IDENTIFIKASI PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN BANGUNAN DI JALAN IMAM BONJOL KOTA PONTIANAK

SKRIPSI

Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota

Oleh:

ISYIKA DARMAWAN PUTRI

NIM D1091211032



FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

PONTIANAK

2025

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Isyika Darmawan Putri

NIM : D1091211032

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul "Identifikasi Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan di Jalan Imam Bonjol Kota Pontianak" tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar sarjana di suatu perguruan tinggi manapun. Sepanjang sepengetahuan saya, tidak terdapat karya ataupun pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, terkecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar rujukan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya. Saya sanggup menerima berbagai konsekuensi akademis dan hukum di kemudian hari apabila pernyataan yang dibuat ini tidak benar.

Pontianak, 3 Juli 2025



Isyika Darmawan Putri

NIM. D1091211032

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS TEKNIK
Jalan Prof. Dr. H. Hadari Nawawi Pontianak 78124
Telepon (0561) 740186, WA: +6282152280907
Email : ft@untan.ac.id Website : http://teknik.untan.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

IDENTIFIKASI PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN BANGUNAN DI JALAN IMAM BONJOL KOTA PONTIANAK

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Program Studi Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota

Oleh:

ISYIKA DARMAWAN PUTRI
NIM D1091211032

Telah dipertahankan di depan Penguji Skripsi pada tanggal 3 Juli 2025 dalam sidang akhir dan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana

Susunan Penguji Skripsi:

Dosen Pembimbing Utama	:	Chairunnisa, S.T., M.T. (NI PPPK. 198305062024212001)
Dosen Pembimbing Pendamping	:	Budi Utomo, S.P.W.K., M.P.W.K. (NIP. 199705022024061001)
Dosen Penguji Utama	:	Anthy Septianti, S.T., M.T. (NI PPPK. 198409212023212023)
Dosen Penguji Pendamping	:	Dr. Ars. Ely Nurhidayati, S.T., M.T. (NIP. 198502182019032009)

Pontianak, 3 Juli 2025

Dekan Fakultas Teknik,	Dosen Pembimbing Utama
Dr.-Ing., Ir. Slamet Widodo, M.T., IPM.	Chairunnisa, S.T., M.T.
NIP. 196712231992031002	NI PPPK. 198305062024212001

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيْم

Alhamdulillahi rabbil 'alamin, segala puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas limpahan rahmat, kemudahan, kelancaran dan kekuatan yang telah diberikan selama proses penyusunan skripsi ini, dari awal hingga dapat diselesaikan. Dengan segala kerendahan hati, tidak lupa saya juga mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang berperan penting dalam penyusunan skripsi ini:

- **Kedua orang tua saya tercinta**. Terima kasih atas doa-doa, kesabaran dan dukungan yang tidak putus bahkan di saat saya sendiri merasa tidak yakin dengan kemampuan diri saya sendiri. Saya akui setiap langkah yang saya ambil hingga titik ini tidak luput dari hasil doa kalian. Teruntuk **adik-adik saya dan seluruh keluarga besar**, terima kasih atas segala perhatian dan candaan yang motivasi saya untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
- Tentunya saya juga menyampaikan rasa terima kasih yang teramat tulus kepada dosen pembimbing saya**, Ibu Chairunnisa, S.T., M.T.** dan **Bapak Budi Utomo, S.P.W.K., M.P.W.K**, atas waktu, bimbingan, kesabaran dalam menghadapi segala kekurangan dan kebingungan saya yang tidak berkesudahan selama penyusunan skripsi ini. Terima kasih kepada dosen penguji saya **Ibu Anthy Septianti, S.T., M.T.** dan **Ibu Dr. Ars. Ely Nurhidayati, S.T., M.T.** atas setiap arahan dan koreksi yang sangat berarti bagi saya dalam mengasah cara berpikir dan menyempurnakan tulisan ini.
- Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada seluruh **dosen dan staf Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota**, yang selama ini telah menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik saya. Terima kasih atas ilmu, pengalaman, dan kesempatan belajar yang luar biasa selama 4 tahun belakangan ini. Semoga program studi Perencanaan Wilayah dan Kota semakin baik dalam segala hal kedepannya.
- Tidak lupa **teman-teman seperjuangan** saya mahasiswa/i Perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2021, yang telah menjadi bagian dari suka duka, tempat bertukar cerita, keluh kesah, penyemangat, dan tetap hadir ditengah kesibukan masing-masing. Semangat dan sukses selalu teman-teman, doa terbaik untuk kalian diluar sana. Terima kasih karena telah membuat perjalanan 4 tahun masa studi ini menjadi berwarna dan terasa singkat.
- Dan terakhir, untuk **diriku sendiri**. Terima kasih karena tetap maju walau jatuh bangun dalam pengerjaan skripsi ini. Saya harap segala proses, pelajaran, dan pencapaian ini tidak hanya menjadi bentuk pencapaian akademik, tapi juga dapat bermanfaat kedepannya.

ABSTRAK

Jalan Imam Bonjol adalah jalan kolektor primer yang berfungsi mendukung pergerakan orang dan barang diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa skala kota. Namun, terdapat bangunan yang tidak mematuhi ketentuan GSB dan dapat mengganggu fungsi jalan kolektor primer, keteraturan kawasan, keselamatan pengguna jalan serta penataan ruang jangka panjang. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol melalui identifikasi dimensi jalan dan tata letak bangunan untuk mengetahui pemanfaatan ruang dan karakteristiknya berdasarkan variabel permanensi, jarak, ketinggian, fungsi, klas, skala pelayanan, perizinan dan umur bangunan. Penelitian ini menggunakan *mix method* untuk menginterpretasikan dan mengukur fenomena secara objektif dalam mengklasifikasikan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. Hasil penelitian menunjukan dimensi jalan segmen I telah sesuai dengan standar di beberapa ruas pada parameter badan dan bahu jalan. Sedangkan segmen II memiliki lebar badan jalan yang lebih sempit dan belum memenuhi standar jalan kolektor primer. Sebagian besar bangunan pada Segmen I dan II teridentifikasi berada di ruang manfaat, milik, dan pengawasan jalan, dengan proporsi tertinggi pada ruang manfaat jalan, khususnya di Segmen II (50%). Pemanfaatan ruang sempadan bangunan mencapai 27,92% di segmen I dan 41% di segmen II, didominasi bangunan usaha semi permanen 1-5 lantai, jarak 4-≤14 dari as jalan, dan berdiri lebih dari 10 tahun tanpa izin. Pemanfaatan ruang sempadan bangunan segmen I cenderung bersifat struktural, sedangkan segmen II lebih padat, homogen, dan terfokus pada usaha informal. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang didominasi tingkat sedang pada segmen I 88,06% dan segmen II 94,29% dengan klasifikasi tinggi pada segmen I yakni 1 unit bangunan dan tingkat rendah berturut-turut 11% dan 5,71% pada kedua segmen.

Kata kunci: *Jalan Imam Bonjol, Kolektor Primer*, *Garis Sempadan Bangunan, Ketidaksesuaian Pemanfaatan ruang*

ABSTRACT

Imam Bonjol Street is a primary collector road that functions to support the movement of people and goods, designated as a trade and service area at the city scale. However, there are buildings that do not comply with the building setback (GSB) regulations, potentially disrupting the function of the primary collector road, the spatial order of the area, road user safety, and long-term spatial planning.This study aims to analyze the level of non-compliance in the use of building setback space along Imam Bonjol Street by identifying the road dimensions and building layout to understand the use of space and its characteristics based on variables such as permanence, distance, height, function, classification, service scale, licensing, and building age. A mixed-method approach was used to interpret and objectively measure the phenomenon in classifying the non-compliance of spatial use.The research results show that the road dimensions in Segment I generally meet the standards in several sections, particularly for the carriageway and shoulder parameters. Meanwhile, Segment II has a narrower carriageway width and does not yet meet the standards for a primary collector road. Most buildings in Segments I and II were found to be located within the road's functional space, ownership zone, and supervisory area, with the highest proportion being within the road's functional space, especially in Segment II (50%). The use of the building setback area reached 27.92% in Segment I and 41% in Segment II, dominated by semi-permanent commercial buildings ranging from 1 to 5 floors, located 4 to ≤14 meters from the road centerline, and having been constructed more than 10 years ago without permits. The use of setback space in Segment I tends to be structural, while Segment II is denser, more homogeneous, and concentrated on informal businesses. The level of non-compliance in spatial use is predominantly moderate, with Segment I at 88.06% and Segment II at 94.29%, with one unit in Segment I classified as high non-compliance, and low non-compliance at 11% and 5.71% respectively in the two segments.

Keywords: *Imam Bonjol Street, Primary Collector, Building Setback Line, Spatial Non-Compliance*

PRAKATA

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusunan skripsi yang berjudul *"Identifikasi Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan di Jalan Imam Bonjol Kota Pontianak"* dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Tanjungpura. Penulis menyadari bahwa penelitian ini bukanlah hasil usaha sendiri, melainkan berkat dukungan, bimbingan, dan bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr.-Ing. Ir. Slamet Widodo, M.T., IPM, selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura.
2. Ibu Dr. Erni Yuniarti, S.T., M.Si., selaku Ketua Jurusan S1 Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Tanjungpura.
3. Ibu Firsta Rekayasa Hernovianty, S.T., M.T., selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota.
4. Ibu Chairunnisa, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing utama yang telah sabar membimbing, memberikan masukan, arahan, koreksi, serta dukungan yang sangat berarti selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Budi Utomo, S.P.W.K., M.P.W.K, selaku dosen pembimbing pendamping yang telah membantu, membimbing, dan motivasi dalam penyusunan skripsi saya melalui masukan dan arahan yang sangat berarti.
6. Ibu Anthy Septianti, S.T., M.T., selaku dosen penguji utama yang telah memberikan banyak masukan dan penilaian yang membangun demi penyempurnaan skripsi saya.
7. Ibu Dr. Ars. Ely Nurhidayati, S.T., M.T., selaku dosen penguji pendamping, atas waktu, perhatian, dan masukannya yang sangat berharga.

8. Seluruh dosen dan staf di Program Studi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Tanjungpura atas ilmu, bantuan, dan pelayanan yang diberikan selama masa studi.

9. Serta semua pihak lainnya yang telah memberikan dukungan baik secara langsung maupun tidak langsung hingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis sangat berharap karya tulis ini dapat memberikan manfaat, tidak hanya bagi penulis, tetapi juga pembaca maupun pihak lain yang berkepentingan dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang Perencanaan Wilayah dan Kota.

Pontianak, 3 Juli 2025

Penulis



Isyika Darmawan Putri

NIM. D1091211032

DAFTAR ISI

Hal

HALAMAN PERNYATAAN ..... **i**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **ii**
ABSTRAK ..... **iv**
ABSTRACT ..... **v**
PRAKATA ..... **vi**
DAFTAR ISI ..... **viii**
DAFTAR GAMBAR ..... **xi**
DAFTAR TABEL ..... **xiii**
DAFTAR LAMPIRAN ..... **xiv**
GLOSARIUM ..... **xv**
BAB I PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 3
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian 4
1.3.1 Tujuan Penelitian 4
1.3.2 Sasaran Penelitian 4
1.4 Pembatasan Masalah 4
1.4.1 Pembatasan Wilayah 4
1.4.2 Pembatasan Substansi 7
1.5 Kerangka Berpikir 9
1.6 Sistematika Penulisan 11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA **12**
2.1 Kajian Teori 12
2.1.1 Perencanaan Transportasi 12
2.1.2 Tata Guna Lahan 15
2.1.3 Bangkitan dan Tarikan Pergerakan 15
2.2 Pengertian Jalan 17
2.3 Garis Sempadan Bangunan 19
2.4 Bangunan Gedung 21
2.4.1 Fungsi Bangunan 21
2.4.2 Klas Bangunan 21
2.4.3 Tingkat Permanensi 28
2.4.4 Ketinggian Bangunan 28

2.4.5 Perizinan Bangunan 29
2.5 Penataan Ruang 30
2.5.1 Pemanfaatan Ruang 31
2.5.2 Pengendalian Pemanfaatan Ruang 31
2.6 Kerangka Kebijakan 33
2.7 Penelitian Terdahulu 35
BAB III METODOLOGI PENELITIAN 45
3.1 Pendekatan Penelitian 45
3.2 Populasi dan Sampel Penelitian 46
3.2.1 Populasi Penelitian 46
3.2.2 Sampel Penelitian 46
3.3 Variabel, Indikator dan Parameter Penelitian 47
3.4 Teknik Pengumpulan Data 47
3.4.1 Data Primer 48
3.4.2 Data Sekunder 48
3.5 Alat Bantu Penelitian 55
3.6 Skala Pengukuran 55
3.7 Teknik Analisis Data 57
3.7.1 Teknik Analisis Sasaran Pertama 57
3.7.2 Teknik Analisis Sasaran Kedua 58
3.7.3 Teknik Analisis Sasaran Ketiga 60
3.8 Kerangka Analisis 62
BAB IV HASIL DAN ANALISIS 64
4.1 Kebijakan Wilayah 64
4.2 Gambaran Umum Jalan Imam Bonjol 68
4.2.1 Penggunaan Lahan 71
4.2.2 Aktifitas Kegiatan 79
4.3 Identifikasi Dimensi Jalan dan Tata Letak Bangunan di Jalan Imam Bonjol 82
4.3.1 Dimensi Jalan 82
4.3.2 Tata Letak Bangunan 88
4.3.3 Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan 93
4.4 Identifikasi Karakteristik Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan di Jalan Imam Bonjol 101
4.4.1 Permanensi Bangunan 101
4.4.2 Garis Sempadan Bangunan 106
4.4.3 Ketinggian Bangunan 111

4.4.4 Fungsi Bangunan 115
4.4.5 Klas Bangunan 120
4.4.6 Skala Pelayanan Bangunan 125
4.4.7 Perizinan Bangunan 129
4.4.8 Umur Bangunan 133
4.5 Analisis Tingkat Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan di Jalan Imam Bonjol 138
4.5.1 Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen I 154
4.5.2 Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Segmen II 160
BAB V PENUTUP 180
5.1 Kesimpulan 180
5.2 Rekomendasi 182
DAFTAR PUSTAKA 187
LAMPIRAN I 189
LAMPIRAN II 190
LAMPIRAN III 193

DAFTAR GAMBAR

Hal

Gambar 1. 1 Peta Lokasi Penelitian 6
Gambar 1. 2 Kerangka berpikir 10
Gambar 2. 1 Sistem transportasi makro 13
Gambar 2. 2 Bangkitan dan Tarikan 16
Gambar 2. 3 Kerangka teori 17
Gambar 2. 4 Bagian-bagian jalan 19
Gambar 2. 5 Garis Sempadan Bangunan dalam bagian jalan 20
Gambar 2. 6 Kerangka Kebijakan 34
Gambar 3. 1 Bagan tahap analisis data sasaran pertama 58
Gambar 3. 2 Bagan tahap analisis data sasaran kedua 59
Gambar 3. 3 Bagan tahap analisis data sasaran ketiga 62
Gambar 3. 4 Kerangka Analisis 63
Gambar 4. 1 Peta Segmentasi Lokasi Penelitian 70
Gambar 4. 2 Penggunaan lahan perdagangan dan jasa Segmen I 72
Gambar 4. 3 Penggunaan lahan sarana pelayanan umum Segmen I 73
Gambar 4. 4 Penggunaan lahan perkantoran Segmen I 74
Gambar 4. 5 Penggunaan lahan pemukiman Segmen I 75
Gambar 4. 6 Penggunaan lahan perdagangan dan jasa Segmen II 76
Gambar 4. 7 Penggunaan lahan sarana pelayanan umum Segmen II 77
Gambar 4. 8 Penggunaan lahan perkantoran Segmen II 78
Gambar 4. 9 Penggunaan lahan pertahanan dan keamanan Segmen II 78
Gambar 4. 10 Penggunaan lahan pemukiman Segmen II 79
Gambar 4. 11 Ilustrasi Ideal Dimensi Jalan Kolektor Primer 83
Gambar 4. 12 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen I (A-1) 85
Gambar 4. 13 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen I (A-2) 85
Gambar 4. 14 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen I (A-3) 85
Gambar 4. 15 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen I (A-4) 86
Gambar 4. 16 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen II (B-1) 87
Gambar 4. 17 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen II (B-2) 87
Gambar 4. 18 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen II (B-3) 88
Gambar 4. 19 Ilustrasi Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen II (B-4) 88
Gambar 4. 20 Peta Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen I 95
Gambar 4. 21 Peta Dimensi Jalan Imam Bonjol Segmen II 96
Gambar 4. 22 Peta Tata Letak Bangunan Segmen I 97
Gambar 4. 23 Peta Tata Letak Bangunan Segmen II 98
Gambar 4. 24 Peta Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan Segmen I 99
Gambar 4. 25 Peta Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan Segmen II 100
Gambar 4. 26 Distribusi Tingkat Permanensi Bangunan Segmen I 103
Gambar 4. 27 Distribusi Tingkat Permanensi Bangunan Segmen II 104
Gambar 4. 28 Distribusi Jarak Bangunan dari As Jalan Segmen I 108
Gambar 4. 29 Distribusi Jarak Bangunan dari As Jalan Segmen II 110
Gambar 4. 30 Distribusi Ketinggian Bangunan Segmen I 113
Gambar 4. 31 Distribusi Ketinggian Bangunan Segmen II 114
Gambar 4. 32 Distribusi Fungsi Bangunan Segmen I 117
Gambar 4. 33 Distribusi Fungsi Bangunan Segmen II 119
Gambar 4. 34 Distribusi Klas Bangunan Segmen I 122

Gambar 4. 35 Distribusi Klas Bangunan Segmen II 123
Gambar 4. 36 Distribusi Skala Pelayanan Bangunan Segmen I 126
Gambar 4. 37 Distribusi Skala Pelayanan Bangunan Segmen II 128
Gambar 4. 38 Distribusi Perizinan Bangunan Segmen I 131
Gambar 4. 39 Distribusi Perizinan Bangunan Segmen II 132
Gambar 4. 40 Distribusi Umur Bangunan Segmen I 135
Gambar 4. 41 Distribusi Umur Bangunan Segmen II 136
Gambar 4. 42 Peta Karakteristik Permanensi Bangunan Segmen I 138
Gambar 4. 43 Peta Karakteristik Permanensi Bangunan Segmen II 139
Gambar 4. 44 Peta Karakteristik Jarak Bangunan dari As Jalan Segmen I 140
Gambar 4. 45 Peta Karakteristik Jarak Bangunan dari As Jalan Segmen II 141
Gambar 4. 46 Peta Karakteristik Ketinggian Bangunan Segmen I 142
Gambar 4. 47 Peta Karakteristik Ketinggian Bangunan Segmen II 143
Gambar 4. 48 Peta Karakteristik Fungsi Bangunan Segmen I 144
Gambar 4. 49 Peta Karakteristik Fungsi Bangunan Segmen II 145
Gambar 4. 50 Peta Karakteristik Klas Bangunan Segmen I 146
Gambar 4. 51 Peta Karakteristik Klas Bangunan Segmen II 147
Gambar 4. 52 Peta Karakteristik Skala Pelayanan Bangunan Segmen I 148
Gambar 4. 53 Peta Karakteristik Skala Pelayanan Bangunan Segmen II 149
Gambar 4. 54 Peta Karakteristik Perizinan Bangunan Segmen I 150
Gambar 4. 55 Peta Karakteristik Perizinan Bangunan Segmen II 151
Gambar 4. 56 Peta Karakteristik Umur Bangunan Segmen I 152
Gambar 4. 57 Peta Karakteristik Umur Bangunan Segmen II 153
Gambar 4. 58 Peta Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan Segmen I 171
Gambar 4. 59 Peta Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan Segmen II 179

DAFTAR TABEL

		Hal
Tabel 1. 1	Pembatasan substansi penelitian	7
Tabel 2. 1	Hirarki peraturan terkait garis sempadan bangunan	19
Tabel 2. 2	Ketentuan Teknis Garis Sempadan Bangunan	22
Tabel 2. 3	Klasifikasi bangunan gedung	25
Tabel 2. 4	Klasifikasi Tingkat Permanensi Bangunan	28
Tabel 2. 5	Perbedaan IMB dan PBG	30
Tabel 2. 6	Penelitian Terdahulu	36
Tabel 2. 7	Perbedaan Penelitian Terdahulu dan Penelitian ini	40
Tabel 2. 8	Penentuan indikator dan variabel penelitian	43
Tabel 2. 9	Perbandingan Peraturan Teknis dengan Kondisi Eksisting	44
Tabel 3. 1	Sampel penelitian berdasarkan sasaran	46
Tabel 3. 2	Variabel,Indikator dan Parameter penelitian	49
Tabel 3. 3	Kebutuhan Data Primer	53
Tabel 3. 4	Kebutuhan Data Sekunder	54
Tabel 3. 5	Skala pengukuran variabel penelitian	56
Tabel 3. 6	Skor parameter penelitian	60
Tabel 3. 7	Klasifikasi tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang	61
Tabel 4. 1	Kebijakan wilayah penelitian	66
Tabel 4. 2	Distribusi Permanensi Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	101
Tabel 4. 3	Distribusi Jarak Bangunandari As Jalan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	107
Tabel 4. 4	Distribusi Ketinggian Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	111
Tabel 4. 5	Distribusi Fungsi Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	116
Tabel 4. 6	Distribusi Klas Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	120
Tabel 4. 7	Distribusi Skala Pelayanan Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	125
Tabel 4. 8	Distribusi Perizinan Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	129
Tabel 4. 9	Distribusi Umur Bangunan pada Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol	133
Tabel 4. 10	Karakteristik Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan	137
Tabel 4. 11	Klasifikasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol Segmen I	166
Tabel 4. 12	Klasifikasi Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan Jalan Imam Bonjol Segmen II	172
Tabel 4. 13	Rekomendasi bagi Pemerintah Kota Pontianak per segmen	183

DAFTAR LAMPIRAN

Hal

Lampiran I Lembar observasi pemanfaatan ruang sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol 189
Lampiran II Dokumentasi survei di Jalan Imam Bonjol 192
Lampiran III *Attribute Table* Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan di Jalan Imam Bonjol 196

GLOSARIUM

GSB	:	Garis batas minimal antara bangunan dan batas jalan, saluran, atau batas lahan lainnya sesuai ketentuan peraturan tata ruang.
Pemanfaatan Ruang	:	Segala bentuk kegiatan penggunaan ruang yang meliputi perencanaan, pembangunan, penggunaan, dan pengendalian penggunaan ruang.
Segmen Jalan	:	Bagian dari koridor jalan yang dibagi berdasarkan karakteristik fisik atau fungsi ruang yang berbeda dalam suatu analisis spasial.
IMB (Izin Mendirikan Bangunan)	:	Surat izin resmi dari pemerintah yang diperlukan untuk mendirikan, mengubah, memperluas, mengurangi, atau merawat bangunan.
PBG (Persetujuan Bangunan Gedung)	:	Pengganti IMB sesuai aturan terbaru, sebagai izin pendirian dan perencanaan bangunan yang disesuaikan dengan rencana teknis dan tata ruang.
Kegiatan Informal	:	Aktivitas yang tidak selalu terdaftar secara legal atau formal
Overlay	:	Teknik dalam GIS untuk menumpuk dua atau lebih lapisan peta.

BAB I
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Pontianak sebagai ibu kota Provinsi Kalimantan Barat menjadi pusat dari berbagai aktivitas pemerintahan, perdagangan, dan perekonomian. letaknya yang strategis menjadikan Kota Pontianak memiliki peranan penting dalam perkembangan ekonomi dan sosial di wilayah Kalimantan, ditunjukan dengan pusat-pusat bisnis dan komersial yang terus berkembang terutama pada daerah perkotaan [1]. Perkembangan yang pesat memicu tingginya pemanfaatan ruang, peningkatan arus lalu lintas, kemacetan dan penurunan kinerja jalan jika tidak sesuai dengan kapasitas sehingga berdampak pada keteraturan, kenyamanan dan kesesuaian rencana tata ruang.

Transportasi Kota Pontianak didominasi oleh kendaraan pribadi baik roda dua maupun empat dan menunjukan peningkatan signifikan seiring dengan pertambahan penduduk. Dinas Perhubungan Kota Pontianak mencatat, pada awal tahun 2024 jumlah kendaraan pribadi di Kota Pontianak sebanyak 802.437 unit sepeda motor dan 88.494 unit mobil. Tingginya angka tersebut berdampak pada peningkatan volume lalu lintas dan kemacetan di beberapa ruas jalan Kota Pontianak. Perhitungan *Volume to Capacity* (V/C) *Ratio* sebesar 0,78 pada ruas jalan Kota Pontianak yang rawan kemacetan mengindikasikan kondisi lalu lintas yang padat dan tidak lancar [2].

Jalan Imam Bonjol merupakan jalan provinsi dengan fungsi kolektor primer yang dirancang untuk melayani aktivitas pergerakan orang maupun barang, sehingga memiliki nilai strategis dari segi ekonomi maupun sosial serta berperan besar dalam konektivitas dan aktivitas ekonomi Kota Pontianak. Oleh karena itu, tidak hanya dilalui kendaraan sepeda motor atau mobil, tetapi juga angkutan berat seperti pick-up, truk, kontainer, hingga bus. Koridor Jalan Imam Bonjol sebagai kawasan perdagangan dan jasa skala kota berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota Pontianak tahun 2021-2041 juga memicu tingginya tarikan dan bangkitan arus lalu lintas kendaraan dengan pusat-pusat kegiatan komersial pada kawasan tersebut.

Jalan Imam Bonjol memiliki panjang ruas jalan 1,59 km dengan tipe jalan 2 lajur 2 arah tidak terbagi tanpa median, dikenai GSB 20,5 meter diukur dari As jalan. Adapun lebar badan jalan rata-rata 8 meter dan bahu jalan 1 meter, namun berdasarkan Keputusan Menteri PUPR Nomor 430/KPTS/M/2022 menetapkan standar badan jalan kolektor primer minimal 9 meter dengan lebar jalur lalu lintas 4,5 meter, bahu jalan dan saluran tepi minimal 1 meter. Jalan Imam Bonjol termasuk dalam kategori kelas jalan III A, sehingga kecepatan rencana paling rendah 40 kilometer/jam dan memiliki kapasitas untuk dilalui kendaraan dengan Muatan Sumbu Terberat (MST) 8 ton [3]. Ditinjau dari penelitian terdahulu terdapat korelasi cukup tinggi antara pengaruh penggunaan lahan terhadap kinerja jalan Imam Bonjol dari segi jenis penggunaan lahan,skala pelayanan,garis sempadan bangunan dan ketersediaan lahan parkir [4].

Pada tahun 2022 volume lalu lintas sudah melebihi kapasitas jalan dengan derajat kejenuhan 0,895 hambatan samping tinggi dan tingkat pelayanan jalan termasuk kategori E yakni rendah ditandai dengan arus lalu lintas yang tidak stabil, kecepatan rendah, dan sering terjadi kemacetan untuk waktu yang cukup lama [5]. Hal tersebut dipengaruhi oleh lebar lajur jalan, kepadatan kawasan akibat penggunaan lahan, hambatan samping berupa aktivitas dibahu jalan, diperburuk dengan infrastruktur jalan yang tidak dapat menampung volume lalu lintas yang melebihi kapasitas [6]. Kondisi tersebut dapat memperburuk tata ruang wilayah apabila pemanfaaan ruangnya tidak diatur dan dikelola dengan baik.

Aktivitas ekonomi di sekitar jalan cukup tinggi, dengan banyaknya pedagang kaki lima dan toko ritel yang beroperasi. Kondisi ini menjadikan Jalan Imam Bonjol sebagai salah satu pusat pergerakan ekonomi di Kota Pontianak. Namun, beberapa tantangan yang dihadapi di antaranya adalah kemacetan lalu lintas, tingkat kecelakaan yang cukup tinggi, Kondisi lingkungan dari Jalan Imam Bonjol yaitu ruas jalan yang berfungsi sebagai jalur angkutan barang dari pelabuhan ke kawasan industri. Berdasarkan karakteristik pengguna jalan di sepanjang jalan Tanjungpura dan jalan Imam Bonjol tidak hanya dilalui oleh angkutan penumpang, tetapi juga diperuntukkan untuk angkutan barang seperti tronton, hal ini berpotensi dapat menyebabkan kecelakaan lalu lintas.

Peraturan Wali Kota Pontianak Nomor 43 Tahun 2022 tentang Penataan GSB dan Ruang Milik Jalan dalam Wilayah Kota Pontianak menetapkan GSB sebagai garis pada kapling yang ditarik sejajar dengan jalan yang merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun dapat berupa jarak minimum bangunan dari jalan, trotoar, sungai, atau batas properti lainnya. GSB ditetapkan untuk menjaga jarak aman antara bangunan dan jalan agar menjaga keserasian tampak depan bangunan, jalur pejalan kaki, keamanan pengguna jalan, ketersediaan ruang milik jalan dan kualitas tata ruang perkotaan. Dengan demikian, Jalan Imam Bonjol akan memiliki ruang yang cukup untuk arus lalu lintas, melindungi ruang milik jalan, menjaga estetika kawasan melalui pengaturan tata ruang yang terencana dan pemanfaatan ruang yang tertib,teratur dan selaras.

Temuan dari observasi awal menunjukan sebagian besar bangunan di Jalan Imam Bonjol tidak mematuhi ketentuan GSB, beberapa diantaranya seperti ruko, rumah makan, kios, *cafe* dan bengkel yang berjarak kurang dari 10 meter dari As jalan. Meskipun beberapa bangunan tersebut bukan bangunan permanen, jika tidak dikendalikan dapat menyebabkan penyempitan ruang jalan, gangguan terhadap arus lalu lintas, keamanan pengguna jalan serta ketidakteraturan dalam penataan ruang kawasan. Pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol perlu diidentifikasi dan dianalisis lebih lanjut untuk mengetahui karakteristik pemanfaatan ruang dalam memberikan gambaran mengenai kondisi tata ruang pada kawasan tersebut dan membantu dalam merumuskan tindakan yang dapat diambil oleh pemerintah Kota Pontianak untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini ialah bagaimana karakteristik dari pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol, Kota Pontianak. Rumusan masalah ini bertujuan untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol dalam menentukan tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruangnya.

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini ialah menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol. Analisis tersebut menitikberatkan pada identifikasi karakteristik bangunan untuk menggambarkan bagaimana pemanfaatan ruang di lapangan yang bertentangan dengan ketentuan garis sempadan bangunan (GSB) yang berlaku. Proses analisis dilakukan untuk menilai sejauh mana ketidaksesuaian tersebut terjadi, bentuknya, serta merumuskan strategi penanganan yang tepat melalui pengaturan tata ruang yang tertib,aman dan terencana.

1.3.2 Sasaran Penelitian

Sasaran penelitian menjadi acuan dalam memilih metode dan teknik yang paling sesuai untuk digunakan dalam mencapai tujuan penelitian. Adapun sasaran dari penelitian dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi dimensi jalan dan tata letak bangunan untuk mengetahui pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.
2. Mengidentifikasi karakteristik pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.
3. Menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.

1.4 Pembatasan Masalah

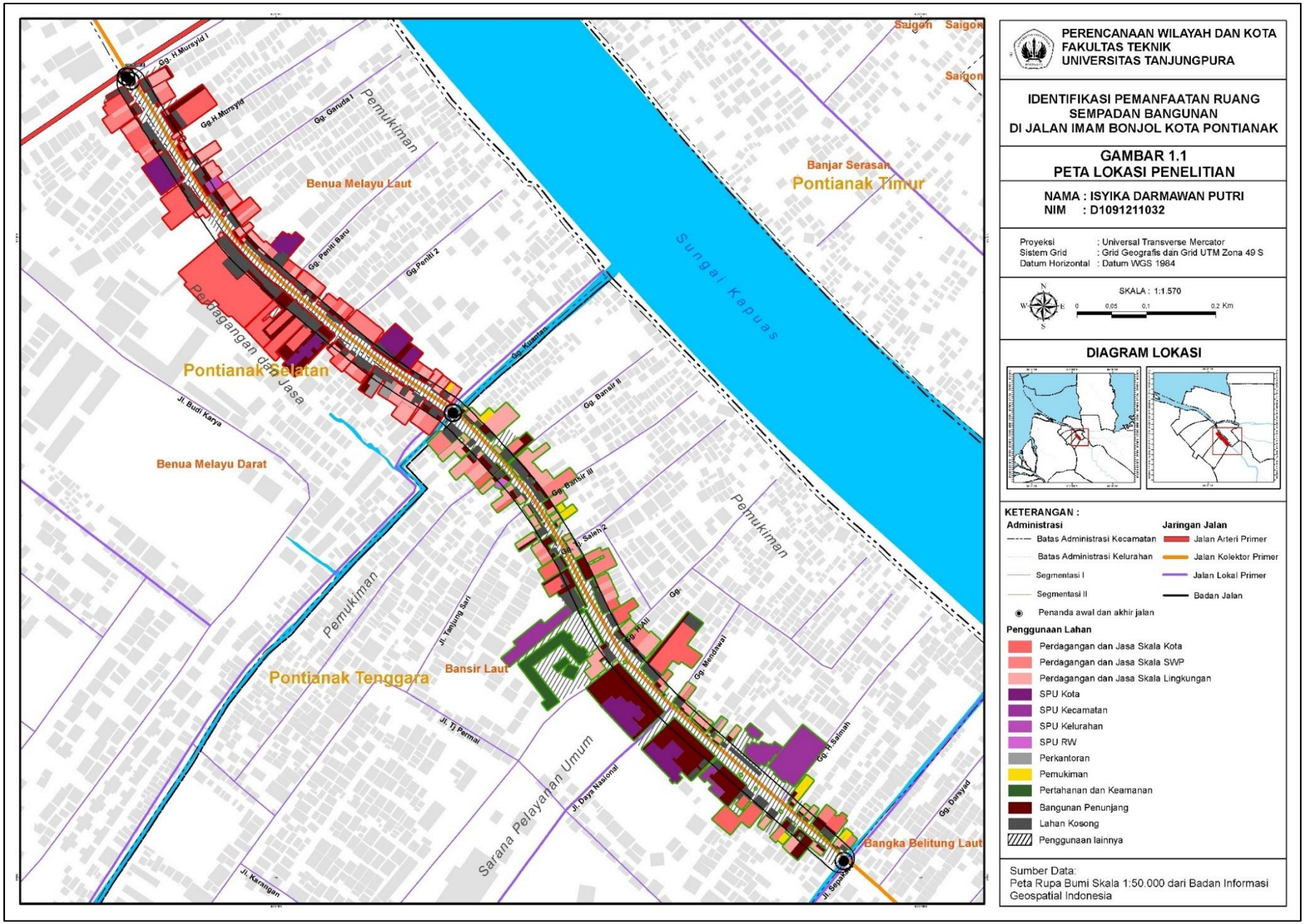
Pembatasan masalah digunakan untuk mengoptimalkan kinerja penyusunan penelitian serta menunjang proses penelitian dengan mempertimbangkan keterbatasan waktu dan kemampuan serta ruang lingkup dalam penelitian. Adapun pembatasan masalah mencakup pembatasan wilayah dan pembatasan substansinya.

1.4.1 Pembatasan Wilayah

Wilayah Penelitian terletak di Jalan Imam Bonjol yang berada di antara tiga kelurahan yakni Benua Melayu Darat, Benua Melayu, Bansir Laut dan dua kecamatan yaitu Pontianak Selatan dan Pontianak Tenggara, Kota Pontianak, Provinsi Kalimantan Barat. Pengenal awal jalan terletak di Gg. H.Mursyid 1 dan

pengenal akhir berada di awal jembatan Sepakat 1 tepatnya pada Patok LJ 022.11/00. Jalan Imam Bonjol memiliki panjang ruas jalan 1,59 Km, lebar rata-rata badan jalan 8 meter, tanpa median dan bahu jalan 1 meter. Adapun tipe jalan 2 lajur 2 arah tidak terbagi. Berdasarkan Peraturan Walikota Pontianak Nomor 43 Tahun 2022 Tentang Penataan Garis Sempadan Bangunan dan Ruang Milik Jalan Pada Ruas Jalan Dalam Wilayah Kota Pontianak, Jalan Imam Bonjol dikenai GSB 20,5 meter diukur dari As jalan. Peta lokasi penelitian dapat dilihat pada **gambar 1.1**.

Batas Utara	:	Jalan Tanjungpura dan Kelurahan Benua Melayu Laut
Batas Selatan	:	Jalan Adisucipto dan Kelurahan Bangka Belitung Laut
Batas Barat	:	Jalan Daya Nasional, Kelurahan Benua Melayu Darat dan Kelurahan Bansir Laut
Batas Timur	:	Jalan Sultan Hamid dan Kelurahan Benua Melayu Laut



PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS TANJUNGPURA

IDENTIFIKASI PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN BANGUNAN DI JALAN IMAM BONJOL KOTA PONTIANAK

GAMBAR 1.1
PETA LOKASI PENELITIAN

NAMA : ISYIKA DARMAWAN PUTRI
NIM : D1091211032

Proyeksi : Universal Transverse Mercator
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM Zona 49 S
Datum Horizontal : Datum WGS 1984

SKALA : 1:1.570
0 0,05 0,1 0,2 Km

DIAGRAM LOKASI

KETERANGAN :

Administrasi
- Batas Administrasi Kecamatan
- Batas Administrasi Kelurahan
- Segmentasi I
- Segmentasi II
- Penanda awal dan akhir jalan

Jaringan Jalan
- Jalan Arteri Primer
- Jalan Kolektor Primer
- Jalan Lokal Primer
- Badan Jalan

Penggunaan Lahan
- Perdagangan dan Jasa Skala Kota
- Perdagangan dan Jasa Skala SWP
- Perdagangan dan Jasa Skala Lingkungan
- SPU Kota
- SPU Kecamatan
- SPU Kelurahan
- SPU RW
- Perkantoran
- Pemukiman
- Pertahanan dan Keamanan
- Bangunan Penunjang
- Lahan Kosong
- Penggunaan lainnya

Sumber Data:
Peta Rupa Bumi Skala 1:50.000 dari Badan Informasi Geospatial Indonesia

1.4.2 Pembatasan Substansi

Pembatasan substansi ditetapkan agar penelitian lebih fokus dan mendalam pada topik penelitian, serta sesuai dengan tujuan dan sasaran yang ingin dicapai. Penelitian ini dibatasi untuk mengidentifikasi pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol, Kota Pontianak, pada tahun 2025. Adapun pembatasan substansi pada penelitian ini dikelompokan berdasarkan sasaran yang akan dicapai pada **tabel 1.1**.

Tabel 1. 1 Pembatasan substansi penelitian

Sasaran Penelitian	Pembatasan Substansi
Mengidentifikasi dimensi jalan dan tata letak bangunan untuk mengetahui pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.	- **Objek penelitian:** Dimensi jalan menampilkan penampang melintang Jalan Imam Bonjol untuk mengetahui dengan jelas letak dan batas GSB pada ruang jalan yang mencakup Ruang Manfaat Jalan (Rumaja), Ruang Milik Jalan (Rumija), Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja). Pada tata letak bangunan, peta spasial hanya akan menggambarkan bangunan di sepanjang Koridor Jalan Imam Bonjol yang berhadapan langsung dengan ruang milik jalan. Pemanfaatan ruang berfokus pada sempadan muka bangunan yakni jarak terluar muka bangunan terhadap batas daerah milik jalan yang mencakup bangunan gedung dan bangunan penunjang seperti pagar, teras, balkon dan kanopi. Adapun gerobak pedagang kaki lima tidak termasuk dalam objek penelitian karena tidak permanen yakni tidak memiliki fondasi tetap, dapat berpindah, sehingga tidak dikategorikan sebagai bangunan. Penelitian ini hanya akan membahas kondisi fisik eksisting pada sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol tanpa membahas secara mendalam terkait aspek sosial ekonomi yang berdampak pada ketidaksesuaian pemanfaatan ruang. - **Periode waktu:** Penelitian hanya akan fokus pada tata letak bangunan di Jalan Imam Bonjol, Kota Pontianak berdasarkan data tahun 2025, tanpa membahas perubahan historis pemanfaatan ruang sebelum tahun tersebut. - **Cakupan wilayah:** Area di sepanjang Jalan Imam Bonjol yang berhadapan dengan ruang milik jalan dan dipengaruhi oleh ketentuan GSB sebesar 20,5 meter dari As jalan, yakni lahan di sisi kiri dan kanan jalan. - **Teknik Pengumpulan Data:** Data spasial bersumber dari citra satelit, data sekunder dari instansi atau dinas terkait dan survei lapangan. Data survey lapangan berupa tata letak bangunan yang digunakan untuk mengidentifikasi Jarak garis sempadan bangunan. Hal ini juga dilakukan untuk memverifikasi tata letak bangunan eksisting dari hasil digitasi pada citra satelit tahun 2024. Selain itu, diperlukan data dimensi jalan dan perizinan bangunan yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak.

Sasaran Penelitian	Pembatasan Substansi
	- **Teknik Analisis Data:** Analisis *overlay* antara hasil *buffer* GSB pada Jalan Imam Bonjol yakni 20,5 meter diukur dari As Jalan berdasarkan Peraturan Walikota Pontianak Nomor 43 Tahun 2022 dengan tata letak bangunan eksisting untuk mengidentifikasi bangunan yang berada di daerah sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.
Mengidentifikasi karakteristik pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.	- **Objek penelitian:** Penelitian akan memfokuskan pada karakteristik pemanfaatan ruang bangunan yang berada pada sempadan muka bangunan Jalan Imam Bonjol, yakni bangunan yang berjarak kurang dari 20,5 meter diukur dari As Jalan. Adapun karakteristik pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan meliputi: a. Permanensi bangunan b. Jarak bangunan terhadap As jalan c. Ketinggian bangunan d. Fungsi bangunan e. Klas bangunan f. Skala pelayanan g. Perizinan bangunan h. Umur bangunan - **Cakupan Wilayah:** Dalam memudahkan identifikasi karakteristik pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol, maka wilayah penelitian akan dibagi menjadi dua segmen. Adapun pembagiannya ialah sebagai berikut: a. Segmen I: Ruas Bank BTN Imam Bonjol Pontianak – Jembatan Bansir dengan panjang 675 meter b. Segmen II: Ruas Jembatan Bansir – Jembatan Sepakat 1 dengan panjang 915 meter. - **Teknik Pengumpulan Data:** Observasi lapangan dilakukan untuk mengidentifikasi karakteristik pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol dengan mengamati secara langsung kondisi fisik bangunan tanpa mengkaji aspek sosial ekonomi masyarakat. Selain itu, diperlukan data sekunder berupa perizinan bangunan di koridor jalan Imam Bonjol yang diperoleh dari Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Kota Pontianak dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pontianak. - **Teknik Analisis Data:** Analisis statistik deskriptif digunakan untuk mendeskripsikan dan menggambarkan karakteristik pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol dalam bentuk tabel, grafik, dan ukuran-ukuran statistik seperti rata-rata, frekuensi dan persentase. Sehingga membantu untuk memahami karakteristik data secara keseluruhan berupa kecenderungan, pola sebaran dan variasi data. Kemudian, analisis spasial digunakan untuk memvisualisasi dan menggambarkan pola pemanfaatan ruang yang dituangkan dalam bentuk peta tematik terkait karakteristik bangunan berdasarkan variabel penelitian. Peta tematik tersebut juga memudahkan pada

Sasaran Penelitian	Pembatasan Substansi
	tahap skoring untuk menentukan tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.
Menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol	- **Objek penelitian:** Bangunan pada sempadan muka bangunan Jalan Imam Bonjol dan yang telah dikategorikan menjadi tinggi,sedang dan rendah berdasarkan tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruangnya. - **Teknik Analisis Data:** *Overlay* peta karakteristik bangunan setiap variabel untuk memudahkan pengolahan data spasial dan skoring. Kemudian hasil skoring ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol diklasifikasi menjadi tinggi, sedang, dan rendah sebagai rekomendasi terkait pengendalian pemanfaatan ruang. - **Fokus Pengendalian:** Pengendalian pemanfaatan ruang mengacu pada kebijakan dan peraturan terkait yang disesuaikan dengan kondisi pemanfaatan ruangnya.

Sumber: Analisis, 2025

1.5 Kerangka Berpikir

Dengan kerangka pemikiran ini, penelitian berupaya menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol agar memudahkan penyusunan rekomendasi pengendalian pemanfaatan ruang yang dapat mendukung pengaturan tata ruang yang tertib,aman dan terencana. Adapun kerangka berpikir dapat dilihat pada **gambar 1.2**.

Latar Belakang:

- Perkembangan kota yang pesat memicu tingginya pemanfaatan ruang, peningkatan arus lalu lintas, kemacetan dan penurunan kinerja jalan jika tidak sesuai dengan kapasitas sehingga berdampak pada keteraturan, kenyamanan dan kesesuaian rencana tata ruang.
- Transportasi Kota Pontiaanak didominasi kendaraan pribadi pada awal 2024 tercatat 802.437 unit sepeda motor dan 88.494 unit mobil yang menyebabkan peningkatan volume lalu lintas dan kemacetan, V/C Ratio sebesar 0,78 mengindikasikan lalu lintas padat dan tidak lancar di beberapa ruas jalan utama.
- Jalan Imam Bonjol adalah jalan provinsi berfungsi sebagai kolektor primer yang mendukung pergerakan orang dan barang diperuntukan sebagai Kawasan perdagangan dan jasa skala kota.
- Adanya korelasi cukup tinggi antara penggunaan lahan terhadap kinerja jalan Imam Bonjol dari segi jenis lahan, skala pelayanan, GSB, dan ketersediaan parkir.
- Tahun 2022, volume lalu lintas melebihi kapasitas jalan dengan derajat kejenuhan 0,895 (jenuh) dan tingkat pelayanan jalan termasuk dalam kategori E (rendah), dapat dipengaruhi lebar lajur jalan, kepadatan kawasan yang dipengaruhi penggunaan lahan, hambatan samping dari aktivitas di bahu jalan.
- GSB bertujuan untuk menjaga jarak aman antara bangunan dan jalan, sehingga tidak mengurangi ruang milik jalan dan menghindari gangguan arus lalu lintas dan menjaga estetika kawasan melalui pengaturan tata ruang yang terencana dan pemanfaatan ruang yang tertib,teratur dan selaras.
- Teridentifikasi sebagian besar bangunan di koridor Jalan Imam Bonjol seperti ruko, kios,rumah makan, cafe dan bengkel tidak mematuhi ketentuan GSB
- Pemanfaatan ruang pada sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol diidentifikasi dan dianalisis untuk memahami karakteristik pemanfaatan ruang dan merumuskan rekomendasi pengendalian pemanfaatan ruang.

Rumusan masalah:

Bagaimana karakteristik pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol, Kota Pontianak?

Tujuan Penelitian:

Menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol berdasarkan karakteristiknya

Sasaran Penelitian:

Sasaran I

Mengidentifikasi dimensi jalan dan tata letak bangunan untuk mengetahui pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol

Teknik Analisis:

Analisis Deskriptif, *Buffer* & *Overlay*

***Output* Penelitian:**

- Ilustrasi dimensi Jalan Imam Bonjol
- Peta tata letak bangunan Jalan Imam Bonjol tahun 2025
- Peta *overlay* pemanfaatan ruang sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol.

Sasaran II

Mengidentifikasi karakteristik pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol

Analisis Statistik Deskriptif

- Frekuensi dan pola karakteristik pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.
- Peta tematik karakteristik pemanfaatan ruang sempadan bangunan Jalan Imam Bonjol

Sasaran III

Menganalisis tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.

Analisis *Overlay*, Skoring & Deskriptif

- Peta tematik distribusi tingkat ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sempadan bangunan di Jalan Imam Bonjol.

Gambar 1. 2 Kerangka berpikir

Sumber: Analisis, 2025

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika ini memberikan struktur yang jelas dan runtut untuk memaparkan keseluruhan proses dan hasil penelitian dalam skripsi.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini membahas latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, pembatasan masalah yang mencakup pembatasan wilayah dan pembatasan substansi, kerangka berpikir dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas kajian teori perencanaan transportasi, jalan, garis sempadan bangunan, bangunan gedung, penataan ruang, kerangka kebijakan dan penelitian terdahulu.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini membahas mengenai pendekatan yang digunakan dalam penelitian, menguraikan populasi, sampel, variabel, indikator, parameter penelitian, teknik pengumpulan data, alat bantu penelitian, skala pengukuran, teknik analisis data dan kerangka analisis.

BAB IV HASIL DAN ANALISIS

Bab ini membahas tentang hasil dan analisis dari penelitian Identifikasi Pemanfaatan Ruang Sempadan Bangunan di Jalan Imam Bonjol untuk setiap sasarannya.

BAB V PENUTUP

Bab ini mencakup kesimpulan dan rekomendasi yang dapat bermanfaat bagi pemerintah maupun akademisi