

ANALISIS GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA PERUMAHAN MUTIARA RESIDENCE 2 MAGELANG

Radian Abdul Ghani

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
d300210018@student.ums.ac.id

Alpha Febela Priyatmono

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
af277@ums.ac.id

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi yang pesat di Kota Magelang menyebabkan meningkatnya jumlah penduduk di Kota Magelang. Hal ini berdampak pada perubahan fungsi lahan karena meningkatnya permintaan lahan bangunan untuk menunjang aktivitas perkotaan. Intensitas penggunaan lahan yang tinggi berpotensi mempengaruhi rencana tata ruang setiap bangunan dan menimbulkan pelanggaran terhadap Garis Sempadan Bangunan (GSB) sesuai peraturan daerah yang berlaku. Selain mengurangi keestetikan, kondisi tersebut juga dapat mengganggu dan membahayakan pengguna jalan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis garis sempadan bangunan terhadap peraturan daerah di Perumahan Mutiara Residence 2 Magelang. Pengambilan data pada penelitian ini dilakukan observasi langsung dengan melakukan pengukuran lebar jalan dan dokumentasi pada objek penelitian. Data diolah menggunakan software autocad untuk memudahkan menentukan garis sempadan bangunan berdasarkan peraturan daerah pada jalan kecil/jalan antar lingkungan GSB diukur 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi terluar bangunan dengan lebar jalan 5 meter. Hasil penelitian, terdapat 26 bangunan yang terdiri dari 12 bangunan rumah tinggal dan 14 bangunan ruko. Rata-rata pelanggaran dilakukan pada bangunan rumah tinggal. Dihitung dalam bentuk persentase tingkat kepatuhan terhadap peraturan GSB di Perumahan Mutiara Residence 2 Magelang menunjukkan bahwa 53,8% bangunan mematuhi aturan, sedangkan 46,2% lainnya tidak mematuhi. Berdasarkan banyaknya pelanggaran yang ditemukan, peneliti menyarankan desain bangunan harus memperhatikan dan mentaati peraturan daerah yang berlaku.

KEYWORDS:

Garis Sempadan Bangunan, Bangunan, Perumahan

PENDAHULUAN

Kota Magelang merupakan salah satu kota kecil yang terletak di Jawa Tengah. Kota Magelang termasuk kota yang strategis di Indonesia, hal itu disebabkan karena letak Kota Magelang berada di persilangan jalur transportasi dan ekonomi antara Semarang-Magelang-Yogyakarta-Purworejo. Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Tengah tahun 2000-2009 menyatakan bahwa letak strategis Kota Magelang dikarenakan juga sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) dan pusat pengembangan Purworejo – Temanggung.

Menurut Badan Pusat Statistik, Kota Magelang memiliki jumlah penduduk 122,150 jiwa pada tahun 2023 (BPS Kota Magelang,

2023). Pada tahun 2023 jumlah penduduk meningkat 0,39% dengan kepadatan 6.581 jiwa/km² dan kepadatan penduduk tertinggi berada di Kecamatan Magelang Tengah mencapai 8.664 jiwa/km² dengan jumlah penduduk sebanyak 44.439 jiwa atau 36,38% dari total penduduk di Kota Magelang. Hal ini menyebabkan perubahan fungsi lahan terjadi karena meningkatnya permintaan lahan terbangun menyebabkan penyusutan lahan pertanian sekitar 4-5 hektar per tahun. Kebutuhan paling besar yaitu untuk nonpertanian seperti Pembangunan infrastruktur pertokoan, perumahan, dan lainnya. (Puspitasari, 2023).

Pertumbuhan penduduk yang terjadi di Kota Magelang mengakibatkan munculnya

permasalahan seperti penataan bangunan. Seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk menyebabkan semakin banyak kebutuhan sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup. Hal ini tidak dampak dihindari sehingga menyebabkan ketidakefektifan dalam pemanfaatan lahan yang dilakukan oleh pihak berwenang. Ketidakefektifan pemanfaatan lahan ini disebabkan oleh beberapa faktor salah satunya yaitu penetapan peraturan daerah yang tidak sesuai.

Bangunan merupakan salah satu bentuk penggunaan ruang yang harus mematuhi regulasi penataan ruang yang berlaku. Setiap bangunan wajib untuk memenuhi kriteria administratif dan teknis agar penyelenggaraan bangunan dapat berjalan dengan tertib. Administratif mencakup status hak atas tanah, izin mendirikan bangunan yang sekarang diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), serta status kepemilikan bangunan. Sementara itu, kriteria teknis meliputi keandalan bangunan dan aspek tata bangunan yang harus dipenuhi. Sebelum mendirikan sebuah bangunan, masyarakat perlu mengurus dan memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) supaya proses Pembangunan berjalan lancar.

Pertumbuhan yang terjadi di Kota Magelang, terutama dalam hal penggunaan lahan di sepanjang jalan, menunjukkan bahwa banyak bangunan tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ada. Hal ini berdampak pada lebar jalan, dimana jarak antara bangunan dan batas jalan menjadi terlalu dekat, bahkan ada yang menempel atau melewati batas jalan, meskipun pemerintah telah menetapkan peraturan mengenai batas bangunan dan garis sempadan. Hal ini tentu berpotensi membahayakan pengguna jalan itu sendiri.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pasal 13 ayat 1 bagian (b) mengatur jarak antara bangunan gedung dengan batas tanah, serta jarak yang diperbolehkan antara as jalan dengan pagar bangunan pada lokasi yang bersangkutan. Garis Sempadan Bangunan (GSB) juga diartikan garis khayal yang ditarik dari bagian terluar bangunan dan sejajar dengan jalan, tepi sungai, atau danau. GSB berfungsi sebagai batas antara area yang

diperbolehkan dan tidak diperbolehkan untuk pembangunan. Garis ini harus diikuti oleh rencana bangunan, sehingga tidak melampaui batas yang ditetapkan oleh Garis Sempadan Pagar (GSP) sesuai dengan rencana kota (Zain & Fahmie, 2018).

Letak Garis Sempadan Bangunan (GSB) bangunan terluar di sepanjang jalan suatu kawasan ditentukan berdasarkan lebar jalan, fungsi jalan, dan batas kawasan jalan. Dalam merancang suatu bangunan, selain memperhatikan GSB, penting juga untuk mematuhi berbagai peraturan lain yang berlaku. Peraturan bangunan lainnya yaitu seperti Keefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Hijau (KDH) (Ibrahim, 2020).

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis tingkat kepatuhan pengembang perumahan terhadap batas garis sempadan bangunan di Kota Magelang, khususnya bangunan yang berada di Perumahan Mutiara *Residence 2*. Tujuan dari penelitian ini adalah mengevaluasi penerapan peraturan daerah terkait Garis Sempadan Bangunan (GSB) sesuai peraturan Keputusan Walikota Magelang No. 7 tahun 2003 bangunan di Perumahan Mutiara *Residence 2*.

TINJAUAN PUSTAKA

Rumah

Menurut Undang-undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 1 menjelaskan pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang nyaman, sarana untuk membesarkan keluarga, mencerminkan nilai dan martabat penghuninya, dan menjadi aset bagi pemiliknya. Dalam arti yang lebih luas, rumah merupakan sebuah bangunan yang tak terpisahkan dari kehidupan manusia, karena berfungsi sebagai kebutuhan pokok yang memberikan perlindungan dari berbagai ancaman dari luar. Selain sebagai tempat berlindung, rumah juga berfungsi sebagai tempat beristirahat yang nyaman dan ruang untuk berinteraksi dengan keluarga (Hapsari & Syahbana, 2013). Berdasarkan penjelasan tersebut, rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat hunian yang memiliki beragam fungsi untuk menyediakan kehidupan yang layak bagi manusia.

Perumahan

Undang-undang No. 1 Tahun 2011 menjelaskan definisi perumahan adalah sekumpulan rumah yang merupakan bagian dari suatu permukiman, baik di daerah perkotaan maupun di daerah pedesaan. Perumahan dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil dari upaya penyediaan tempat tinggal yang layak. Setiap perumahan sesuai peraturan yang berlaku wajib menyediakan ruang terbuka hijau, fasilitas sosial, taman kanak-kanak, jaringan jalan, jaringan air bersih, saluran drainase, sanitasi, jaringan Listrik dan jaringan telekomunikasi (Aini & Rohmadian, 2020).

Perumahan sangat dipengaruhi oleh pengembangan yang memiliki peran penting dalam menciptakan rumah yang terjangkau, layak huni, dan berfungsi dengan baik (Susanto, 2020). Pola pemanfaatan hunian yang tepat dapat memberikan kenyamanan dan kepuasan bagi penghuninya (Indrayana et al., 2023)

Garis Sempadan Bangunan

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pasal 13 ayat 1 bagian (b) mengatur jarak antara bangunan Gedung dengan batas tanah, serta jarak yang diperbolehkan antara sumbu jalan dengan pagar pada lokasi yang bersangkutan. Dengan demikian, Garis Sempadan Bangunan (GSB) diartikan sebagai jarak dari dinding terluar bangunan gedung atau batas tanah bagian depan terhadap jalan. Jika bagian depan bangunan gedung menghadap ke salah satu jalan, maka sumbu jalan untuk GSB dihitung sampai ke ujung jalan. Sebaliknya, jika bagian depan bangunan gedung menghadap ke kedua arah jalan, maka batas sumbu jalan ditentukan pada bagian tengah jalan atau pada median jalan.

Menurut Keputusan Walikota Kota Magelang No. 7 tahun 2003 menjelaskan bahwa garis sempadan di Kota Magelang pada Perumahan Mutiara *Residence 2* adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan. Jalan antar lingkungan atau jalan kecil di luar ketentuan letak garis sempadan

bangunan pondasi bangunan terluar ditetapkan sekurang-kurangnya 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/pagar.

Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditetapkan untuk mencegah orang membangun sembarangan. GSB harus dipatuhi agar menciptakan lingkungan hunian yang tertib dan nyaman. Setiap bangunan yang dibangun harus mematuhi regulasi yang telah ditentukan pada setiap daerah dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), serta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota (Mulfindera et al., 2017)

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini menggunakan metode pendekatan kuantitatif. Pendekatan ini bertujuan untuk mengumpulkan dan menganalisis data dalam bentuk angka, sehingga dapat mengukur fenomena dengan cara yang objektif. Metode ini digunakan untuk menguji hipotesis, menjelaskan hubungan antara variabel, serta melakukan prediksi berdasarkan pola yang teridentifikasi dalam data. Pengumpulan data dikumpulkan melalui observasi lapangan, mencari sumber sekunder di internet, dan dokumentasi. Menyusun dan menganalisis data yang didapatkan dengan mencari kesesuaian parameter mengenai GSB pada perumahan dan nilai-nilai dapat diklasifikasikan berdasarkan kriteria tertentu untuk menarik Kesimpulan.

Objek penelitian yaitu Perumahan Mutiara *Residence 2* yang beralamat di Jalan Tentara Genie Pelajar, RT. 10 RW. 07, Kel. Potrobangsari, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang. Penelitian ini merujuk pada permasalahan peraturan bangunan terhadap garis sempadan bangunan. Pengambilan data untuk penelitian ini dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

Observasi

Observasi langsung dilakukan untuk mengumpulkan data yang sesuai dengan kondisi asli bentuk bangunan dan dapat mengukur langsung lebar jalan disana. Metode ini penting untuk membantu memecahkan masalah.

Studi Literatur

Metode ini dilakukan dengan mencari landasan teori dan batasan penelitian yang mengacu pada peraturan pemerintah yang berlaku. Literatur dapat diperoleh dari buku-buku dan sumber dari internet. Hal ini berfungsi sebagai alternatif untuk memperoleh data yang tidak tersedia di lapangan.

Dokumentasi

Metode ini dilakukan pengambilan gambar mengenai kondisi bangunan di Perumahan Mutiara Residence 2 dan sekitarnya, Hal ini dilakukan dapat untuk menguatkan data-data yang ada di lapangan.

HASIL PENELITIAN

Data Umum Objek Penelitian

Perumahan Mutiara Residence 2 yang berada di Jalan Tentara Genie Pelajar, RT. 10 RW. 07, Kel. Potrobangsari, Kec. Magelang Utara, Kota Magelang. Penelitian ini merupakan analisis penerapan peraturan terhadap garis sempadan bangunan pada Perumahan Mutiara Residence 2 sesuai ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan survei di Perumahan Mutiara Residence 2, Bangunan yang sudah terbangun di sana terdapat 3 bangunan rumah tinggal yaitu rumah A.04, A.05, dan E.01 dan untuk ruko, 2 bangunan sudah terbangun R.02 dan R.15 dan beberapa yang lainnya sedang dalam proses pembangunan. Namun, pengembang perumahan telah memberikan berkas seperti gambar kerja bangunan untuk rekomendasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Hal ini dapat membantu peneliti untuk melakukan penelitian tentang pelanggaran GSB di Perumahan Mutiara Residence 2.



Gambar 1. Siteplan Perumahan Mutiara Residence 2 (Sumber: DPUK Kota Magelang)

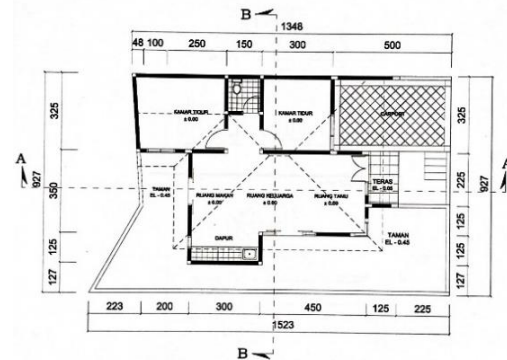
Pada Perumahan Mutiara Residence 2 ada 26 bangunan diantaranya ada beberapa tipe rumah tinggal disana yaitu rumah tipe 56, rumah tipe 60, rumah tipe 70, rumah tipe 76, rumah tipe 100, dan ruko.

Tabel 1. Jumlah Tipe Bangunan di Perumahan

Jenis Bangunan	Jumlah	Nomor Bangunan
Rumah Tipe 56	5	Rumah A.02, A.03, E.02, E.03, E.04
Rumah Tipe 60	1	Rumah E.01
Rumah Tipe 70	1	Rumah A.05
Rumah Tipe 76	1	Rumah A.04
Rumah Tipe 100	4	Rumah E.05, E.06, E.07, E.08
Ruko	14	Ruko R.02, R.03, R.04, R.05, R.06, R.07, R.08, R.09, R.10, R.11, R.12, R.13, R.14, R.15
Total	26	

Analisis Setiap Bangunan

1. Rumah A.02



Gambar 2. Denah Rumah A.02

(Sumber: Pemilik Rumah)

Pada denah rumah A.02 memiliki luas bangunan 56,7 m² dengan luas tanah 126 m². Kondisi asli ketika melakukan survey, rumah A.02 belum terbangun tetapi peneliti telah mendapatkan gambar kerja rumah tersebut. Hal ini membantu untuk melakukan analisis rumah tersebut melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) atau tidak dengan peraturan daerah yang telah ditetapkan. Berikut adalah Lokasi untuk rumah A.02 nanti ketika dibangun.

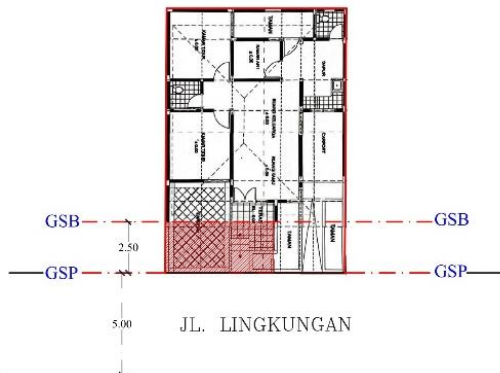
Pada denah rumah A.04 memiliki luas bangunan 76 m² dengan luas tanah 117 m². Pada saat melakukan observasi, untuk bangunan rumah A.04 sudah terbangun. Berikut adalah foto bangunan rumah A.04 yang sudah terbangun di Perumahan Mutiara Residence 2 Magelang.



Gambar 9. Tampak Depan Rumah A.04

(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

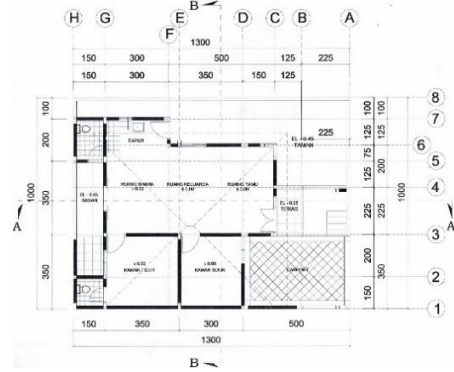
Setelah dilakukannya pengecekan melalui *software autocad*, pada bangunan rumah A.04 melakukan pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang tidak sesuai dengan Keputusan Walikota Magelang Bangunan No. 7 tahun 2003 dimana untuk bangunan yang berada di jalan antar lingkungan GSB diukur 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi terluar bangunan. Pelanggaran yang melebihi aturan GSB yaitu atap kanopi pada carport yang menyatu dengan kolom terluar bangunan dan teras rumah.



Gambar 10. Pelanggaran GSB Rumah A.04

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

4. Rumah A.05



Gambar 11. Denah Rumah A.05
(Sumber: Pemilik Rumah)

Pada denah rumah A.05 memiliki luas 67,6 m² dengan luas tanah 130 m². Pada saat melakukan observasi, kondisi bangunan rumah A.05 sudah terbangun. Berikut adalah foto rumah A.05 yang sudah terbangun di Perumahan Mutiara Residence 2.



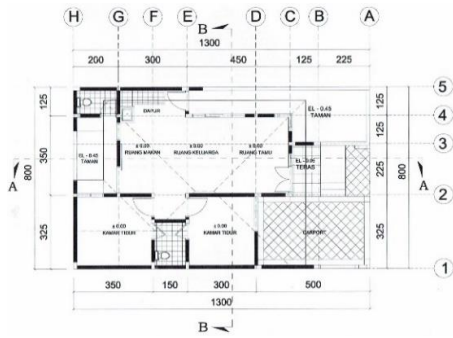
Gambar 12. Tampak Depan Rumah A.05
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Melalui *software autocad*, bangunan rumah A.05 melakukan pelanggaran garis sempadan yang mana GSB pada jalan antar lingkungan dihitung sekurang-kurangnya 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi bangunan terluarnya dengan lebar jalan lingkungan pada perumahan yaitu 5 meter. Bagian rumah yang melebihi GSB yaitu atap kanopi pada carport yang menyatu dengan kolom terluar bangunan dan teras bangunan.



Gambar 13. Pelanggaran GSB Rumah A.05
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

5. Rumah E.01



Gambar 14. Denah Rumah E.01

(Sumber: Pemilik Rumah)

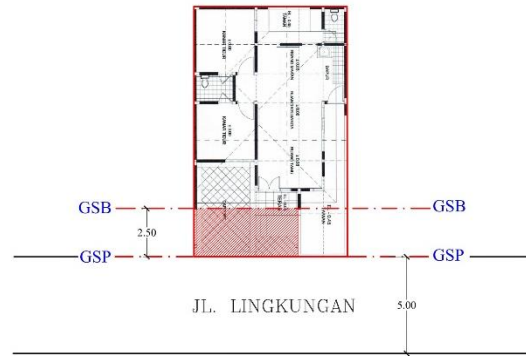
Pada denah rumah E.01 memiliki luas bangunan 60 m² dengan luas tanah 104 m². Pada saat melakukan observasi, kondisi bangunan rumah E.01 sudah terbangun. Berikut adalah foto rumah E.01 yang sudah terbangun di Perumahan Mutiara Residence 2.



Gambar 15. Tampak Depan Rumah E.01

(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

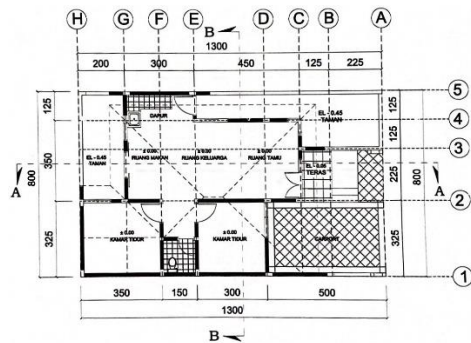
Setelah melakukan pengecekan melalui *software autocad*, bangunan rumah A.05 melakukan pelanggaran garis sempadan yang mana GSB pada jalan antar lingkungan dihitung sekurang-kurangnya 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi bangunan terluarnya dengan lebar jalan lingkungan perumahan pada saat observasi yaitu 5 meter. Bagian rumah yang melebihi batas GSB yaitu atap kanopi pada *carport* yang menyatu dengan kolom terluar pada bangunan dan teras bangunan.



Gambar 16. Pelanggaran GSB Rumah E.01
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

6. Rumah E.02, E.03, dan E.04

Rumah E.02, E.03, dan E.04 memiliki bentuk denah yang sama.



Gambar 17. Denah Rumah E.02, E.03, dan E.04
(Sumber: Pemilik Rumah)

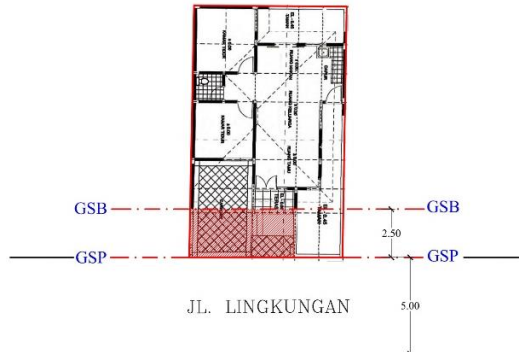
Pada denah Rumah E.02, E.03, dan E.04 memiliki luas bangunan yang sama yaitu 56,5 m² dengan luas tanah 104 m². Pada saat melakukan observasi, kondisi untuk Rumah E.02, E.03, dan E.04 belum terbangun, sehingga dalam melakukan analisis GSB pada ketiga rumah tersebut dengan melihat denah yang telah diberikan oleh pemilik. Berikut adalah Lokasi site untuk dibangunnya Rumah E.02, E.03, dan E.04.



Gambar 18. Lokasi Site Rumah E.02, E.03, dan E.04
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Melalui *software autocad*, dilihat dari denah rumah E.02, E.02, E.04 melakukan pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) bahwa pada jalan kecil/jalan antar lingkungan

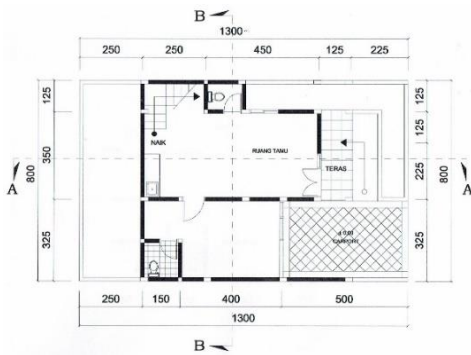
GSB diukur 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi terluar bangunan dengan lebar jalan 5 meter. Pelanggaran yang melebihi batas GSB yaitu atap kanopi pada *carport* yang menyatu dengan kolom terluar pada bangunan serta teras bangunan.



Gambar 19. Pelanggaran GSB Rumah E.02, E.03, dan E.04

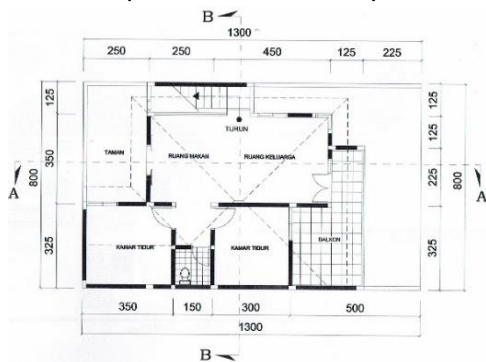
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

7. Rumah E.05, E.06, E.07, dan E.08



Gambar 20. Denah Rumah E.05, E.06, E.07, dan E.04 Lantai 1

(Sumber: Pemilik Rumah)



Gambar 21. Denah Rumah E.05, E.06, E.07, dan E.04 Lantai 2

(Sumber: Pemilik Rumah)

Pada denah Rumah E.05, E.06, E.07 dan E.08 memiliki bentuk denah dan luas bangunan yang sama yaitu luas lantai satu 56,1 m² dan untuk lantai dua 48 m² dengan total luas bangunan 104 m². Luas tanah Keempat

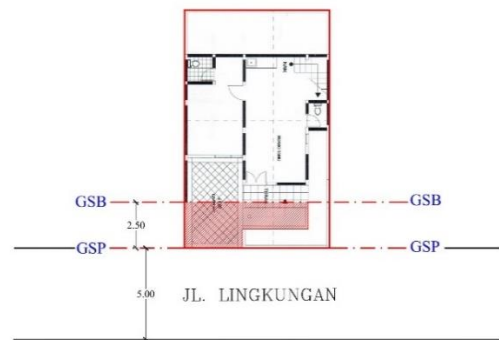
bangunan tersebut yaitu 104 m². Pada saat melakukan observasi, kondisi keempat rumah belum terbangun, sehingga dalam melakukan analisis GSB yaitu dengan melihat denah yang telah diberikan oleh pemilik. Berikut adalah Lokasi site untuk dibangunnya Rumah E.05, E.06, E.07 dan E.08.



Gambar 22. Lokasi Site Rumah E.05, E.06, E.07, dan E.04

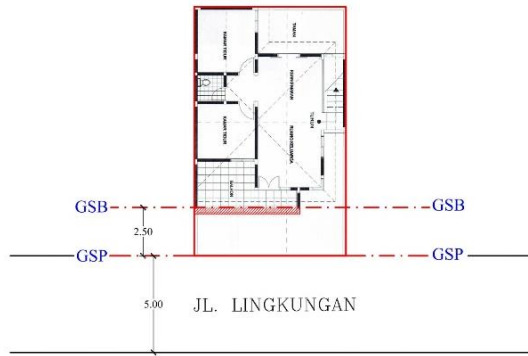
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Dalam pengecekan GSB melalui *software autocad*, dilihat dari denah rumah E.05, E.06, E.07, dan E.08 melakukan pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) bahwa untuk bangunan yang berada di jalan kecil/jalan antar lingkungan GSB diukur 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi terluar bangunan dengan lebar jalan 5 meter. Pelanggaran yang melebihi aturan GSB untuk lantai 1 yaitu pada *carport* (terdapat kanopi) dan teras bangunan, kemudian pelanggaran lantai 2 yaitu pada balkon.



Gambar 23. Pelanggaran GSB Lantai 1 Rumah E.05, E.06, E.07, dan E.08

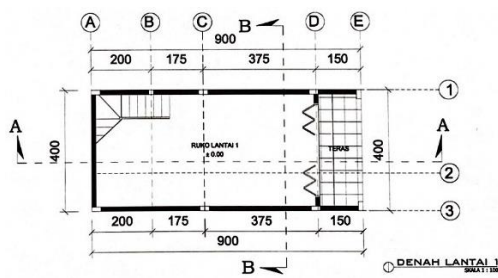
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)



Gambar 24. Pelanggaran GSB Lantai 2 Rumah E.05, E.06, E.07, dan E.08

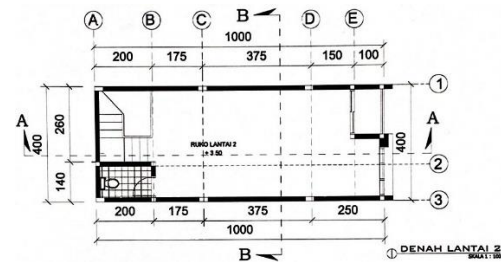
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

8. Ruko



Gambar 25. Denah Ruko Lantai 1

(Sumber: Pemilik Ruko)



Gambar 26. Denah Ruko Lantai 2

(Sumber: Pemilik Ruko)

Bangunan Ruko di Perumahan Mutiara Residence 2 memiliki luas bangunan 76 m² dengan masing-masing lantai memiliki luas 36 m² untuk lantai 1 dan 40 m² untuk lantai 2. Luas tanah bangunan ini yaitu 36 m². Pada saat melakukan observasi, terdapat 2 bangunan yang sudah terbangun dari 14 ruko, yaitu Ruko R.02 dan Ruko R.15. Melakukan pengecekan GSB pada bangunan dengan melihat denah yang telah diberikan oleh pemilik. Berikut adalah foto salah satu bangunan ruko yang sudah dibangun dan Lokasi bangunannya.



Gambar 27. Bangunan Ruko R.02

(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)



Gambar 28. Lokasi Pembangunan Ruko

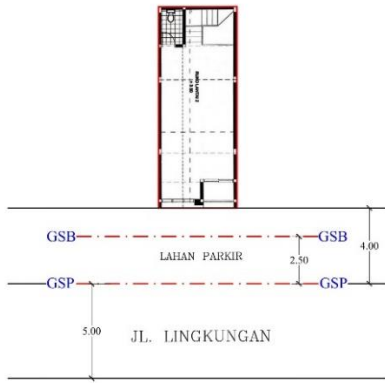
(Sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Setelah melakukan pengecekan GSB melalui *software autocad*, bangunan Ruko tidak melanggar GSB. Bangunan telah sesuai dengan aturan Keputusan Walikota Magelang Bangunan No. 7 tahun 2003 untuk bangunan yang berada di jalan kecil/jalan antar lingkungan GSB diukur 2,5 meter dari tepi jalan/pagar pada pondasi terluar bangunan dengan lebar jalan depan ruko 5 meter.



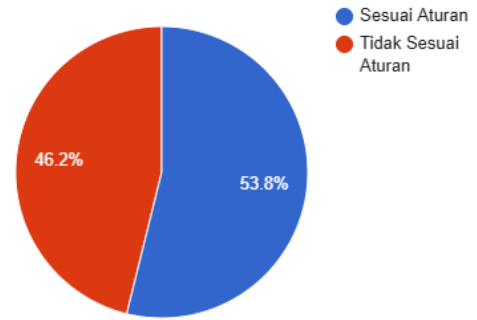
Gambar 29. GSB Ruko Lantai 1

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)



Gambar 30. GSB Ruko Lantai 2
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

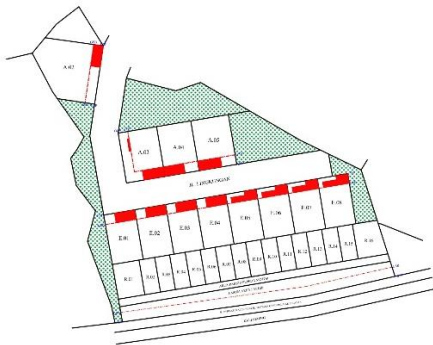
bangunan sudah sesuai aturan GSB, sedangkan 46,2% lainnya tidak sesuai aturan GSB.



Gambar 32. Persentase Tingkat Kepatuhan GSB
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analisis di atas, bangunan di Perumahan Mutiara Residence 2 yang tidak sesuai dengan aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah bangunan rumah tinggal, karena atap kanopi pada *carport* menyatu dengan kolom terluar bangunan sehingga termasuk dalam pelanggaran GSB. Berikut adalah Peta Lokasi Perumahan Mutiara Residence 2 yang memperlihatkan pelanggaran GSB setiap bangunannya.



Gambar 31. Peta Lokasi Pelanggaran GSB Setiap Bangunan di Perumahan Mutiara Residence 2
(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Pada hasil observasi dan pengukuran, ditemukan bahwa terdapat 12 bangunan dari 26 bangunan yang tidak sesuai dengan aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Jika dihitung dalam bentuk persentase, tingkat kepatuhan terhadap aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Perumahan Mutiara Residence 2 Magelang menunjukkan bahwa 53,8%

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan pada Perumahan Mutiara Residence 2 di Kota Magelang, terdapat total 26 bangunan yang terdiri dari bangunan yang sesuai dengan aturan dan tidak sesuai dengan aturan. Dari jumlah tersebut, 53,8% sesuai dengan aturan, sementara 46,2% bangunan tidak sesuai dengan aturan yang sudah ditentukan. Bangunan yang tidak sesuai terhadap aturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) yaitu bangunan rumah tinggal, sedangkan bangunan yang sudah sesuai terhadap aturan GSB yaitu bangunan ruko.

Peneliti menyarankan agar peraturan dari Keputusan Walikota Magelang No. 7 tahun 2003 tentang pedoman penetapan Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kota Magelang harus dipatuhi. Peraturan bangunan yang berlaku di setiap daerah dibuat untuk menjamin keamanan dan keselamatan bagi penghuni dan penggunaannya. Desain bangunan juga harus diperhatikan dan disesuaikan dengan aturan yang berlaku. Desain bangunan yang menarik akan sia-sia jika tidak sesuai dengan peraturan daerah setempat.

DAFTAR PUSTAKA

Aini, R. N., & Rohmadian, L. D. (2020). Tingkat Kesesuaian Sarana Dan Prasarana Perumahan Berdasarkan

- Peraturan Pemerintah. *Jurnal Plano Buana*, 1, 46–54.
- Hapsari, A., & Syahbana, J. A. (2013). Pergeseran Fungsi Rumah Di Kampung Kauman Semarang. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 2(1), 168–182.
- Ibrahim, M. G. (2020). *Tingkat Kepatuhan Masyarakat Solo terhadap Regulasi Bangunan (Studi Kasus: Jalan Mojo Solo)*. 8686, 244–252. <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/xmlui/handle/11617/12069>
- Indrayana, I. W. A., Dewi, A. A. S. L., & Suryani, L. P. (2023). Pelaksanaan Kewajiban Pengembang dalam Penyediaan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan di Kabupaten Badung. *Jurnal Analogi Hukum*, 4(1), 37–43. <https://doi.org/10.22225/ah.4.1.2022.37-43>
- KEPWAL Kota Magelang Nomor 7 Tahun 2003 ttg Pedoman Penetapan GSB di Kota Magelang.pdf. (n.d.).
- Mulfindera, B., Riset, K., Dan, T., Tinggi, P., Tanjungpura, U., & Hukum, F. (2017). *Kecamatan Pontianak Timur* (Issue 1).
- Puspitasari, Puput. (2023, Oktober 31). Lahan Pertanian di Kota Magelang Menyusut Lima Hektare per Tahun. Radar Magelang. Diakses dari link: <https://radarmagelang.jawapos.com/magelang/683192650/lahan-pertanian-di-kota-magelang-menyusut-lima-hektare-per-tahun>
- Susanto, M. (2020). Identifikasi Dan Analisis Faktor Risiko Kegagalan Penyediaan Psu Perumahan Subsidi Di Indonesia. *Jurnal Infrastruktur*, 6(1), 25–37. <https://doi.org/10.35814/infrastruktur.v6i1.1274>
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. 2011. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tentang Bangunan Gedung. 2002. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia.
- Zain, Z., & Fahmie, A. (2018). Identifikasi Aktivitas Mendirikan Bangunan Dalam Pemanfaatan Ruang Di Koridor Jalan
- Kom. Yos Sudarso Pontianak. *Langkau Betang: Jurnal Arsitektur*, 5(1), 1. <https://doi.org/10.26418/lantang.v5i1.25709>