempat yang dikunjungi oleh kalayak ramai;
  - k. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, bangunan menara (tower) tiang-tiang antena dan tiang-tiang bendera.
8. Bangunan Gedung adalah bangunan yang didirikan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan atau air secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.
9. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
11. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
12. Bangunan Turutan adalah suatu bangunan yang menjadi turutan dari sesuatu

gudang dan sebagainya, kamar pemondokan pelayan-pelayan dan selain dari pada itu paling banyak tiga buah kamar yang diperuntukkan buat didiami bukan oleh pelayan-pelayan.

13. Bangunan Induk adalah bangunan yang mempunyai fungsi dominan dalam suatu persil.
14. Kelayakan Mendirikan Bangunan (KMB) adalah pendirian suatu bangunan dari segi persyaratan administrasi dan teknis telah sesuai dengan peraturan daerah ini untuk dapat direkomendasikan proses ijin mendirikan bangunan.
15. Kelayakan Bangunan (KB) adalah suatu bangunan yang sesuai fungsi, kelas, tipe konstruksi bangunan telah sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku serta dari segi ekonomi dan teknis dapat memberikan manfaat, tidak mengganggu lingkungan bagi pemilik, penghuni dan masyarakat.
16. Mendirikan Bangunan ialah:
  - a. Mendirikan, memperbaiki, memperluas, mengubah atau membongkar sesuatu bangunan;
  - b. Melakukan pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam angka 7 pasal ini.
17. Baku Tingkat Getaran Mekanik dan Getaran Kejut adalah batas maksimal tingkat getaran mekanik yang diperbolehkan dan usaha atau kegiatan pada media padat sehingga tidak menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan dan kesehatan serta keutuhan bangunan.
18. Baku Tingkat Kebisingan adalah batas maksimal tingkat kebisingan yang diperbolehkan dituang ke lingkungan dari usaha atau kegiatan sehingga tidak menimbulkan gangguan kesehatan manusia dan kenyamanan lingkungan.
19. Daerah Hijau Bangunan yang selanjutnya disingkat DHB adalah ruang terbuka pada bangunan yang dimanfaatkan untuk penghijauan.
20. Demolisi adalah kegiatan merobohkan atau membongkar bangunan secara total.
21. Dinding Pembatas adalah dinding yang menjadi pembatas antara bangunan.
22. Dinding Luar adalah suatu dinding bangunan terluar yang bukan merupakan dinding pembatas.
23. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong mendatar/horisontal permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah.



24. Garis Sempadan yang selanjutnya disingkat GS adalah garis batas yang ditetapkan oleh yang berwenang dan tidak boleh dilampaui untuk suatu pendirian bangunan.
25. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB atau Garis Sempadan Pondasi Bangunan terluar adalah merupakan jarak bebas minimum dari bidang-bidang terluar suatu massa bangunan terhadap:
  - a. Batas tepi Daerah Milik Jalan (DAMIJA);
  - b. Batas lahan yang dikuasai;
  - c. Batas tepi sungai/pantai;
  - d. Antar massa bangunan lainnya;
  - e. Rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya.
26. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis bagian luar dari pagar persil atau pagar pekarangan.
27. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis bagian luar dari batas tepi Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau Right Of Way (ROW).
28. Garis Sempadan Loteng adalah garis yang dihitung dari tepi jalan berbatasan yang tidak diperkenankan didirikan tingkat bangunan.
29. Garis Sempadan Muka Bangunan adalah garis yang ada pendirian bangunan kearah jalan yang berbatasan, di atas permukaan tanah tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pegar pekarangan.
30. Garis Sempadan Teras adalah garis sisi terluar lantai teras yang sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan sama dengan setengah lebar DAMIJA dari rencana jalan dikurangi sebanyak-banyaknya 2 (dua) meter dan tidak melewati garis sisi terluar pagar.
31. Pekarangan adalah bagian yang kosong dari sesuatu persil/kaveling/blok peruntukan bangunan yang berisi atau akan diisi bangunan.
32. Halaman Muka adalah sebagian dari sesuatu pekarangan, terletak antara garis sempadan pagar dan garis yang ditarik dua meter di belakang garis sempadan muka rumah, atau jika halaman belakang yang terletak di samping induk rumah itu ditutup garis dari penutup itu.
33. Halaman Belakang adalah sebagian dari sesuatu pekarangan yang bukan halaman muka.

34. Persil adalah suatu petak tanah yang sesuai dengan surat tanah yang bersangkutan dan terdapat dalam surat tanah yang terdapat dalam lingkungan rencana tata kota atau apabila belum ditetapkan rencana perpetakannya, menurut rencana tata ruang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan.
35. Rumah adalah bangunan yang terdiri atas ruangan atau gabungan ruangan yang berhubungan satu sama lain yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
36. Kamar adalah suatu ruangan tertutup seluruhnya atau sebagian yang diperuntukkan buat tempat kediaman manusia pada siang atau malam hari.
37. Pagar adalah suatu bangunan pemisah yang dikonstruksi untuk membatasi persil.
38. Teras adalah bagian lantai bangunan, bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruangan tertutup.
39. Tinggi ruang adalah jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan atas lantai sampai permukaan bawah langit-langit dan dalam hal tidak ada langit-langit sampai permukaan bawah dari lantai di atasnya atau sampai permukaan bawah kaso-kaso.
40. Air limbah adalah semua air buangan sisa kegiatan manusia, baik dari rumah tangga, perusahaan dan lain-lain.
41. Sumur Resapan adalah sistem resapan buatan yang dapat menampung air hujan baik dari permukaan air tanah maupun air hujan yang disalurkan melalui atap bangunan, dapat berbentuk sumur, kolam dengan resapan, saluran porous, saluran resapan dan sejenisnya.
42. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas.
43. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang sudah ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
44. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
45. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.

46. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
47. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kapling/pekarangan.
48. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase perbandingan luas tapak basement dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.
49. Atrium adalah suatu ruang dalam suatu bangunan yang menghubungkan 2 atau lebih tingkat atau lantai, di mana:
  - a. Seluruh atau sebagian ruangnya tertutup pada bagian atasnya oleh lantai atau atap, termasuk struktur atap kaca;
  - b. Termasuk setiap ruang yang berbatasan atau berdekatan tetapi tidak terpisahkan oleh pembatas;
  - c. Tidak termasuk lorong tangga, lorong ramp atau ruang dalam shaft.
50. Lubang Atrium adalah ruang dari suatu atrium yang dikelilingi oleh batas pinggir bukaan lantai atau batas pinggir lantai dan dinding luar.
51. Menara (tower) adalah bangunan yang menjulang tinggi, dengan luas dasar dan luas pada ujung bangunan tidak sama besar dan atau dapat berbentuk prisma tidak beraturan, limas atau kerucut.
52. Penyebutan Tingkat Bangunan adalah menunjukkan jumlah lantai bangunan dikurangi satu.
53. Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan atau pengelolaan dan tanggung jawab dari Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
54. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup, adalah hasil studi mengenai dampak penting suatu usaha atau kegiatan yang direncanakan terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan.
55. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah ijin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.

56. Ijin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB adalah ijin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
57. Ijin Penghapusan Bangunan yang selanjutnya disingkat IHB adalah ijin yang diberikan untuk menghapuskan/merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
58. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan dan mengolah data dan atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
59. Penyidik Tindak Pidana dibidang Penyelenggaraan Bangunan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang Penyelenggaraan Bangunan yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

**BAB II**  
**ARSITEKTUR BANGUNAN**  
**Bagian Kesatu**  
**Peruntukan Lokasi**  
**Pasal 2**

- (1) Pendirian bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;
- (2) Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan melalui :
- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
  - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTRKP/RTBL).
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan peruntukan utama, sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan berdasarkan pertimbangan dinas teknis yang membidangi bangunan;

- (4) Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas teknis yang membidangi;
- (5) Keterangan Rencana atau Advise Planning (AP) atau Fatwa Rencana, Rencana Tapak (Site Plan) yang diterbitkan oleh dinas teknis yang membidangi, penerbitannya harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah;
- (6) Dalam penerbitan rencana tapak (site plan) bagi pengembang perumahan dan atau yang lain yang memiliki ijin lokasi ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah;
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) pasal ini, meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, garis sempadan bangunan dan lain-lain;
- (8) Dalam hal rencana-rencana tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, Kepala Daerah dapat memberikan keputusan dengan mempertimbangkan terhadap rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada;
- (9) Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan gedung dan bangunan yang lain dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :
  - a. Persetujuan membangun tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih makro, kaidah perencanaan kota dan penataan bangunan;
  - b. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini bagi peruntukan lokasi yang belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara;
  - c. Untuk pendirian bangunan yang apabila akan terkena rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dimana pelaksanaan realisasinya masih belum jelas waktunya, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara

ayat (2) pasal ini, maka pemilik bangunan harus membongkar sendiri dengan resiko ditanggung pemilik bangunan.

- (10) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran atau sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang maupun barang;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan atau saluran;
  - d. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (11) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. Penghawaan, pencahayaan dan drainase bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan;
  - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (12) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah atau di atas air wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. Tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.

- (13) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain pada daerah Saluran Udara (Transmisi) Tegangan Rendah/Tinggi (SUTR/SUTT) atau jaringan hantaran udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
  - b. Mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

## **Bagian Kedua**

### **Fungsi Bangunan**

#### **Pasal 3**

- (1) Fungsi dan Klasifikasi bangunan merupakan acuan untuk persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi intensitas bangunan, arsitektur dan lingkungan, keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan maupun dari segi keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
- (2) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan yang bersifat sementara harus memperhatikan tingkat permanensi, keamanan, pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran dan sanitasi yang memadai;
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan;
- (4) Fungsi bangunan dapat dikelompokkan dalam fungsi hunian, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, fungsi khusus dan fungsi campuran;
- (5) Bangunan dengan fungsi hunian meliputi bangunan gedung dengan fungsi utamanya hunian yang merupakan:
  - a. Rumah tinggal tunggal atau rumah tinggal biasa;
  - b. Rumah tinggal deret;
  - c. Rumah tinggal luar biasa atau rumah susun (flat) dan atau condominium;
  - d. Rumah tinggal villa;
  - e. Rumah tinggal asrama;
  - f. Rumah tinggal campuran.
- (6) Bangunan dengan fungsi usaha meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama untuk :
  - a. Bangunan perkantoran : perkantoran pemerintah, perkantoran niaga dan sejenisnya;
  - b. Bangunan perdagangan : pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;

- c. Bangunan perhotelan/penginapan : hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - d. Bangunan industri : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat;
  - e. Bangunan Terminal : stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut;
  - f. Bangunan penyimpanan/gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya;
  - g. Bangunan pariwisata tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya.
- (7) Bangunan dengan fungsi umum, sosial dan budaya, meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama untuk:
- a. Bangunan pendidikan sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, perguruan tinggi dan pendidikan luar sekolah;
  - b. Bangunan pelayanan kesehatan puskesmas, poliklinik rumah bersalin, rumah sakit klas A, B, C dan sejenisnya;
  - c. Bangunan peribadatan masjid, gereja, pura, kelenteng ,vihara dan sejenisnya;
  - d. Bangunan kebudayaan museum, gedung kesenian dan sejenisnya;
  - e. Hall (gedung-gedung) umum atau gedung pertemuan atau lenso, gedung perpustakaan, gedung museum dan pameran seni, gedung konser, gedung pameran, gedung olah raga, stasiun, sirkus dan balai-balai umum;
  - f. Gallery, ruang yang dikelilingi bangunan atau pagar (enclasure) atau panggung (platform), dalam atau di atas mana sejumlah penduduk pada umumnya atau kadang-kadang berkumpul.
- (8) Bangunan dengan fungsi khusus meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau tingkat resiko bahaya tinggi seperti bangunan kemiliteran, bangunan reaktor dan sejenisnya;
- (9) Dalam suatu persil, kaveling atau blok peruntukan dimungkinkan adanya fungsi campuran (mixed use), sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya dan standar perencanaan lingkungan yang berlaku;
- (10) Setiap bangunan gedung, selain terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama, juga dilengkapi dengan ruang fungsi penunjang serta dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan pokok yang diatur dalam pedoman SKBI.



**Bagian Ketiga**  
**Klasifikasi Bangunan**  
**Pasal 4**

Klasifikasi bangunan atau bagian dari bangunan ditentukan berdasarkan fungsi, umur, ketinggian dan status yang dimaksudkan di dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan:

- a. Klas 1 (satu) merupakan Bangunan Hunian Biasa yang terdiri dari :  
Satu atau lebih bangunan yang merupakan :
  1. Klas 1a merupakan bangunan hunian tunggal yang berupa :
    - a. Satu rumah tunggal;
    - b. Satu atau lebih bangunan hunian gandeng yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit town house, villa.
  2. Klas 1b merupakan rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 (dua belas) orang secara tetap dan tidak terletak diatas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi.
- b. Klas 2 (dua) merupakan Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah, termasuk rumah susun (flat) dan atau kondominium;
- c. Klas 3 (tiga) merupakan Bangunan Hunian diluar bangunan klas 1 (satu) dan 2 (dua), yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:
  1. Rumah asrama, rumah tamu, losmen;
  2. Bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel;
  3. Bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah;
  4. Panti untuk orang berumur, cacat atau anak yatim piatu/terlantar;
  5. Bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
- d. Klas 4 merupakan Bangunan Hunian Campuran termasuk tempat tinggal yang berada di dalam atau bergabung dengan suatu bangunan klas 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut dengan posisi letaknya fungsi hunian terletak di atas atau di bawahnya yang menjadi satu kesatuan bangunan (rumah toko/ruko,

- rumah kantor/rukan untuk per satu unit dengan lebar minimum 5,15 (lima koma lima belas) meter, rumah gudang/rugud, rumah pabrik/rubrik);
- e. Klas 5 (lima) bangunan kantor merupakan Bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi atau usaha komersial diluar bangunan klas 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan);
  - f. Klas 6 (enam) bangunan perdagangan merupakan bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat termasuk:
    1. Ruang makan, kafe, restoran;
    2. Ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagian bagian dari suatu hotel atau motel;
    3. Tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum, tempat mandi umum;
    4. Pasar, ruang penjualan, ruang pameran atau bengkel.
  - g. Klas 7 (tujuh) Bangunan Penginapan/Gudang merupakan Bangunan Gedung yang dipergunakan penyimpanan, termasuk:
    1. Tempat parkir umum;
    2. Gudang atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.
  - h. Klas 8 (delapan) bangunan Laboratorium/Industri/Pabrik merupakan Bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan;
  - i. Klas 9 (sembilan) Bangunan umum merupakan bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:
    1. Klas 9a Bangunan Perawatan Kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
    2. Klas 9b Bangunan Pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dan bangunan yang merupakan klas lain.
  - j. Klas 10 (sepuluh) merupakan bangunan atau struktur yang bukan hunian:
    1. Klas 10a Bangunan Bukan Hunian yang merupakan garasi pribadi, carport atau sejenisnya;

2. Klas 10b Struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang atau sejenisnya.
- k. Bangunan-bangunan yang tidak diklasifikasikan khusus merupakan Bangunan atau bagian dari bangunan yang tidak termasuk dalam klasifikasi bangunan 1 s/d 10 tersebut, dalam peraturan daerah ini dimaksudkan dengan klasifikasi yang mendekati sesuai peruntukannya;
  - l. Bangunan yang penggunaannya insidental merupakan bagian bangunan yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian bangunan lainnya dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya;
  - m. Klasifikasi Jamak Bangunan apabila beberapa bagian dari bangunan harus diklasifikasikan secara terpisah:
    1. Bila bagian bangunan yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan dan bukan laboratorium, klasifikasinya disamakan dengan klasifikasi bangunan utamanya;
    2. Klas-klas 1a, 1b, 9a, 9b, 10a dan 10b adalah klasifikasi yang terpisah;
    3. Ruang-ruang pengolah, ruang mesin, ruang mesin lift, ruang boiler atau sejenisnya diklasifikasikan sama dengan bagian bangunan dimana ruang tersebut terletak.
  - n. Menurut umurnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
    1. Bangunan permanen;
    2. Bangunan semi permanen;
    3. Bangunan sementara.
  - o. Menurut ketinggiannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
    1. Bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai);
    2. Bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai);
    3. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas).
  - p. Menurut statusnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
    1. Bangunan pemerintah;
    2. Bangunan swasta.

**Bagian Keempat**  
**Tipe Kontruksi Bangunan**

**Pasal 5**

Dalam Pedoman mendirikan Bangunan Gedung, bangunan-bangunan dibedakan dalam tipe-tipe kontruksi yang berdasarkan daya tahan terhadap api (kebakaran), ditetapkan sebagai berikut:

1. Tipe I – Konstruksi Rangka Tahan Api;
2. Tipe II – Konstruksi Dinding Pemikul yang terlindung;
3. Tipe III – Kontruksi Biasa/sederhana;
4. Tipe IV – Konstruksi baja/besi tak terlindung;
5. Tipe V – Konstruksi Kayu;
6. Bangunan dengan konstruksi campuran;
7. Konstruksi-konstruksi dari suatu bangunan harus berbentuk sehingga konstruksi-konstruksi itu menurut sifat dan ukuran-ukurannya layak memenuhi syarat-syarat peruntukannya;
8. Sepanjang tidak diatur dalam pasal ini, Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut guna kepentingan kesehatan dan keamanan umum terutama mengenai pencegahan, pemberantasan penyakit-penyakit menular dan kecelakaan.

**Bagian Kelima**  
**Bentuk Bangunan**

**Pasal 6**

Bentuk Bangunan Rumah ditetapkan sebagai berikut :

- a. Rumah besar/mewah adalah bentuk rumah besar, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- b. Rumah sedang/menengah adalah bentuk kediaman sedang, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- c. Rumah kecil/Rumah Sederhana (RS) adalah bentuk rumah kecil, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau usaha rumah tangga;
- d. Rumah kampung/Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah bentuk kampung tertutup, gedung dalam susunan tertutup dengan atau tanpa halaman muka, dipergunakan untuk kediaman atau hunian.

## **Pasal 7**

- (1) Luas dan pembatasan tanah untuk lingkungan pemukiman ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Bentuk rumah besar/mewah 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) s/d 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) garis sempadan bangunan lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau Right Of Way (ROW) lebih besar atau sama dengan 18 (delapan belas) meter;
  - b. Bentuk rumah sedang/menengah 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) s/d 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 5 (lima) meter sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan damija lebih besar atau sama dengan 9 (sembilan) meter;
  - c. Bentuk rumah kecil/Rumah Sederhana (RS) 80 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) s/d 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 3 (tiga) meter sampai dengan 4 (empat) meter dan damija 4 (empat) meter sampai dengan 8 (delapan) meter;
  - d. Bentuk rumah kampung/ Rumah Sangat Sederhana (RSS) antara 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) s/d 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) garis sempadan bangunan lebih kecil atau sama dengan 2 (dua) meter dan damija lebih kecil atau sama dengan 3 (tiga) meter dan lebih besar atau sama dengan 1 (satu) meter;
  - e. Luas tanah kurang dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) digolongkan pada huruf d dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan;
  - f. Pada huruf a pasal ini apabila luas tanah lebih besar dari 2.000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dan pada huruf b, c dan d pasal ini apabila luas tanahnya melebihi/kurang dari ketentuan tersebut harus ada ijin dari Kepala Daerah.
- (2) Untuk menetapkan bentuk bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah ini setidaknya memenuhi 2 (dua) persyaratan dari ketentuan yang meliputi luas tanah, kapling/persil, garis sempadan bangunan dan damija;
- (3) Lebar dinding muka dan jarak antara gedung dengan batas halaman bagi setiap bangunan di wilayah kawasan cagar budaya, ilmu pengetahuan, dan sejenisnya ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Rumah besar/mewah, lebar dinding tidak boleh lebih dari 60% (enam puluh persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan

- gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 4,5 (empat koma lima) meter;
- b. Rumah sedang/menengah lebar dinding muka tidak boleh lebih 65% (enam puluh lima persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter;
  - c. Toko, lebar dinding muka tidak boleh lebih 100% (seratus persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter sampai dengan 6 (enam) meter;
  - d. Perusahaan, lebar dinding muka tidak boleh lebih dari 100% (seratus persen) lebar halaman, dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter sampai dengan 6 (enam) meter;
  - e. Bangunan Umum, lebar dinding muka, lebar halaman dapat ditentukan lebih lanjut oleh Kepala Daerah dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (4) Bahwa syarat dari jarak rumah sisir atau gedung tambahan dengan batas halaman tidak melebihi 3 (tiga) meter dan jarak antara gedung utama dengan batas belakang tidak kurang dari 2,5 (dua koma lima) meter kecuali kalau pembangunan sampai dengan batas.

### **Bagian Keenam**

### **Kepadatan Dan Ketinggian Bangunan**

#### **Pasal 8**

- (1) Bangunan gedung atau bangunan yang lain yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini;
- (2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang dan renggang;
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah;

- (4) Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh:
- a. kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimal intensitas pembangunan;
  - b. kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan;
  - c. kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya;
- (5) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan dan sejenisnya, dengan pertimbangan kepentingan umum harus mendapat ijin dari Kepala Daerah dengan persetujuan Pimpinan Dewan dapat diberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan;
- (6) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini tidak diperbolehkan mengganggu lalu lintas udara.

#### **Pasal 9**

- (1) Penetapan besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal (8) ayat (2) dan (3) Peraturan Daerah ini, ditetapkan dengan memperhatikan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan;
- (2) Apabila KDB dan JLB/KLB belum ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini, maka Kepala Daerah dapat menetapkan berdasarkan berbagai pertimbangan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait;
- (3) Ketentuan besarnya KDB dan JLB/KLB dapat diperbaharui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait;
- (4) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Kepala Daerah dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan atau lingkungan dengan persyaratan:

- a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini;
  - b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang garis sempadan jalan (GSJ) yang dimiliki;
  - c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilingkungan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
  - d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;
  - e. diperbolehkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan.
- (5) Bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum diperbolehkan adanya kompensasi berupa penambahan besarnya KDB, JLB/KLB;
- (6) Penetapan besarnya KDB, JLB/KLB untuk pembangunan bangunan gedung diatas fasilitas umum harus memperhatikan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

### **Pasal 10**

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan ditentukan dari jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus persen);
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter diatas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;



- (4) Cucuran atap (overstek atap) yang melebihi lebar 1,5 (satu koma lima) meter maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- (5) Cucuran atap (overstek atap) untuk penentuan KLB dan Ketinggian Bangunan diperhitungkan dengan ketentuan lebarnya tidak lebih dari 1 (satu) meter;
- (6) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- (7) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB;
- (8) Ramp dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
- (9) Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang GSJ;
- (10) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan dan pendapat teknis para ahli;
- (11) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblok), diperhitungkan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;
- (12) Dalam perhitungan ketinggian bangunan apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai;
- (13) Mezanine (Loteng tengah pada hotel atau gedung) yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh;

## **Bagian Ketujuh**

### **Garis Sempadan Bangunan**

#### **Pasal 11**

- (1) Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD menentukan garis sempadan jalan, garis sempadan pagar muka bangunan, garis sempadan bangunan muka yang menghadap ke jalan dan garis sempadan sungai;

- (2) Kepala Daerah menentukan garis sempadan belakang bangunan dan garis sempadan pagar belakang, begitu pula garis sempadan saluran umum, jaringan umum dan lapangan umum;
- (3) Dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana diperbolehkan adanya beberapa kelas bangunan dan dalam kawasan campuran, untuk tiap-tiap kelas bangunan itu dapat ditetapkan garis-garis sempadan tersendiri;
- (4) Apabila garis sempadan pagar dan atau garis sempadan jalan dengan garis sempadan muka bangunan berimpit atau garis sempadan bangunan sama dengan nol maka muka bangunan harus ditempatkan dengan pinggir mukanya pada garis itu;
- (5) Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD berwenang untuk memberikan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), sepanjang penempatan belakang tidak mengganggu pandangan umum dan jalan;
- (6) Ketentuan besar kecilnya Garis Sempadan Bangunan dapat diperbaharui dengan memperhatikan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain oleh Kepala Daerah dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait dan dengan persetujuan pimpinan DPRD.

## **Pasal 12**

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling atau kawasan;
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) ditambah 1 (satu) meter dihitung dari tepi jalan/pagar;
- (3) Untuk lebar jalan atau sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan bangunan ditentukan 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan atau pagar;
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain ditentukan minimal 2 (dua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

### **Pasal 13**

- (1) Dilarang mendirikan sesuatu bangunan dengan tidak memperhatikan garis-garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 dan pasal 12 Peraturan Daerah ini;
- (2) Dalam pembaharuan seluruhnya dari sesuatu bangunan, maka bagian-bagiannya yang terletak di luar garis sempadan bangunan harus dibongkar;
- (3) Dalam memberikan sesuatu ijin untuk memperbaharui sesuatu bangunan dari sesuatu bangunan cagar budaya yang telah ada atau mendirikan sesuatu bangunan tambahan padanya, maka Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD untuk kepentingan pembangunan yang teratur, dapat menentukan syarat, bahwa bagian-bagian dari bangunan itu yang ada di luar garis sempadan dibongkar asal luas bangunan yang akan dibongkar itu tidak melebihi separuhnya dari luas bangunan yang akan diperbaharui dan atau ditambahkannya dan tidak melebihi  $\frac{1}{5}$  (satu per lima) nya dari sisa luasnya bangunan itu seluruhnya setelah diadakan pembaharuan atau penambahan itu, segala sesuatu bilamana perlu dengan pemberian ganti rugi untuk bagian bangunan yang harus dibongkar itu;
- (4) Apabila pada permohonan ijin mendirikan bangunan ternyata dalam, penelitian berakibat dari penetapan garis-garis sempadan ada sebagian tanah persil tempat bangunan dilarang dipergunakan untuk mendirikan bangunan, maka pemohon ijin wajib menyerahkan sebagian tanah tersebut kepada Pemerintah Daerah guna kepentingan umum.

### **Pasal 14**

- (1) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang tidak merangkap menjadi garis sempadan pagar dan untuk garis sempadan belakang tidak berlaku bagi:
  - a. Pipa-pipa saluran, jendela-jendela atau tutupan daun jendela dan pintu yang berputar ke luar, papan-papan merk;
  - b. Pinggir-pinggir dinding, plisir-plisir muka bangunan, kuping-kuping atap, kanopi-kanopi dan tangga yang tidak beratap;
  - c. Serambi yang tidak beratap selama letaknya di dalam garis sempadan pagar.
- (2) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang merangkap menjadi garis sempadan pagar dan atau garis sempadan jalan tidak berlaku untuk:

- a. Pinggiran pasangan dinding, pilaster-pilaster ambang pintu dan jendela dan pipa-pipa pembuangan air hujan, asal tidak menjulang lebih dari 15 (lima belas) centi meter;
  - b. Plisir-plisir muka bangunan, kuping-kuping atap dan kanopi-kanopi, asal letaknya di lingkungan toko, sekurang-kurangnya 2,25 (dua koma dua lima) meter di atas permukaan jalan yang ada di bawahnya dan tidak menjulang lebih dari lebar trotoar dan tidak mengganggu pemandangan jalan;
  - c. Erker-erker dan beranda-beranda yang terbuka atau tertutup pada loteng-loteng asal lebarnya tidak lebih dari separuhnya dari lebar muka bangunan, tidak menjulang lebih dari 1 meter dan letaknya sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter di atas permukaan jalan.
- (3) Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD dapat memberikan pembebasan antara garis sempadan muka bangunan dan garis sempadan pagar atau jalan untuk mendirikan Pavilyun-pavilyun taman yang terbuka, pergola-pergola dan bangunan-bangunan semacam itu merupakan bagian dari perlengkapan kebun, dalam rangka menambah keindahan pemandangan umum dari halaman muka.

#### **Pasal 15**

- (1) Kepala Daerah dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan dapat menetapkan garis sempadan samping, serta garis sempadan belakang bangunan terhadap batas persil yang diatur di dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini;
- (2) Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan atau bahan berbahaya maka Kepala Daerah dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi, diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini;
- (3) Pada kawasan yang intensitas bangunannya padat atau rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
  - a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm kearah dalam dari batas pekarangan kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
  - c. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terluar

- (4) Pada kawasan yang intensitas bangunannya rendah atau renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
- a. Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 (empat) meter pada lantai dasar dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas diatasnya ditambah 0,50 (nol koma lima nol) meter dan jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;
  - b. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (5) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun;
- (6) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
- a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas atau lebar jalan sirkulasi manusia dan barang yang tidak terganggu oleh lebar bukaan dari kedua sisi bangunan yang ditetapkan;
  - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
  - c. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

## **Bagian Kedelapan**

### **Jarak Bangunan**

#### **Pasal 16**

- (1) Apabila tidak didirikan bangunan sampai kepada batas persil, maka jarak antara sesuatu bangunan dan batas persil itu dan jarak dari bangunan-bangunn atau sesuatu induk rumah beserta turutannya yang berada di atas suatu persil diwajibkan mempunyai jarak sekurang-kurangnya 2 (dua) meter;
- (2) Jarak-jarak dari dinding bilik atau bahan-bahan semacam itu yang mudah terbakar, harus sekurang-kurangnya:
- a. Sampai kepada dinding semacam itu dari sesuatu rumah turutannya dan sampai kepada batas-batas persil : 2,5 (dua koma lima) meter;

- b. Sampai kepada dinding semacam itu dari bangunan lainnya : 5 (lima) meter.
- (3) Apabila untuk dinding itu sebagian dipergunakan bilik dan bahan-bahan semacam itu yang mudah terbakar dan untuk sebagian lagi bahan-bahan ramuan tahan api, maka ketentuan ini ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah.

#### **Pasal 17**

- (1) Apabila tanah tempat bangunan itu tidak cukup memberikan jaminan bagi kesehatan, keamanan para pemakai bangunan yang akan mendirikan, maka Kepala Daerah dapat menyatakan tanah itu untuk jangka waktu tertentu berikutnya dan setelah dilakukan evaluasi dapat digunakan untuk mendirikan bangunan-bangunan;
- (2) Persil yang akan diisi bangunan diwajibkan :
- a. Bersih dari bagian-bagian campuran yang membahayakan dan mengganggu;
  - b. Sumur-sumur dan saluran-saluran jaringan yang tidak dipergunakan lagi ditutup;
  - c. Bangunan-bangunan yang rusak yang ada di atas tanah tempat bangunan itu disingkirkan.
- (3) Pekarangan-pekarangan harus dipersiapkan secara baik dengan tanah, serta diratakan dan supaya air dapat mengalir dari mulai bangunannya dimiringkan dengan lereng.

#### **Pasal 18**

- (1) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan;
- (2) Kepala Daerah menetapkan aturan-aturan lebih lanjut mengenai macam letak, jumlah, ukuran-ukuran dan konstruksi dari perlengkapan masuk pekarangan dengan urung-urung yang wajib dibuat di bawahnya;
- (3) Dalam setiap ijin perlengkapan masuk pekarangan dan trotoar yang akan dibuat ditetapkan sesuai dengan ketentuan pada ayat (2) pasal ini.

#### **Paragraf 1**

#### **Pendirian Bangunan Berimpit dengan Batas Samping Persil**

#### **Pasal 19**

- (1) Suatu bangunan beserta turutannya, pengelompokkan, saluran-saluran dan penetapan bentuk dari bagian-bagiannya dan keseluruhannya demikian pula bahan-bahan bangunan dan warna-warna yang akan dipergunakannya, harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kenyamanan yang layak, yang ditetapkan berhubung dengan pemandangan kota yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan;
- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil, tampak bangunan dari sesuatu bangunan harus bersambungan dengan cara yang serasi pada tampak muka atau dinding pasangan yang telah ada disebelahnya;
- (3) Sesuatu bangunan-bangunan tidak boleh membiarkan tetap adanya sesuatu gangguan terhadap keindahan dari keadaan tempat itu.

## **Paragraf 2**

### **Pagar Pada Tanah Pekarangan/Persil**

#### **Pasal 20**

- (1) Dalam hal pemisah berbentuk pagar maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 2,5 (dua koma lima) meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,75 (dua koma tujuh lima) meter di atas permukaan tanah pekarangan;
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah pekarangan;
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperbolehkan;
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbang kenyamanan dan kesehatan lingkungan;
- (5) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang

- (6) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka, harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan;
- (7) Pendirian bangunan rumah dapat tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

### **Bagian kesembilan**

## **Syarat-Syarat Bangunan dan Luas Denah Bangunan**

### **Paragraf 1**

### **Luas Denah Bangunan**

#### **Pasal 21**

- (1) Perbandingan luas lantai terhadap luas persil dimaksudkan sebagai perbandingan dari jumlah luas lantai diukur dari permukaan-permukaan dinding bagian luar termasuk jalan-jalan terusan, tetapi tidak termasuk lift, tangga dan permukaan-permukaan yang hanya digunakan untuk pemberhentian kendaraan-kendaraan jika permukaan tersebut terletak dalam bangunan dan atau di bawah bangunan terhadap luas persil;
- (2) Untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau dengan sudut kurang dari  $90^0$  (sembilan puluh derajat) untuk memudahkan lalu lintas maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut itu dan luas persil diperhitungkan dengan lebar dan panjangnya;
- (3) Untuk bangunan Kelas 1 (satu), dan 2 (dua) :
  - a. Luas denah bangunan hanya diperkenankan sebanyak-banyaknya 60% (enam puluh persen) dari pada luas persil yang bersangkutan bagi ketentuan dalam pasal 7 huruf a dan b Peraturan Daerah ini;
  - b. Luas denah bangunan hanya diperbolehkan maksimum 70 % (tujuh puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan bagi ketentuan dalam pasal 7 huruf c dan d Peraturan Daerah ini;
  - c. Bangunan kelas 2, kecuali bangunan rumah susun dan atau kondominium yang didirikan dalam lingkungan bangunan toko atau perdagangan prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil sebanyak-banyaknya 70 % (tujuh puluh persen);



- d. Dengan tidak mengurangi arti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c pasal ini, maka seluruh permukaan luas persil dapat digunakan untuk denah bangunan, jika :
1. Bagian denah bangunan tersebut sama sekali tidak digunakan untuk maksud tidur;
  2. Adanya cahaya alam dan pembaharuan hawa, baik secara alam maupun mekanis, dijamin sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini.
- (4) Dalam hal mendirikan bangunan kelas 3 (tiga) pada bagian yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus mempunyai ruang terbuka yang langsung berhubungan dengan udara luar dan tidak beratap, yang:
- a. Luasnya sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) m<sup>2</sup>
  - b. Dapat ditempatkan pada atap datar.
- (5) Untuk bangunan kelas 4 (empat) luas denah bangunan diperkenankan maksimum 80% (delapan puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan berlaku untuk pasal 11 ayat (4), sedangkan untuk diluar dari ketentuan pasal 11 ayat (4) diperkenankan maksimal : 80% (delapan puluh persen) dari luas persil setelah dikurangi luas persil yang terpotong dengan garis sempadan muka bangunan;
- (6) Untuk bangunan-bangunan Kelas 3, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil maksimum 60 % (enam puluh persen);
- (7) Dalam kondisi tertentu dengan pertimbangan untuk kepentingan umum Kepala Daerah dapat menentukan luas denah bangunan dengan mengesampingkan ketentuan pada ayat (6) pasal ini.

## **Paragraf 2**

### **Tinggi Bangunan**

#### **Pasal 22**

- (1) Tinggi suatu bangunan pada suatu jalan tidak boleh melebihi 1,50 x jarak antara garis-garis sempadan bangunan yang berhadapan pada jalan yang bersangkutan kecuali bila ditentukan lain dalam Rencana Teknik Ruang Kota;
- (2) Dalam mengukur tinggi bangunan tidak diperhitungkan ruang perlengkapan alat-alat, perlengkapan dekoratif, parapet yang tingginya tidak melebihi 1, 00 meter, tiang antena dan :
  - a. Yang lebarnya tidak melebihi  $\frac{1}{4}$  (satu per empat) lebar permukaan bangunan kecuali parapet:

- b. Tidak disediakan akomodasi dalam bentuk dan waktu apapun;
  - c. Tidak dipergunakan untuk maksud-maksud advertensi;
  - d. Tidak menghalangi sudut cahaya yang dibutuhkan oleh jendela-jendela pada bangunan tersebut.
- (3) Bangunan tipe I dan II (konstruksi rangka tahan api/konstruksi dinding pemikul yang terlindung) :
- a. Untuk bangunan tipe I berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini;
  - b. Untuk bangunan tipe II tinggi bangunan tidak diperkenankan melebihi  $17/20$  (tujuh belas per dua puluh) atau 85% (delapan puluh lima persen) tinggi maksimum yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini;
  - c. Untuk konstruksi campuran tinggi maksimum dari suatu bangunan diambil tinggi maksimum dari tipe konstruksi yang lebih rendah.
- (4) Tinggi bangunan tipe III, IV dan V tidak diperkenankan melebihi  $2/3$  (dua per tiga) dari tinggi maksimum yang ditentukan pada ayat (1) pasal ini dan tidak diperkenankan mempunyai lapisan lantai lebih dari:
- a. Bangunan tipe III dengan penggunaan kelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dan 9, jumlah tingkat maksimum 2 (dua);
  - b. Bangunan tipe IV dengan penggunaan kelas 7 dan 8 jumlah tingkat maksimum 1 (satu);
  - c. Bangunan tipe V dengan penggunaan kelas 1 dan 2, jumlah tingkat maksimum 2 (dua) dengan penggunaan kelas 8 (ijin khusus dari Kepala Daerah) jumlah tingkat maksimum 1 (satu);
- (5) Jumlah tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a pasal ini tidak termasuk ruang di bawah tanah (basement) yang tinggi langit-langitnya diukur dari permukaan halaman tidak melebihi 1,00 meter;
- (6) Tinggi bangunan masing-masing tipe sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini lantai tingkat yang tinggi-tingginya melebihi 5,00 meter pada penggunaan tiap-tiap kelas, kecuali bangunan kelas 8 dan 9 diperhitungkan sebagai dua tingkat;
- (7) Tinggi bangunan pada lokasi di jalan yang mempunyai garis sempadan bangunan sama dengan 0 (nol) ketentuannya diberlakukan sama dengan ketentuan ayat (1), (2), (3) dan (4) pasal ini dikalikan dengan  $\frac{1}{2}$  (setengah) lebar DAMIJA ditambah 1 (satu);

- (8) Kepala Daerah dapat menentukan syarat-syarat lebih lanjut mengenai tinggi bangunan atau tingkat bangunan dan bangunan bertingkat bagi bangunan yang memerlukan AMDAL.

**Paragraf 3**  
**Tinggi Ruang**  
**Pasal 23**

- (1) Yang dimaksud dengan ukuran-ukuran sama dengan ukuran bersih;
- (2) Tinggi ruang sama dengan jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan atas lantai sampai permukaan bawah langit-langit dan dalam hal tidak ada langit-langit sampai permukaan bawah dari lantai di atasnya atau sampai permukaan bawah kaso-kaso;
- (3) Ruang kediaman diartikan setiap ruangan dalam mana seseorang tidur, makan atau melaksanakan pekerjaan-pekerjaan rumah tangga yang lazim atau pekerjaan-pekerjaan sosial lainnya dalam penggunaan bangunan kelas 1, 2, 3 atau 4 kecuali ruang-ruang mandi, kakus, cuci dan seterika, dapur, gang-gang dan ruang-ruang sejenis yang penggunaannya tidak terus menerus;
- (4) Bangunan-bangunan kelas 1, 3 dan bangunan rumah susun, kondominium ukuran luas lantainya sekurang-kurangnya :
- a. Untuk satu ruangan kediaman 15,00 m<sup>2</sup>
  - b. Untuk dua ruangan kediaman 18,00 m<sup>2</sup>
  - c. Untuk setiap ruang kediaman selanjutnya ditambah masing-masing dengan 6,00 m<sup>2</sup>
- (5) Pada bangunan kelas 2, kecuali bangunan rumah susun dan atau kondominium ukuran luas lantai untuk setiap ruang kediaman sekurang-kurangnya 6,00 m<sup>2</sup>;
- (6) Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan kelas 1, 2 dan 3 sekurang-kurangnya 2,75 meter kecuali :
- a. Dalam hal langit-langitnya atau kaso-kasonya miring, sekurang-kurangnya  $\frac{1}{2}$  dari luas ruang mempunyai tinggi ruang 2,75 meter dan tinggi ruang selebihnya pada titik terendah tidak kurang dari 2 m;
  - b. Dalam hal ruang cuci dan kamar mandi atau kantor dapat diperbolehkan sampai sekurang-kurangnya 2,10 m;
- (7) Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan kelas 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 jika langit-langitnya miring dan atau datar maka tinggi rata-ratanya sekurang-kurangnya 2 m;

- a. Dalam hal langit-langit atau kaso-kasanya miring, sekurang-kurangnya pada bagian terendah 2,50 m;
- b. Pada bangunan dengan gangguan asap dan atau bau seperti penggorengan tahu, pengasapan ikan atau daging, pembakaran roti dan lain sebagainya, tinggi ruang tidak boleh kurang dari 3,50 m;
- c. Dalam hal luar biasa, Kepala Daerah dapat menentukan tinggi ruang minimum yang lebih besar, bila keadaan menghendaki atau mengharuskan Kepala Daerah dapat menuntut diadakannya pembaharuan udara secara mekanis.

**(8) Tinggi lantai denah :**

- a. Permukaan atas dari lantai denah bawah/lantai dasar/lantai satu yang padat harus ada :
  1. Sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik perbatasan yang paling tinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  2. Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik yang paling tinggi dari sumbu jalan/as DAMIJA dimuka letak bangunan;
  3. Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata jalan dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- b. Kepala Daerah dapat memberi pembebasan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a pasal ini, jika letaknya lantai-lantai itu akan lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada disekelilingnya, demikian pula untuk tanah-tanah yang miring dalam mendirikan bangunan-bangunan dan dalam hal-hal lainnya yang luar biasa;
- c. Apabila lantai denah bawah tidak ditambah dengan isian, maka tanah yang ada dibawahnya, demikian pula suatu lantai tanah, harus ditempatkan sekurang-kurangnya 15 cm di atas lapangan itu serta dimiringkan supaya air dapat mengalir.

## WAWANCARA

---

---

*Daftar pertanyaan ini disusun sebagai materi masukan dari penelitian yang berjudul  
"Identifikasi Peran IMB Untuk Pengendalian Kawasan Pendidikan Pada Fungsi  
Jalan Kolektor Primer (Studi kasus Kampus Unisma Di jalan M.T Haryono)*

---

---

*Untuk Kampus Universitas Islam Malang*

### **Identitas**

**Nama** :

**Dinas** :

**Jabatan** :

1. Bagaimana latar belakang berdirinya Kampus Unisma.....  
.....  
.....  
.....
2. Berapa luas lahan Kampus Unisma.....  
.....
3. Kampus Unisma terdiri tahun berapa bangunan.....  
.....
4. Bangunan mana yang pertama berdiri.....  
.....
5. Bisa dijelaskan tahun pendirian masing-masing bangunan yang ada di  
Kampus  
Unisma.....  
.....  
.....
6. Apakah semua bangunan Kampus Unisma mempunyai  
IMB.....  
.....  
.....

**Wawancara**

Dikawatirkan dan ini disusun sebagai materi untuk dan penelitian yang berjudul  
"Identifikasi Peran IAH (Inisiatif Pengembangan Kawasan Pendidikan Pada Tingkat  
Jalan Kolektor Primer) Untuk Kasus Kampus Unisma Di Jalan M.T. Haryono"

Unitas Kampus Universitas Islam Malang

Identitas

Nama :

Jenis :

Jabatan :

1. Bagaimana latar belakang berdirinya Kampus Unisma.....  
.....  
.....
2. Berapa luas lahan Kampus Unisma.....  
.....
3. Kampus Unisma terdiri atas berapa bangunan.....  
.....
4. Bangunan mana yang pertama berdiri.....  
.....
5. Bisa dijelaskan tahun pendirian masing-masing bangunan yang ada di  
Kampus  
Unisma.....  
.....
6. Apakah semua bangunan Kampus Unisma mempunyai  
IMB.....  
.....

7. Kalau ada yang tidak mempunyai IMB, bangunan mana saja.....  
...
8. Apakah ada bangunan yang posisinya sampai sekarang tidak berubah.....  
.....  
.....
9. Menyikapi Kampus Unisma yang mempunyai pekarangan yang luas, apakah hal ini merupakan ketentuan dari aturan yang ada pada saat bangunan dibangun.....  
.....  
.....  
.....
10. Bila kelak ada perluasan jalan, apakah pihak Unisma tidak keberatan apabila sebagian tanahnya terpakai untuk pelebaran.....  
.....

.....

Եզրերում.....

սեպրիս                      շքանշան                      Լուսինյան                      Լուսինյան                      Լուսինյան

10. Երբ կոչվեց սոս Լուսինյան խումբ սեպրիս Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան  
.....

.....

.....

Որոշում.....

Բանաձև

սեպրիս իմ իմ Լուսինյան կոչումներ զոր սեպրիս Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան

Ձ. Մեծիկյանի կողմից Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան  
.....

.....

Բանաձև.....

Ձ. Լուսինյան սոս Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան  
.....

.....

Ձ. Լուսինյան սոս Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան Լուսինյան



## WAWANCARA

---

---

*Daftar pertanyaan ini disusun sebagai materi masukan dari penelitian yang berjudul  
"Identifikasi Peran IMB Untuk Pengendalian Kawasan Pendidikan Pada Fungsi  
Jalan Kolektor Primer (Studi kasus Kampus Unisma Di jalan M.T Haryono)*

---

---

### **Identitas**

**Nama** :

**Dinas** :

**Jabatan** :

*Untuk Dinas Wasbangdal*

1. Apa peran Dinas Wasbangdal kaitannya dengan pengurusan  
IMB.....

.....

.....

2. yang mempunyai wewenang dalam menerbitkan Advise Planing.....

.....

.....

3. Apa yang menjadi acuan Dinas Wasbangdal dalam menerbitkan Advise  
Planing.....

.....

.....

....

4. Apa fungsi Advise Planing.....

.....

.....

5. Apa saja ketentuan dari Advise Planing.....

.....

.....

6. Kapan mulai diberlakukannya Advise Planing.....

.....

.....

WAWANCARA

Daftar pertanyaan ini disusun sebagai materi masukan dan penelitian yang berjudul "Identifikasi Peran MIB (Unit Pengabdian Masyarakat Pendidikan Pada Fungsi Jalan Kolektor Primer (Studi Kasus Kampus Cinsura Di Jalan MT. Haryono)

Identitas

Nama :

Disas :

Jabatan :

Unit Dinas Wasbangdal

1. Apa peran Dinas Wasbangdal kaitannya dengan penggunaan

IMB.....

.....

.....

2. Yang mempunyai wewenang dalam menepikan Advise Planning.....

.....

.....

3. Apa yang menjadi acuan Dinas Wasbangdal dalam menepikan Advise

Planning.....

.....

.....

.....

4. Apa fungsi Advise Planning.....

.....

.....

5. Apa saja ketentuan dari Advise Planning.....

.....

.....

6. Kapan mulai diberlakukannya Advise Planning.....

.....

.....

7. Apakah dalam pendirian bangunan harus memperhatikan ketentuan KDB, KLB, TLB dan GSB (kalau ya/tidak) bagaimana? .....
- .....
- .....
8. Bagaimana fungsi dari KDB, KLB, TLB dan GSB.....
- .....
- .....
9. Apakah ada kriteria-kriteria tersendiri dalam menentukan bangunan untuk kawasan pendidikan (kalau ya/tidak) bagaimana?
- .....
- .....
- .....
- .....
10. Apakah untuk kawasan pendidikan mempunyai KDB, KLB, TLB dan GSB yang berbeda dengan jenis pembangunan fasilitas lainnya (kalau ya/tidak) bagaimana.....
- .....
- .....
11. Apakah fungsi jalan M.T Haryono mempunyai keterkaitan dalam penentuan pembangunan kampus UNISMA mempunyai keterkaitan dengan (kalau ya/tidak) bagaimana .....
- .....
- .....
- .....
12. Apakah dalam pendirian bangunan harus memperhatikan ketentuan Rumaja, Rumija, dan Dawasja (kalau ya/tidak) bagaimana?
- .....
- .....
- ....

7. Apakah dalam penilaian harus memperhatikan ketentuan KDB, KLR, TLR dan GSB (kalian ya tidak) bagaimana?

.....

8. Bagaimana fungsi dari KDB, KLR, TLR dan GSB?

.....

9. Apakah ada kriteria-kriteria tersendiri dalam menentukan untuk kawasan pendidikan (kalian ya tidak) bagaimana?

.....

.....

10. Apakah untuk kawasan pendidikan mempunyai KDB, KLR, TLR dan GSB yang berbeda dengan jenis pembangunan fasilitas lainnya (kalian ya tidak) bagaimana?

.....

.....

11. Apakah fungsi jalan MT Haryono mempunyai keterkaitan dalam penentuan pembangunan kampus UNISMA mempunyai keterkaitan dengan (kalian ya tidak) bagaimana?

.....

.....

12. Apakah dalam penilaian harus memperhatikan ketentuan RUMJA, RUMJL dan DAWASJA (kalian ya tidak) bagaimana?

.....

.....

**13. Bagaimana fungsi dari Rumaja, Rumija dan Ruwasja**

.....  
.....  
.....

**13. Apabila kelak ada pelebaran jalan, apakah ketentuan rumija dan ruwasja harus mundur.....**

.....  
.....

**14. Apakah saya bisa mendapatkan produk rencana yang lama guna mengetahui fungsi Jalan M.T Haryono sebelumnya.....**

.....  
.....

**15. Apakah Dinas Wasbangdal mempunyai keterkaitan juga dengan dinas-dinas lainnyaSejauh mana peran Dinas Wasbangdal dalam kaitannya dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) .....**

.....

13. Bagaimana fungsi Rumaja dari Rumaja dan Rumaja

.....  
.....  
.....

13. Apabila tidak ada pelajaran jalan apakah ketentuan rumaja dan rumaja harus menurut.....

.....  
.....

14. Apakah saya bisa mendapatkan produk rencana yang lama guna mengetahui fungsi jalan M.T. I yang ada sebelumnya.....

.....  
.....

15. Apakah Dinas Wabandag mempunyai ketertarikan juga dengan dinas lain yang sama dengan Dinas Wabandag dalam kaitannya dengan izin mendirikan bangunan (IMB).....

.....

## WAWANCARA

---

*Daftar pertanyaan ini disusun sebagai materi masukan dari penelitian yang berjudul  
"Identifikasi Peran IMB Untuk Pengendalian Kawasan Pendidikan Pada Fungsi  
Jalan Kolektor Primer (Studi kasus Kampus Unisma Di jalan M.T Haryono)*

---

*Untuk Dinas Perijinan*

**Identitas**

**Nama :**

**Dinas :**

**Jabatan :**

1. Bagaimana peran Dinas Perijinan dalam kaitannya dengan pengurusan IMB  
.....  
.....
2. Bagaimana ketentuan dalam mendapatkan IMB.....  
.....  
.....
3. Kapan mulai diberlakukannya IMB di Kota Malang.....
4. Siapa yang melakukan pemantauan di lapangan apabila terjadi kesalahan pembangunan.....  
.....  
.....
5. Apa yang menjadi acuan Dinas Perijinan dalam menerbitkan IMB.....  
.....  
.....
6. Mengenai IMB pemutihan, bangunan apa saja yang boleh dikenakan IMB pemutihan.....

**WAWANCARA**

---

---

Definisi penelitian ini digunakan sebagai materi masukan dari penelitian yang berjudul "Identifikasi Peran IAB Bank sebagai Rotor Koneksi Koneksi Pendidikan Pada Fungsi" dalam Laporan Primer (Studi Kasus Kasus Jaringan Di Jalan MT. Harsono)

---

---

Unit Dinas Perijinan

Identitas

Nama :  
Dinas :  
Jabatan :

1. Bagaimana peran Dinas Perijinan dalam kaitannya dengan pemerintahan IAB

.....  
.....

2. Bagaimana ketertarikan dalam mendapatkan

IMB.....  
.....

3. Kapan mulai dibelakukannya IMB di Kota

Matang.....  
.....

4. Siapa yang melakukan penanganan di lapangan apabila terjadi kesalahan

perencanaan.....  
.....

5. Apa yang menjadi acuan Dinas Perijinan dalam memberikan

IMB.....  
.....

6. Mengapa IMB pemukiman bangunan apa saja yang boleh diberikan IMB

perumahan.....



.....

.....

7. Apakah Dinas Perijinan mempunyai keterkaitan dengan dinas lainnya dalam menerbitkan IMB.....

.....

.....

.....

.....


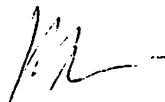

.....  
.....  
7. Apakah Dinas Perijinan mempunyai keterkaitan dengan dinas lainnya  
dalam mendirikan IMB.....

.....  
.....  
.....  
.....

## LEMBAR ASISTENSI KOLOKIUUM

"PEMANFAATAN IMB UNTUK PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG, DI  
SEPANJANG JALAN SUKARNO - HATTA, KOTA MALANG "

NAMA : ZAINUL HABO  
 NIM : 98.24.073  
 JURUSAN : TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA






NO.	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
	13 / 12 / 09	Buat MBR - PER + D.S + KEMERKA PHEK	
	7 / 1 / 05	Pembuat DS + Q	
	10 / 1 / 05	Buat Datas un- <del>...</del>	
	14 / 1 / 05	All bentuk <del>...</del> → 12. kor <del>...</del> , m (P.I) → 12. kor S. (P. II)	

**LEMBAR ASISTENSI  
TUGAS AKHIR**

*Peran*





**IDENTIFIKASI PERAN IMB UNTUK KAWASAN PENDIDIKAN TERHADAP  
STATUS JALAN M.T HARYONO, KELURAHAN DINOYO  
(STUDI KASUS UNIVERSITAS ISLAM MALANG)**

**NAMA** : ZAINUL HABO  
**NIM** : 98.24.073  
**JURUSAN** : TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
**DOSEN PEMBIMBING I** : Ir. SON MAGENDA, MM

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1.	29-3-05	- Letak belahap Surupa 2. perbaikan	
2	5-04-05	- Formasi dan Revisi Perencanaan & Laporan Apar. & Infotek	
3	7/04-05	Perbaikan & Teruskan	
4.	28/04-05	- Pembahasan dan Lecter belahap Masjid Belu Felud (Belu Kumbang) Lahu Kaba (Melayu)	
5	9/05-05	Asas & Mula perpustakaan setelah diikuti dengan persediaan di. Uraian & Aspek objek. & lain	

**LEMBAR ASISTENSI  
TUGAS AKHIR  
IDENTIFIKASI PERAN IMB UNTUK KAWASAN PENDIDIKAN TERHADAP  
STATUS JALAN M.T HARYONO, KELURAHAN DINOYO  
(STUDI KASUS UNIVERSITAS ISLAM MALANG)**

NAMA : ZAINUL HABO  
 NIM : 98.24.073  
 JURUSAN : TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
 DOSEN PEMBIMBING II : IDA SOEWARNI, ST




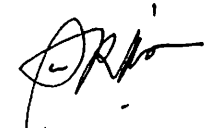
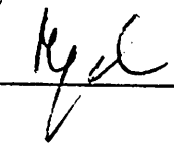
NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1.	24 - 1 - 05	Fokuskan Materi / Tema sesuai diskusi dg Pbb I & II. • Sva / Ev. Mekanisme atau ..	
2.	7 - 4 - 05	→ Betulkan penulisan / kalimat sesuai EYD → Rumusan Masalah & Tujuan. → Lanjut sub bab berikut.	
3.	28 - 5 - 05	→ Betulkan latar belakang. → Buat : - K. Pemikiran - Desain survey	
4.	3 - 6 - 05	- Buat Outline. - Rumus awal & seoran Perseman : - Lanjut. T. pustaka - Betulkan : L. Oraten - D. Survey & K. Pemikiran spy & buat.	

<p>5. 20 - 6 - 05.</p> <p>- Betulkan kerangka Pustaka</p> <p>- catu bil laporan.</p> <p>- Metode Analisa utk setiap sasaran.</p> <p>6. 21. - 6 - 05.</p>	<p>- Berikan kerangka Pustaka</p> <p>- catu bil laporan.</p> <p>- Metode Analisa utk setiap sasaran.</p> <p>Ade Summar Proposal</p>	<p><i>[Signature]</i></p> <p><i>[Signature]</i></p>	
--	---	---	--

**LEMBAR ASISTENSI  
TUGAS AKHIR**

**IDENTIFIKASI PERAN IMB UNTUK PENGENDALIAN  
KAWASAN PENDIDIKAN PADA FUNGSI JALAN KOLEKTOR PRIMER  
(STUDI KASUS KAMPUS UNISMA DI JALAN M.T. HARYONO)**

**NAMA** : ZAINUL HABO  
**NIM** : 98. 24. 073  
**JURUSAN** : TEKNIK PLANOLOGI  
**DOSEN PEMBIMBING I** : Ir. SON MAGENDA, MM  
**DOSEN PEMBIMBING II** : IDA SOEWARNI, ST

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1.	11/08 '05	lengkapi dg. haluan Perbaikan. dari <u>Fluke</u> . Fakta. Dr. Masing Perubahan : dgn. <u>ABW</u> <u>Rangk</u>	
2.	22/08 '05	- Buat kerangka pemikiran - " Out line Analisa. - " Kerangka Terori	
3.	26/08 '05	lengkapi	
4.	31/08 '05	o) Analisa peran % - Lintang matrik.	
5.	1/09 '05	Kerangka Pictur & perbaik Flow Chart. Mechanisme Ran. prosedur dan Peraturan & fungsi lembaga.	





## BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

NAMA : ZAINAL HUDA  
 NIM : 50.21.001  
 TGL SEMINAR : BBTU, '2 2017

**PERBAIKAN**

A. **1. Bahas 1 :**  
 1. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 2. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 3. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 4. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 5. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 6. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 7. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 8. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 9. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)  
 10. **perencanaan dan pelaksanaan proposal** (10000)

C. **1. LOK**  
 1. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 2. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 3. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 4. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 5. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 6. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 7. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 8. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 9. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)  
 10. **lokasi pelaksanaan proposal** (10000)

D. **1. R. HUBUNG**  
 1. **Hubungan antara 1146 ke program lain** (10000)

PEMBIMBING : 1 \_\_\_\_\_  
 2. U. S \_\_\_\_\_ U. S

PEMBAHAS : 1 \_\_\_\_\_  
 2 \_\_\_\_\_  
 3 \_\_\_\_\_

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

NAMA : ZAINUL HABIB  
NIM : 98.24.073  
TGL SEMINAR : SABtu, 2 Juli 2005

PERBAIKAN

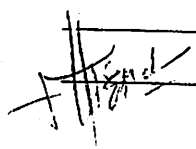
o judul sudah relevan?  
→ fungsi jalan? → terminal yg efektif

o Kata kunci?  
→ sempit, akses jalan?

o Cara mengidentifikasi jalan info?

PEMBIMBING : 1 \_\_\_\_\_  
2 \_\_\_\_\_

PEMBAHAS : 1 \_\_\_\_\_  
2 \_\_\_\_\_  
3 Endratno Bardi S.



BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL

NAMA : ZAINUL HABID  
NIM : 98.24.073  
TGL SEMINAR : SABTU, 2 JULI 2005  
PERBAIKAN

1. PENYERBIK NAMA BUKU KEPTA FOR PASTORAL +  
KURSI, YAKNI:

1. ~~PER~~ IDENTIFIKASI PERAN INDIVIDU PENGENDALIAN  
KAWASAN PANDANGAN TIDAK LEMAH ~~PENDALIAN~~  
TIDAK FUNGSI JALAN KOLEKOR PRIMER  
(MUDA KAWAS UNISMA II ~~MT~~ MT, HENGJONO)

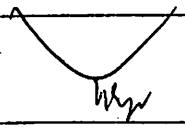
2. PENYERBIK ISI TIDAK, PERHATIKAN 2 YB. PERAN/PENGERTIAN

- UU tentang pagar & KAWASAN.
- UU tentang jalan
- UU tentang ~~STRUKTUR~~.

PEMBIMBING : 1 \_\_\_\_\_  
2 \_\_\_\_\_

PEMBAHAS : 1 Wahid H.  
2 \_\_\_\_\_  
3 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam *Seminar Tugas Akhir* tingkat Sarjana Jurusan Planologi/Perencanaan Wilayah & Kota yang diadakan pada :

Hari : KAMIS  
Tanggal : 22 SEP 2005

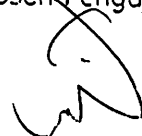
Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk :

Saudara : ZAINUL HABO  
NIM : 98.24.073

Perbaikan tersebut meliputi :

1. Judul
2. Ruang lingkup
3. Yang dibahas kenapa hanya satu jalan
4. Yang diteliti bangunan atau / mb nya ?

Dosen Penguji



IR. HUTOMO MOESTADJAB

INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL  
Jl. Bendungan Sigura-gura 2  
M A L A N G

PERBAIKAN TUGAS AKHIR

Dalam *Seminar Tugas Akhir* tingkat Sarjana Jurusan Planologi/Perencanaan Wilayah & Kota yang diadakan pada :

Hari : KAMIS  
Tanggal : 22 SEP 2005

Perlu adanya perbaikan pada Tugas Akhir untuk :


Saudara : ZAINUL HABO  
NIM : 98.24.073

Perbaikan tersebut meliputi :

1. Isi permasalahan IMB kurang kelengkapan

2. lingkup materi/wilayah

Dosen Penguji

  
ENDANG BUOI, ST





# PERKUMPULAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG

FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER TEKNIK

PT. BNI (PERSERO) MALANG  
BANK NIAGA MALANG

Kampus I : Jl. Bendungan Sigiragura No. 2 Telp. (0341) 551431 (Hunting) Fax. (0341) 553015 Malang 65145  
Kampus II : Jl. Raya Karanglo, Km 2 Telp. (0341) 417636 Fax. (0341) 417634 Malang

## LEMBAR PERSETUJUAN LAYAK SIDANG KOMPREHENSIF

Tugas Akhir mahasiswa :

Nama : ZAINUL HABU

NIM : 98.24.073

Judul Tugas Akhir : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Pembimbing I

FOY MASENDA MM

Pembimbing II :

  
DA SEWANNI ST

Dinyatakan : Layak / Tidak Layak

Untuk Tugas Akhirnya dijadikan " **Buku Hitam** " ( syarat mengikuti Sidang Komprehensif dengan catatan sebagai berikut :  
(Contoh : materi kurang layak, metodologi kurang sesuai, dll).  
Apabila dirasa perlu dapat menggunakan kertas terpisah.

*1. utk bab bila kelap & pilih, mk (+) kan bangunan lain & sekitarnya :  
2. judul kelap. Unsur. bl. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000.*

Penguji I :

  
Dr. HUTOMO MOESTANAB

Penguji II

  
ENRRATNO BUDI, ST



## LEMBAR PERSEMBAHAN

*Aku bersaksi tiada Tuhan selain Engkau Ya Allah  
dan aku bersaksi Nabi Muhammad adalah utusanMu*



Ya Allah tiada berdaya hamba ini di bandingkan kekuatanMu, walaupun itu hanya sekecil-kecilnya benda yang ada di dunia ini. Ya Allah Berkah, Rahmat dan HidayahMu selalu menyertai hamba dikala duka maupun suka, tetapi terkadang hamba selalu lupa dan lalai akan perintahMu. Namun Kasih dan SayangMu selalu mengertai hambamu dalam rutinitas keseharianku. Ya Allah tak ada satupun yang bisa melawan akan kekuasaanmu bila Engkau kehendaki, mulai proses sampai pada akhirnya laporan ini selesai merupakan skenario hidup saya yang Engkau berikan guna menempa mental, pikiran serta tanggung jawab. Ya Allah dengan laporan ini selesai maka saya haturkan sembah dan sujudku untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya akan Berkah, Rahmat dan HidayahMu.

### THANKS TO :

**KEDUA ORANG TUAKU** Bpk Drs LA HABO and Ibu NINIAH TERIMAKASIH YANG SEDALAM-DALAMNYA SAYA UCAPKAN ATAS KASIH SAYANG, KESABARAN, DOA RESTU BAPAK DAN MAMA YANG MENGIKUTI DI SETIAP HEMBUSAN NAFASKU SERTA SEMUA BANTUAN DALAM BENTUK MORIL DAN MATERI YANG TAKAN PERNAH TERBANDINGKAN WALAUPUN DENGAN SEMUA AMAL DAN KEBAKANKU YANG AKU LAKUKAN

Buat adik-adikku yang cantik-cantik dan kadang kapatuli Wa Nggea, Wa Udox dan Wa Pini, trims atas doa dan motivasinya kalian adalah adik-adikku yang selalu aku banggi.

Buat Abah, Mama, Ipak dan aja di Cirebon trima kasih ATAS DUKUNGAN DAN PERHATIANNYA

Buat Om, bibiku, sepupuku serta ponakanku yang ada dikampung yang tidak bisa saya sebutkan satu-satu (maksud keluarga besar) trims atas pertanyaan-pertanyaan (kapan selesai) juga merupakan dorongan untuk cepat nyelesaikan kuliahku

**BUAT mBAL-MBULKU** sek, "mgaf ya Mbul KALAU akhir-akhir ini SAYA SERING NGOMEL dan KADANG ga peduli, tapi kesemuannya ini manfaatnya buat kita juga. Terimakasih qu Ucapkan untukmu atas semua perhatian, kepedulian, serta rasa sayang n cintamu yang selalu muncul dikala saya harus marah ataupun.....lain-lain :), tapi yang utama adalah MOTIVASI kita berdua. yang selalu bisa berdiri tegap terhadap benturan-benturan yang ada selama pengerjaan TA-ku

# LEMBAR PERSEMBAHAN

Part 2:

Bapak dan Ibu Dosen koe : Bpk. Ir Son Magenda, MM (thanks Tas Bimbingannya), Ibu Ida Soewarni, ST (thanks tas Curhat.bimbingan, dan perhatian ibu selama menjadi dosen waliku), Ibu Ir. A. Nurul Hidayati, (thanks tas Studio kota & studio Pengwil yang cukup lama, dan PKN Yang singkat), Bpk. Ir. Agung Wijaksono, MTP "selaku Bossnya Planologi", Pak Ir. Hutomo M. atas semua masukannya, Bpk. Ir Ibnu Sasongko, MT, Bpk. Ir. T.N.Samdhi, MSP, PhD, Ibu Ir. Titiek Poerwati, Bpk. Ir. Arief Setiawan, MTP, Bpk. Ir. Tri Juwono, Bpk Budi E, ST "thanks atas Masukannya, Ibu Mira, ST, Mbak Fanita, ST, Mas Komang, ST, Mas Teguh, ST, serta yang paling imut di perpustakaan Mbak Puji "thanks tas pinjaman bukunya, eh...aku masih ada ngutang buku mbak, tar klo dah jadi es-te baru ta balikin"

The Best My Friend : Jefreson Billy thanks BoZ atas bantuannya selama ini semuanya takan pernah saya lupakan (YOU THE BEST MY SOHIB), n cepatan luluasnya jangan umah ngurus WEDOK tok! Thanks ECON"s atas masukannya serta motivasinya smoga jaga bai-baik macTUA n smoga selalu setia samapai kakek n nenek Stevy trims nasihat nasihatnya n kebaikanmu, Rido Laso & Wida trims mau bantu aku ngerjain proposal n ingat " Barengan Nikahnya laso."

Keluarga Besar Planologi 98: Ucek baba, wendy, Boss Dedi Agus ST " thanks to Plknnya, Bos" Adwin "manager Matos", Adhi dompu, Lita Imut, Maya Sumba, oline ST & bang Roni ST, Nita ST sek, Mita ST, Iwan Jembeng, Iwan koteka, Bag ST, Havi ST kapan nikahnya neh awas loh niken keburu diambil Wong,

Keluarga Besar Planologi 99: Sony thanks RTRWnya, Setyo kapan nyusul meteranmu nanti qu kemalikan ya, Sing Adik thanks kameranya, Ali jangan cuma urus bol, ingat kosokan THE BASTIN n "sakit" di rumah, Aris thanks sms penyemangatnya, Nian Dji jangan kebanyakan urus WANTIA ingat umur grand lu ap, Leadi, aang, deuy, imanéz, dan semuanya (maaf saya tidak bisa nyebutin satu-satu).

Sunan AMPEL CREW, Ilham" Thanks For your computer, Jamrud, Armandom, Bastian si kepala lorong, cika cingur, agen, mamik, thanks mau betulin komputerku, Iwan thanks bajunya membuat diriku PD waktu seminar, abang dedi cepatan urus Tanya jangan kebanyakan maen kartu gito loh, fredy njalo thanks sing akeh atas bantuannya mamu pinjamkan komputernya

PONDOK ALAM CREW. Ima ST, Andi, Jois calon ST, Billy The PNS, Charles, SSAP, Meri, SPT, "Letnan" WILLY, Papa Oyen, Melda "Brekele", Boby bora dan Epic rostimu, Hart Tade, Bobi awa, Moge, dll.