

KAJIAN MENGENAI GARIS SEMPADAN BANGUNAN KORIDOR JALAN DR SUDJONO- JALAN ARYA BANJAR GETAS

Oleh :

Eliza Ruwaidah

Dosen Tetap pada Program Studi Arsitektur UNTB

Abstrak: Perkembangan tata ruang Kota Mataram yang terus berlangsung hingga saat ini, tentunya diarahkan berdasarkan Perda Kota Mataram Nomor 12 tahun 2016 tentang RTRW Kota Mataram tahun 2011-2031, namun pada kenyataan lapangan, pemanfaatan ruang yang sejak awal kemungkinan besar belum sesuai dengan peraturan tersebut, sehingga hal ini tentunya menimbulkan konflik pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan tata ruang. Pemanfaatan ruang Kota Mataram pada umumnya berfungsi sebagai mata pengembangan berbagai kawasan perumahan, perkantoran, perdagangan dan jasa serta fungsi lainnya, dan intensitas perubahan fungsi kawasan terjadi baik dari kawasan non terbangun (sawah) menjadi kawasan terbangun (perumahan) ataupun perubahan fungsi kawasan perumahan pada lokasi strategis atau koridor jalan utama kota menjadi kawasan dengan fungsi yang lebih ekonomi yakni sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Dalam rangka menyelaraskan pembangunan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka sangat diperlukan penyediaan bidang/areal pada kanan – kiri sumbu jalan yang digunakan untuk memberikan jarak antara bangunan dengan derah milik jalan. Permasalahan yang sering terjadi, pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat, swastasingkali tidak memperhatikan aturan garis sempadan bangunan yang disebabkan antara lain: kurangnya pemahaman dan pengetahuan tentang aturan sempadan jalan, lahan yang digunakan untuk sempadan bangunan berada dalam sertifikat lahan pemilik bangunan sehingga pemilik lahan berkepentingan membangun sesuai dengan haknya, tidak seragamnya luas kapling serta pembangunan yang dilakukan secara individu, dan tanpa melalui prosedur perijinan serta jenis dan intensitas bangunan yang beragam. Berdasarkan ketentuan garis sempadan Jalan Arteri Primer pada Koridor Jalan Dr Sudjono-Jalan Arya Banjar Getas sepanjang 30 meter pada kanan – kiri jalan, Garis Sempadan Jalan pada sisi Utara-Timur Jalan Dr Sudjono dimulai melewati persimpangan Jalan Gajah Mada sampai persimpangan Sultan Kaharudin Berdasarkan hasil analisa garis sempadan bangunan pada umumnya belum sesuai dengan dengan arahan tata ruang. Garis Sempadan Jalan pada sisi selatan Jalan Arya Banjar Getas dimulai dari pangkal sebelah barat persimpangan Jalan Sultan Kaharudin hingga Jalan Energi. Berdasarkan analisa kesesuaian garis sempadan bangunan eksisting terhadap rencana tata ruang pada umumnya garis sempadan bangunan belum sesuai dengan arahan tata ruang untuk semua jenis kegiatan. Secara umum belum sesuaianya Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berkembang di koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas baik disisi kanan – kiri jalan terhadap ketentuan Garis Sempadan Bangunan berdasarkan RTRW Kota Mataram dimana ketentuan GSB Koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas selebar 25 meter yang termasuk dalam fungsi jalan Kolektor Primer. Masih terdapat potensi lahan non terbangun yang akan berubah fungsi di Koridor Jalan Jend. Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas, dimana dalam pengajuan ijin pemanfaatan ruangnya agar sesuai dengan ketentuan GSB dan ketentuan lainnya berdasarkan rencana tata ruang. Tata guna lahan yang berkembang pada koridor Jalan Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas, telah sesuai dengan rencana pola ruang RTRW Kota Mataram.

Kata kunci : Garis Sempadan Bangunan, Koridor Jl. Dr. Sudjono – Jl. Arya Banjar Getas.

PENDAHULUAN

Perkembangan tata ruang seringkali terlambat oleh perubahan pemanfaatan ruang yang berlangsung di lapangan, dan tersedianya rencana tata ruang belumlah menjamin bahwa perubahan tata guna lahan akan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Kontradiksi tersebut haruslah dapat disikapi oleh seluruh elemen yang terlibat didalamnya dengan menjadikan rencana tata ruang yang berkekuatan hukum sebagai payung dalam melaksanakan pembangunan kota,

baik oleh masyarakat, swasta maupun pemerintah. Demikian pula perkembangan tata ruang Kota Mataram yang terus berlangsung hingga saat ini, tentunya diarahkan berdasarkan Perda Kota Mataram Nomor 12 tahun 2016 tentang RTRW Kota Mataram tahun 2011-2031, namun pada kenyataan lapangan, pemanfaatan ruang yang sejak awal kemungkinan besar belum sesuai dengan peraturan tersebut, sehingga hal ini tentunya

menimbulkan konflik pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan tata ruang.

Pemanfaatan ruang Kota Mataram pada umumnya berfungsi sebagai matra pengembangan berbagai kawasan perumahan, perkantoran, perdagangan dan jasa serta fungsi lainnya, dan intensitas perubahan fungsi kawasan terjadi baik dari kawasan non terbangun (sawah) menjadi kawasan terbangun (perumahan) ataupun perubahan fungsi kawasan perumahan pada lokasi strategis atau koridor jalan utama kota menjadi kawasan dengan fungsi yang lebih ekonomi yakni sebagai kawasan perdagangan dan jasa. Dalam rangka menyelaraskan pembangunan ekonomi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat, maka sangat diperlukan penyediaan bidang/areal pada kanan – kiri sumbu jalan yang digunakan untuk memberikan jarak antara bangunan dengan daerah milik jalan. Permasalahan yang sering terjadi, pembangunan yang dilakukan oleh masyarakat, swasta seringkali tidak memperhatikan aturan garis sempadan bangunan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas yang menyebabkan ketidakteraturan garis sempadan bangunan, perlu kiranya kedepan dalam penataan koridor jalan, sempadan bangunan ini dilindungi dari pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada, yang tentunya dapat berdampak terhadap kenyamanan dan keamanan lalu lintas dan menimbulkan masalah lingkungan lainnya seperti mempengaruhi penyerapan air kedalam tanah, tekanan kepadatan lingkungan yang menurunkan kualitas lingkungan. Dengan demikian maka melalui kegiatan inventarisasi garis sempadan bangunan pada koridor jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas, diharapkan dapat memberikan gambaran pembangunan yang dilakukan pada kanan – kiri sumbu jalan dapat memberikan gambaran garis sempadan bangunan yang tercipta akibat pembangunan yang telah berlangsung baik yang dilakukan dengan prosedur maupun non prosedur pembangunan dan akan dibandingkan dengan ketentuan sempadan bangunan yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan rencana pembangunan kota. Hasil dari kajian garis sempadan bangunan ini selanjutnya menjadi input dalam bagi pengendalian dan pengawasan pemanfaatan ruang.

Tujuan dari kajian garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas adalah mengumpulkan data garis sempadan bangunan pada koridor-koridor jalan yang dimaksud untuk memberikan gambaran garis sempadan bangunan eksisting pada kedua koridor jalan tersebut.

METODOLOGI PENELITIAN

Lingkup kegiatan kajian tentang garis sempadan bangunan pada Koridor jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas antara lain:

1. Tahap persiapan
Tahap persiapan merupakan tahap awal sebelum dilakukannya pengumpulan data, mulai dari penyusunan cek list data, dan pembuatan peta dasar
2. Tahap pengumpulan data
Tahap pengumpulan data terbagi atas dua metode survey, meliputi:
 - a. Survey primer
Survey primer adalah survey yang dilakukan untuk memperoleh data dari sumber langsung dilapangan. Survey primer dalam inventarisasi garis sempadan bangunan dilakukan dengan melakukan kunjungan kelapangan secara langsung untuk memperoleh data-data mengenai:
 - Panjang jalan
 - Dimensi jalan
 - Dimensi ruang milik jalan, ruang manfaat jalan, ruang pengawasan jalan
 - Dimensi garis sempadan bangunan
 - Jenis bangunan
 - Pola penggunaan lahan pada koridor jalan dan
 - Data-data lapangan lainnya yang terkait dengan kegiatan ini
 - b. Survey sekunder
Survey sekunder adalah survey yang dilakukan untuk memperoleh data-data sekunder yang berkaitan dengan:
 - Informasi peta terbaru Kota Mataram sebagai dasar untuk membuat peta dasar
 - Informasi peta tematik Kota Mataram
 - Informasi rencana tata ruang wilayah kota
 - Informasi peraturan tata bangunan
 - Peraturan-peraturan terkait lainnya, studi, laporan, dan lainnya sebagainya yang relevan dengan informasi garis sempadan bangunan di wilayah Kota Mataram dan
 - Informasi lainnya yang relevan.
3. Tahap analisa
Dari hasil pengumpulan data informasi lapangan mengenai dimensi sempadan, jenis penggunaan lahan, dimensi jalan serta informasi lainnya kemudian dilakukan analisis dengan cara dielaborasi terhadap rencana pembangunan yang sudah ditetapkan di RTRW Kota Mataram (Perda 12 tahun 2011) ataupun dengan peraturan bangunan gedung Kota Mataram.

PEMBAHASAN PENELITIAN

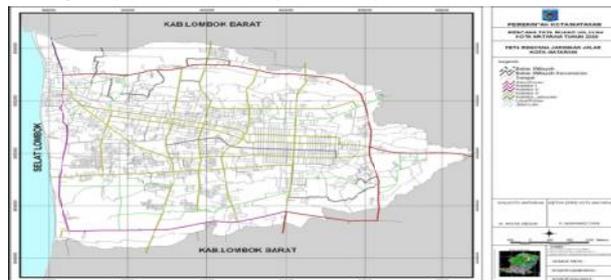
a. Ketentuan Garis Sempadan Bangunan Koridor Jalan Dr Sudjono-Jalan Arya Banjar Getas

Rencana struktur ruang Kota Mataram yang berkaitan dengan garis sempadan bangunan adalah rencana pengembangan Fungsi Jaringan Jalan Kota Mataram, dimana Koridor Jalan Dr Sudjono-Jalan Arya Banjar Getas termasuk dalam rencana Pengembangan Sistem Jaringan Jalan Arteri Primer menghubungkan secara berdaya guna antar Pusat Kegiatan Nasional (PKN) atau antara PKN dengan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW).

Tabel 1. Kriteria Jalan Arteri Primer

No.	Kriteria	Jalan Arteri Primer
1.	Kecepatan	Paling rendah 60 km/jam
2.	Lebar Jalan	Minimal 8 m
3.	GSB	30 m
4.	Jarak antar jalan masuk/akses langsung	Minimal 500 m
5.	Kapasitas	Lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata
6.	Volume LHR	Lebih besar dari fungsi jalan lain.

Sumber: RTRW Kota Mataram



Berdasarkan ketentuan garis sempadan Jalan Arteri Primer pada Koridor Jalan Dr Sudjono-Jalan Arya Banjar Getas sepanjang 30 meter pada kanan – kiri jalan, maka selanjutnya menjadi dasar dan acuan dalam analisis terhadap kesesuaian garis sempadan bangunan eksisting yang berkembang pada koridor jalan tersebut.

b. Analisa Kesesuaian Garis Sempadan Bangunan Koridor Jalan Dr Sudjono

1. Sisi Selatan _ Barat Jalan

Garis Sempadan Jalan pada sisi Selatan_Barat Jalan Dr Sudjono dimulai dari pangkal sebelah barat atau Bung Karno melewati persimpangan Jalan Gajah Mada sampai persimpangan Sultan Kaharudin. Berdasarkan hasil analisa garis sempadan bangunan pada umumnya belum sesuai dengan dengan arahan tata ruang namun untuk beberapa unit bangunan dengan jenis kegiatan yang sesuai dengan garis sempadan adalah:

- Perkantoran
- Gudang Truck
- RTH
- Perdagangan dan jasa (1 unit)
- Rumah makan / Lesehan

Selengkapnya kesesuaian garis sempadan bangunan Jalan Jend. A. Yani pada sisi Selatan_Barat jalan disajikan pada tabel dibawah ini.

Tabel 2. Analisa Kesesuaian Garis Sempadan Bangunan Jalan Dr Sudjono (Sisi Selatan_Barat Jalan)

NO	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	As ke Bangunan (m)	Keterangan
1	Ruko	Perdagangan & Jasa	24.55	Tidak sesuai
2	Lesehan Sekarbela	Rumah Makan	32.05	Sesuai
3	Taman Makam Loang Baloq	Ruang Terbuka Hijau		
4	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
5	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
6	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
7	Toko Bahan Bangunan	Perdagangan & Jasa	17.05	Tidak sesuai
8	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
9	Gudang & Rumah	Gudang	13.55	Tidak sesuai
10	Gudang Meuble	Gudang	9.55	Tidak sesuai
11	Tempat Cuci Motor	Perdagangan & Jasa	12.05	Tidak sesuai
12	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
13	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
14	Ruko	Perdagangan & Jasa	18.05	Tidak sesuai
15	Rumah & Toko	Perumahan	15.55	Tidak sesuai

NO	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	As ke Bangunan	Keterangan
16	Gudang	Gudang	18.55	Tidak sesuai
17	Rumah & Toko	Perumahan	13.75	Tidak sesuai
18	Toko	Perdagangan & Jasa	12.65	Tidak sesuai
19	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
20	Ruko	Perdagangan & Jasa	16.05	Tidak sesuai
21	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
22	UPTD Pengujian Kendaraan	Perdagangan & Jasa	38.05	Sesuai
23	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		Tidak sesuai
24	SMP N 17	Pendidikan	20.45	Tidak sesuai
25	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
26	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
27	Taman Nasional Gn. Rinjani	Perkantoran Pemerintah	25.7	Tidak sesuai
28	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
29	Pengadilan Tata Usaha Negara	Perkantoran Pemerintah	31.55	Sesuai
30	BKKBN	Perkantoran Pemerintah	11.00	Tidak sesuai
31	Gedung Inspektorat	Perkantoran Pemerintah	35.15	Sesuai
32	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
33	BP4K	Perkantoran Pemerintah	25.75	Tidak sesuai
34	Asrama Haji	Perdagangan & Jasa	46.70	Sesuai
35	SMK N 9 Mataram	Pendidikan	34.95	Sesuai
36	Ruko	Perdagangan & Jasa	16.05	Tidak sesuai
37	DPRD Kota Mataram	Perkantoran Pemerintah	50.25	Sesuai
38	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
39	SPPBE	Gudang	9.35	Tidak sesuai
40	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
41	KPU Kota Mataram	Perkantoran Pemerintah	21.05	Tidak sesuai
42	Kebun Dan Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
43	Catatan Sipil	Perkantoran Pemerintah	27.55	Tidak sesuai
44	Gedung Partai PDI	Perkantoran Swasta	41.05	Sesuai
45	Sawah dan Kebun	Ruang Terbuka Hijau		
46	Bengkel Auto Care	Perdagangan & Jasa	26.75	Tidak sesuai
47	Sawah dan Kebun	Ruang Terbuka Hijau		
48	Nippon Paint	Gudang	28.75	Tidak sesuai
49	Sawah dan Kebun	Ruang Terbuka Hijau		
50	Kebun Pepaya	Ruang Terbuka Hijau		
51	Kebun	Ruang Terbuka Hijau		

c. Sisi Utara_ Timur Jalan Dr Sudjono

Garis Sempadan Jalan pada sisi Utara-Timur Jalan Dr Sudjono dimulai melewati persimpangan Jalan Gajah Mada sampai persimpangan Sultan Kaharudin Berdasarkan hasil analisa garis sempadan bangunan pada umumnya belum sesuai dengan dengan arahan tata ruang namun untuk

beberapa unit bangunan dengan jenis kegiatan yang sesuai dengan garis sempadan adalah:

- a. Perkantoran
- b. Rumah makan/Lesehan
- c. SPBU
- d. Kesehatan
- e. Perdagangan dan Jasa

Tabel 3. Analisa Kesesuaian Garis Sempadan Bangunan Sisi Utara-Timur Jalan Dr Sudjono

NO	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	As ke Bangunan (m)	Keterangan
1	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
2	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
3	Makam Loang Baloq	Ruang Terbuka Hijau		
4	Makam	Ruang Terbuka Hijau		
5	Rumah	Perumahan	21.05	Tidak sesuai
6	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
7	Bengkel	Perdagangan & Jasa	11.55	Tidak sesuai
8	Lesehan Pelangi	Rumah Makan		Tidak sesuai
9	Oxygen	Gudang	28.05	Tidak sesuai
10	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
11	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
12	Toko	Perdagangan & Jasa	9.55	Tidak sesuai
13	Toko & Kios	Perdagangan & Jasa	8.55	Tidak sesuai
14	Toko	Perdagangan & Jasa	7.55	Tidak sesuai
15	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
16	Makam	Ruang Terbuka Hijau		
17	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
18	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
19	Toko Bahan Bangunan	Perdagangan & Jasa	23.55	Tidak sesuai
20	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
21	Kantor Lurah Tanjung Karang	Perkantoran Pemerintah	20.5	Tidak sesuai
22	Kantor Camat Sekarbela	Perkantoran Pemerintah	19.6	Tidak sesuai
23	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
24	SMK Pelayaran	Pendidikan	23.05	Tidak sesuai
25	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
26	Ketok Magic Cat Mobil	Perdagangan & Jasa	16.55	Tidak sesuai
27	Gudang	Gudang		
28	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
29	Ruko	Perdagangan & Jasa	15.35	Tidak sesuai
30	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
31	Rumah	Perumahan	19.30	Tidak sesuai
32	Taman Bunga	Ruang Terbuka Hijau		
33	Anyaman	Ruang Terbuka Hijau		
34	Peternakan Sapi	Perdagangan & Jasa		
35	Toko & T. Cuci Motor	Perdagangan & Jasa	8.55	Tidak sesuai
36	Sektor Sekarbela	Perkantoran Pemerintah	10.55	Tidak sesuai
37	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
38	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
39	Gapura Royal Mataram	Perumahan	20.85	Tidak sesuai
40	Kios	Perdagangan & Jasa	18.85	Tidak sesuai
41	Ruko	Perdagangan & Jasa	14.55	Tidak sesuai
42	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		

NO	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	As ke Bangunan	Keterangan
43	Ruko	Perdagangan & Jasa	20.55	Tidak sesuai
44	Gudang	Gudang		
45	Lahan kosong & Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
46	Gedung	Gedung Kosong	17.25	Tidak sesuai
47	Wisma putri	Pendidikan	20.55	Tidak sesuai
48	Toko	Perdagangan & Jasa	19.55	Tidak sesuai
49	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
50	Rumah	Perumahan	14.05	Tidak sesuai
51	Jual Batako Spandex	Perdagangan & Jasa		
52	BP3K Sekarbela	Perkantoran Pemerintah	28.55	Tidak sesuai
53	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
54	Gedung	Perkantoran	16.75	Tidak sesuai
55	Sawah & Lahan Kosong	Ruang Terbuka Hijau		
56	BNN NTB	Perkantoran Pemerintah	24.55	Tidak sesuai
57	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
58	BPBD	Perkantoran Pemerintah	32.05	Sesuai
59	Kantor Bahasa Provinsi NTB	Perkantoran Pemerintah	32.05	Sesuai
60	Lahan Kosong & Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
61	Gudang Aqua	Gudang	24.35	Tidak sesuai
62	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		

d. Analisa Kesesuaian Garis Sempadan Bangunan Koridor Jalan Arya Banjar Getas Sisi Selatan Jalan

Garis Sempadan Jalan pada sisi selatan Jalan Arya Banjar Getas dimulai dari pangkal sebelah barat persimpangan Jalan Sultan Kaharudin hingga Jalan Energi. Berdasarkan analisa kesesuaian garis sempadan bangunan eksisting terhadap rencana tata ruang pada umumnya garis sempadan bangunan belum sesuai dengan arahan tata ruang

untuk semua jenis kegiatan, namun juga terdapat beberapa bangunan yang telah sesuai dengan GSB berdasarkan rencana tata ruang antara lain:

- a. Perdagangan dan Jasa
- b. Gudang / Pergudangan
- c. Perkantoran
- d. Pendidikan
- e. Hotel
- f. Sarana Olahraga
- g. Rumah makan dan
- h. SPBU

Tabel 4. Analisa Kesesuaian Garis Sempadan Bangunan Koridor Jalan Arya Banjar Getas (Sisi Selatan Jalan)

NO	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	AS ke Bangunan	Keterangan
1	Ruko	Perdagangan & Jasa	24.35	Tidak Sesuai
2	Mebel dan Kios	Perdagangan & Jasa	7.55	Tidak Sesuai
3	Gudang	Gudang	9.55	Tidak Sesuai
4	Taiwang Raya	Rumah Makan	15.5	Tidak Sesuai
5	Bengkel	Perdagangan & Jasa	9.95	Tidak Sesuai
6	Kios	Perdagangan & Jasa	14.85	Tidak Sesuai
7	Kios	Perdagangan & Jasa	7.15	Tidak Sesuai
8	PLN	Perkantoran	12.4	Tidak Sesuai
9	Ruko	Perdagangan & Jasa	14.95	Tidak Sesuai

NO	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	AS ke Bangunan`	Keterangan
10	Warung Sehara Surabaya	Rumah Makan	9	Tidak Sesuai
11	Menyewakan Stemper, Molen	Perdagangan & Jasa		
12	Lesehan Tj. Karang	Rumah Makan	19	Tidak Sesuai
13	Ruko	Perdagangan & Jasa	18.95	Tidak Sesuai
14	Kios	Perdagangan & Jasa	8.55	Tidak Sesuai
15	Gudang	Gudang	18.75	Tidak Sesuai
16	Gudang	Gudang	11	Tidak Sesuai
17	Rumah	Perumahan	11	Tidak Sesuai
18	Ruko	Perdagangan & Jasa	10	Tidak Sesuai
19	Bengkel Indo Cat	Perdagangan & Jasa	23.2	Tidak Sesuai
20	Gudang	Gudang	12	Tidak Sesuai
21	Lahan Kosong	Lahan Belum Terbangun		
22	Hotel	Perdagangan & Jasa	8.4	Tidak Sesuai
23	Showroom Mobil	Perdagangan & Jasa	11.95	Tidak Sesuai
24	Gudang	Gudang	15.30	Tidak Sesuai
25	Makan Cina	Ruang Terbuka Hijau		
26	Bengkel Las Bubut	Perdagangan & Jasa	8.35	Tidak Sesuai
27	Rumah	Perumahan	3	Tidak Sesuai
28	Masjid	Tempat Ibadah	13	Tidak Sesuai
29	Kios	Perdagangan & Jasa	7.55	Tidak Sesuai
30	Rumah	Perumahan	14.55	Tidak Sesuai
31	Taman Bunga	Ruang Terbuka Hijau		
32	Ruko	Perdagangan & Jasa	23.25	Tidak Sesuai
33	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
34	Rumah dan Gudang	Gudang	2.5	Tidak Sesuai
35	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
36	Ruko	Perdagangan & Jasa	18.55	Tidak Sesuai
37	Rumah	Perumahan	10	Tidak Sesuai
38	Gudang	Gudang		Tidak Sesuai

e. Sisi Utara Jalan Arya Banjar Getas

Garis Sempadan Jalan pada sisi utara Jalan Arya Banjar Getas dimulai dari pangkal sebelah barat (persimpangan Jalan Dr Sudjono-Sultan Kaharudin) hingga Jalan Energi Berdasarkan analisa kesesuaian garis sempadan bangunan eksisting terhadap rencana tata ruang pada umumnya garis sempadan bangunan belum sesuai dengan arahan tata ruang untuk semua jenis kegiatan, namun juga terdapat beberapa bangunan

yang telah sesuai dengan GSB berdasarkan rencana tata ruang antra lain:

- a. Perumahan / Rumah
- b. Pendidikan
- c. Perdagangan dan jasa
- d. Rumah makan/lesehan
- e. Perkantoran
- f. Pergudangan (healer)

Tabel 5. Analisa Kesesuaian Garis Sempadan Bangunan Korodor Jalan Arya Banjar Getas (Sisi Utara Timur Jalan)

N O	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	AS ke Bangunan (m)	Keterangan
1	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
2	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
3	Pura	Tempat Ibadah		
4	PLN	Perkantoran		
5	Makam	Ruang Terbuka Hijau		
6	POSKOPABRI	Perkantoran	6	Tidak sesuai
7	Bengkel	Perdagangan & Jasa	15.85	Tidak sesuai
8	UD. Genteng Maju	Perdagangan & Jasa	10.8	Tidak sesuai
9	Rumah	Perumahan	23.6	Tidak sesuai
10	Jual Genteng Jawa	Perdagangan & Jasa	19	Tidak sesuai
11	PT. Duta Nusa Tenggara	Perdagangan & Jasa	22	Tidak sesuai
12	Gudang	Gudang		
13	Ruko	Perdagangan & Jasa	9.2	Tidak sesuai
14	Gudang	Gudang		
15	Sangkakala ART Galery	Perdagangan & Jasa	11.8	Tidak sesuai
16	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
17	Toko	Perdagangan & Jasa	4	Tidak sesuai
18	Gudang	Gudang	2.3	Tidak sesuai
19	Ruko	Perdagangan & Jasa	2	Tidak sesuai
20	Ruko	Perdagangan & Jasa	13	Tidak sesuai
21	Warung Makan	Rumah Makan	6.55	Tidak sesuai
22	De Bale Songket	Perdagangan & Jasa	18	Tidak sesuai
23	Ruko	Perdagangan & Jasa	20.15	Tidak sesuai
24	Anugrah Restaurant	Rumah Makan	26.6	Tidak sesuai
25	Penjualan Tiket Pesawat	Perdagangan & Jasa	14.5	Tidak sesuai
26	Makam Cina	Ruang Terbuka Hijau		
27	Rumah	Perumahan	5.5	Tidak sesuai
28	PT. Marko Putra	Perdagangan & Jasa	12.05	Tidak sesuai
29	Desain Rumah 69	Perumahan	15.85	Tidak sesuai
30	Toko	Perdagangan & Jasa	12.85	Tidak sesuai
31	Ruko	Perdagangan & Jasa	18.15	Tidak sesuai
32	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
33	Sawah	Ruang Terbuka Hijau		
34	Rumah	Perumahan	14.5	Tidak sesuai
35	Bengkel dan Ruko	Perdagangan & Jasa	14.65	Tidak sesuai
36	Kantor Pengacara	Perkantoran	11.3	Tidak sesuai
37	Kios	Perdagangan & Jasa	11.35	Tidak sesuai
38	Rumah	Perumahan	20	Tidak sesuai
39	Ruko	Perdagangan & Jasa	25.75	Tidak sesuai
40	Showroom Mobil	Perdagangan & Jasa	12.75	Tidak sesuai
41	Kios Bunga	Ruang Terbuka Hijau		
42	Ruko	Perdagangan & Jasa	18.55	Tidak sesuai
43	Rumah	Perumahan	6.5	Tidak sesuai

N	JENIS BANGUNAN	JENIS KEGIATAN	AS ke Bangunan	Keterangan
44	Tanah Kosong	Lahan Belum Terbangun		
45	Polsek Ampenan	Perkantoran	5	Tidak sesuai
46	Rumah	Perumahan	17.5	Tidak sesuai
47	Rumah Gadang	Perumahan	14.7	Tidak sesuai
48	Resto Rumah	Rumah Makan	7.3	Tidak sesuai
49	Korem	Perkantoran	23.05	Tidak sesuai
50	Ruko	Perdagangan & Jasa	18.55	Tidak sesuai
51	Kost	Perumahan	50	Tidak sesuai

PENUTUP

Kesimpulan dari hasil kajian garis sempadan bangunan ini antara lain:

- Secara umum belum sesuaianya Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berkembang di koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas baik di sisi kanan - kiri jalan terhadap ketentuan Garis Sempadan Bangunan berdasarkan RTRW Kota Mataram dimana ketentuan GSB Koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas selebar 25 meter yang termasuk dalam fungsi jalan Kolektor Primer.
- Beberapa bangunan eksisting yang telah sesuai dengan ketentuan Garis Sempadan bangunan di Koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas, antara lain dengan aktivitas perumahan, perdagangan dan jasa, perkantoran, rumah makan/lesehan, hotel, SPBU, kesehatan, pendidikan, pergudangan dan RTH. Namun jumlahnya hanya sebagian kecil dari bangunan yang ada di koridor jalan tersebut.
- Masih terdapat potensi lahan non terbangun yang akan berubah fungsi di Koridor Jalan Jend. Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas, dimana dalam pengajuan ijin pemanfaatan ruangnya agar sesuai dengan ketentuan GSB dan ketentuan lainnya berdasarkan rencana tata ruang
- Tata guna lahan yang berkembang pada koridor Jalan Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas, telah sesuai dengan rencana pola ruang RTRW Kota Mataram yang meliputi:
 - Kawasan Budidaya, terdiri dari: Kawasan Permukiman, Kawasan Perdagangan dan Jasa Kawasan Pariwisata, Kawasan Perkantoran, Kawasan Pertanian, Kawasan Pelayanan Umum, Kesehatan
 - Kawasan Lindung: RTH dan Lahan Pertanian Pangan
- Kegiatan pergudangan/Gudang yang berkembang koridor Jalan Dr Sudjono - Jalan Arya Banjar Getas belum sesuai dengan arahan rencana kawasan budidaya dalam RTRW Kota Mataram.

DAFTAR PUSTAKA

- Cooper-Hewitt Museum (1979) The Smithsonian Institution's National Museum of Design: Urban Open Space. Rizolli. New York
- Danisworo, M. Arch., MUP., Dr. Ir. M. (1991) Teori Perancangan Urban. Bandung, Penerbit ITB
- Dokumen Teknis Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Mataram, Tahun 2011-2031
- Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTH (Permen Pu No. 5 Tahun 2008)
- Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan RTNH (Permen Pu No. 12 Tahun 2009)
- SNI 03-1733-2004 tentang Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan Perkotaan