

Arahan Garis Sempadan Muka Bangunan (GSMB) di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kota Makassar

Aspar Nurdin^{1)*}, Arifuddin Akil²⁾, Slamet Trisutomo³⁾

^{1)*}Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: asrul0303569@gmail.com

²⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: arifuddinak@yahoo.co.id

³⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: trisutomo@gmail.com

ABSTRACT

All this time, there are no detailed guidelines regarding the determination of the demarcation lines of building faces and the factors that need to be considered in determining them in Makassar City. This study aims to determine the factors that influence and how much influence it has in determining the boundary distance of the building face and to recommend directions needed for future implementation. This research was conducted from August 2019 to February 2020 (6 months). This research case study is around Jalan Metro Tanjung Bunga, by taking samples of residential and commercial areas. The data was collected by using field survey methods, questionnaires, interviews, and literature study. Data analysis was performed using the Delphi method to determine the factors, the Analytical Hierarchy Process (AHP) method to determine the level of influence of the factors, and the descriptive method to formulate the direction of the building front boundaries. The results of this study show that there are 17 factors that affect the demarcation lines of the building faces in the area, including fire disaster mitigation, provision of parking spaces, disaster evacuation areas, accessibility, provision of green open spaces and water infiltration. As for the direction in implementing the rules for building front boundaries in future case studies, it is necessary to consider the provision of disaster evacuation areas, especially in residential areas, and the provision of parking spaces, especially in commercial areas.

Keywords: Building Boundaries, Housing, Commercial, Delphi, Makassar

ABSTRAK

Selama ini, belum ada pedoman yang detail mengenai penentuan garis sempadan muka bangunan dan faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam penentuannya di Kota Makassar. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dan seberapa besar pengaruhnya dalam menentukan jarak sempadan muka bangunan serta merekomendasikan arahan yang diperlukan untuk implementasinya kedepan. Penelitian ini dilakukan dari Bulan Agustus 2019 hingga Februari 2020 (6 bulan). Studi kasus penelitian ini yaitu sekitar Jalan Metro Tanjung Bunga, dengan mengambil sampel kawasan perumahan dan komersial. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan metode survei lapangan, kuesioner, wawancara, dan studi pustaka. Analisis data dilakukan dengan metode delphi untuk menentukan faktor-faktor, metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) untuk menentukan tingkat pengaruh faktor-faktor, dan metode deskriptif untuk merumuskan arahan sempadan muka bangunan. Hasil penelitian ini didapatkan bahwa terdapat 17 faktor yang mempengaruhi garis sempadan muka bangunan di kawasan tersebut, diantaranya yaitu mitigasi bencana kebakaran, penyediaan ruang parkir, area evakuasi bencana, aksesibilitas, penyediaan ruang terbuka hijau dan resapan air. Adapun arahan dalam rangka implementasi aturan sempadan muka bangunan pada studi kasus kedepannya, perlu mempertimbangkan penyediaan area evakuasi bencana, khususnya pada kawasan permukiman, dan penyediaan ruang parkir, khususnya pada kawasan komersial.

Kata Kunci: Sempadan Bangunan, Perumahan, Komersial, Delphi, Makassar

PENDAHULUAN

Masih banyak dari masyarakat yang membangun

tanpa mempertimbangkan adanya garis sempadan bangunan. Padahal apabila peraturan tentang garis

*Corresponding author. Tel: +62-853-9703-0569
Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

sempadan bangunan tidak dihiraukan, selain merugikan diri sendiri dengan membahayakan bangunan sendiri, akan ada sanksi yang diberikan sebagaimana tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Garis Sempadan Bangunan (GSB) merupakan aturan yang harus dikeluarkan oleh pemerintah daerah dan wajib dipatuhi oleh masyarakat sesuai dengan visi pembangunan di wilayah tersebut (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06 Tahun 2007).

Selama ini, tidak ada pedoman yang spesifik mengenai perhitungan jarak Garis Sempadan Muka Bangunan (GSMB). Jarak GSMB hanya ditentukan berdasarkan klasifikasi jalan ataupun lebar jalan, padahal terdapat faktor lain yang berpengaruh dalam menentukan GSMB, seperti aktivitas dari setiap kawasan. Penetapan garis sempadan bangunan oleh pemerintah daerah mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan (Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002).

Kota Makassar merupakan salah satu kota yang mengalami perkembangan pesat di Sulawesi Selatan. Hal ini tentunya juga terjadi di sekitar Jalan Metro Tanjung Bunga, yang berada di Kecamatan Tamalate. Selain berfungsi sebagai akses jalan utama untuk menuju kawasan kota baru (Kota Mandiri Tanjung Bunga), fungsi lainnya yaitu untuk mewujudkan sinergitas dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Mamminasata karena Jalan Metro Tanjung Bunga sangat strategis dikembangkan sebagai jalan lingkaran luar dari Kota Makassar (Biang, 2008). Jalan ini diarahkan sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK) II yang berfungsi sebagai pusat kegiatan bisnis global skala internasional, nasional, dan regional ditetapkan pada kawasan pengembangan pesisir (RTRW Kota Makassar 2015-2034). Jalan ini merupakan jalan strategis yang memerlukan perencanaan garis sempadan bangunan. Oleh sebab itu, tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh dan seberapa besar pengaruhnya dalam menentukan jarak sempadan muka bangunan di Jalan Metro Tanjung Bunga, serta merekomendasikan arahan yang diperlukan untuk implementasinya kedepan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dan kualitatif. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini yaitu faktor yang mempengaruhi jarak GSMB, arahan fungsi kawasan, dan klasifikasi jalan. Data primer yang digunakan diperoleh secara langsung melalui survei lapangan, kuesioner, dan wawancara. Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka karya ilmiah dan dokumen perencanaan. Penelitian ini dilakukan dari Bulan Agustus 2019 hingga Februari 2020. Studi kasus penelitian ini yaitu sekitar Jalan Metro Tanjung Bunga, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan mengambil sampel kawasan perumahan dan komersial.

Teknik analisis yang digunakan yaitu metode delphi. Metode delphi adalah proses yang dilakukan dalam kelompok untuk melakukan survei dan mengumpulkan pendapat dari para ahli terkait topik tertentu sampai mendapatkan konsensus. Metode ini digunakan ketika pendapat dan penilaian dari para ahli dibutuhkan namun faktor lain seperti waktu dan/atau jarak membuat para ahli sulit secara panel untuk duduk bersama (Rum dan Ratni, 2018). Metode delphi digunakan untuk menentukan faktor-faktor yang berpengaruh dalam menentukan jarak GSMB dengan memilih lima narasumber yang mewakili akademisi, praktisi, dan pemerintahan.

Adapun langkah-langkah metode delphi yaitu putaran pertama, dilakukan dengan membuat instrumen wawancara untuk menghimpun seluruh pendapat setiap narasumber tentang faktor-faktor berpengaruh terhadap sempadan muka bangunan. Putaran kedua, dilakukan dengan membuat mekanisme *feedback* terhadap himpunan pendapat narasumber pada putaran pertama. Mekanisme *feedback* dilakukan dengan metode pembobotan. Penarikan kesimpulan adalah bobot lebih dari atau sama dengan lima (≥ 5) akan direkrut menjadi faktor utama, bobot kurang dari lima (< 5) akan direkrut menjadi faktor penunjang, dan bobot yang sama dengan 1 ($= 1$) adalah faktor yang diabaikan. Klasifikasi dari tiap bobot, dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.

Tabel 1. Klasifikasi bobot

Nilai (n)	Definisi
1	Tidak berpengaruh
3	Sedikit berpengaruh
5	Berpengaruh
7	Sangat berpengaruh
9	Mutlak berpengaruh
2,4,6,8	Nilai-nilai kompromi diantara dua nilai yang berdekatan

Sumber: Thomas L Saaty dalam Rahman, 2008; dimodifikasi oleh Penulis 2020

Metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) digunakan untuk menentukan faktor paling berpengaruh dalam menentukan jarak GSMB dengan menggunakan lima narasumber. Peralatan utama dalam proses AHP adalah sebuah hirarki fungsional dengan input utamanya persepsi manusia. Dengan hirarki, suatu masalah kompleks dan tidak terstruktur dipecahkan kedalam kelompok-kelompoknya. Kemudian kelompok-kelompok tersebut diatur menjadi suatu bentuk hirarki (Rahman, 2008). Klasifikasi dari tiap bobot, dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 2. Skala penilaian dalam sistem pendukung keputusan

Intensitas kepentingan	Keterangan
1	Kedua elemen sama pentingnya
3	Elemen satu yang sedikit lebih penting daripada elemen yang lainnya
5	Elemen yang satu lebih penting daripada elemen yang lainnya
7	Satu elemen jelas lebih mutlak penting daripada elemen yang lainnya
9	Satu elemen mutlak penting daripada elemen yang lainnya
2,4,6,8	Nilai-nilai antara 2 nilai pertimbangan yang berdekatan

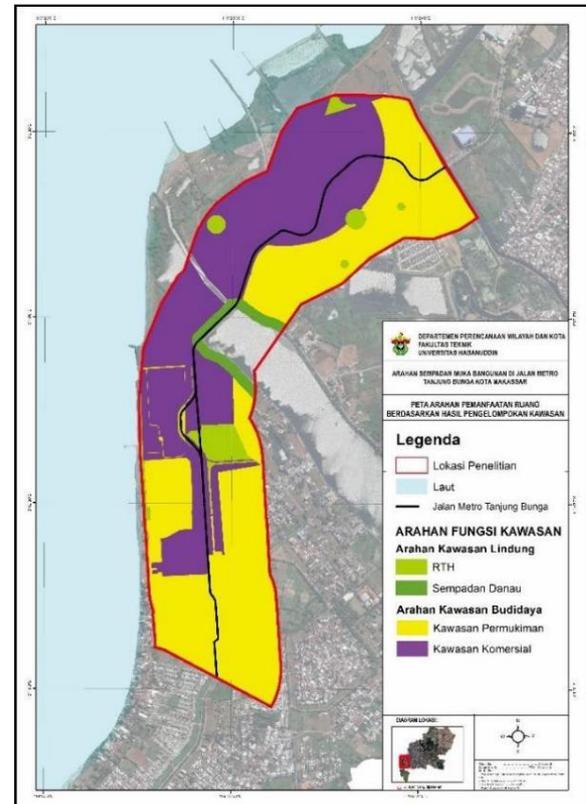
Sumber: Thomas L Saaty dalam Rahman, 2008

Metode deskriptif merupakan suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang (Nazir, 1988). Metode ini digunakan untuk merumuskan arahan GSMB di Jalan Metro Tanjung Bunga.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jalan Metro Tanjung Bunga berada di Kelurahan Tanjung Merdeka, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar. Di sepanjang Jalan Metro Tanjung

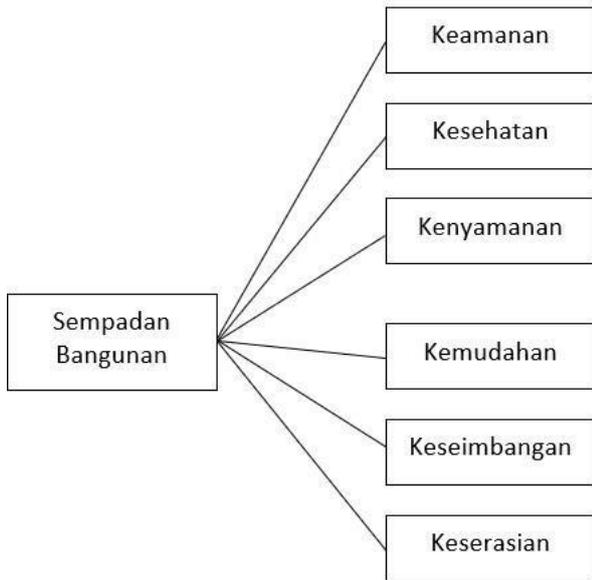
Bunga, terdapat beberapa arahan fungsi kawasan, yaitu permukiman, campuran, campuran bisnis, perdagangan dan jasa, serta wisata (Biang, 2008). Fungsi kawasan kemudian dikelompokkan menjadi dua, yaitu permukiman dan komersial (penggabungan dari kawasan campuran, bisnis, perdagangan dan jasa, serta wisata). Peta fungsi kawasan dapat dilihat pada Gambar 1 berikut ini.



Gambar 1. Peta arahan fungsi kawasan berdasarkan hasil pengelompokan kawasan

Sumber: Biang, 2008; citra google earth 2020; dimodifikasi oleh Penulis, 2020

Penetapan garis sempadan bangunan gedung oleh pemerintah daerah mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan (RTRW Kota Makassar 2015-2034). Aspek berpengaruh dalam penetapan sempadan bangunan dapat dilihat pada Gambar 2 berikut ini.



Gambar 2. Aspek berpengaruh dalam penetapan GSB
 Sumber: RTRW Kota Makassar 2015-2034; dimodifikasi Penulis, 2020

Aspek-aspek tersebut masih bersifat umum sehingga perlu dirincikan mejadi beberapa faktor. Hal ini dilakukan agar faktor-faktor tersebut dapat digunakan untuk menentukan jarak GSMB lebih jelas lagi. Untuk merincikan aspek-aspek tersebut menjadi beberapa faktor, maka digunakan metode delphi yang dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

Himpunan Faktor-faktor Berpengaruh terhadap GSMB (Putaran 1 Metode Delphi)

Berdasarkan hasil putaran 1 metode delphi, maka didapatkan himpunan faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan jarak GSMB. Dari beberapa faktor tersebut akan dilakukan mekanisme *feedback* yang dilakukan pada putaran selanjutnya. Adapun himpunan faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan jarak GSMB yaitu:

Tabel 3. Himpunan faktor-faktor berpengaruh terhadap GSMB

No	Aspek	Faktor
1	Keamanan	1. Manufer kecelakaan kendaraan 2. Mitigasi bencana kebakaran 3. Mitigasi bencana gempa 4. Keamanan dari huru-hara

No	Aspek	Faktor
2	Kesehatan	1. Polusi asap kendaraan 2. Sistem pencahayaan 3. Sistem penghawaan/ <i>air flow</i> 4. Sistem sanitasi
3	Keseimbangan	1. Ruang penyediaan RTH, resapan air 2. Kelengkapan prasarana jalan 3. Ruang sosialisasi/pertukran energi 4. Rencana pelebaran jalan 5. Peruntukan jalur jaringan komunikasi, PDAM, listrik, dan lain-lain
4	Keserasian	1. Estetika 2. Kearifan lokal/ historikal bangunan
5	Kenyamanan	1. Penyediaan Ruang Parkir 2. Kebisingan Suara 3. Sirkulasi dan pergerakan 4. Tingkat getaran 5. Kenyamanan berdasarkan kebiasaan masyarakat
6	Kemudahan	1. Kemudahan berinteraksi (<i>communal space</i>) 2. <i>Street vendor</i> 3. Area evakuasi dari benacana 4. Aksesibilitas 5. Pandangan kendaraan 6. Aktivitas penghuni

Faktor-faktor berpengaruh terhadap GSMB (Putaran 2 Metode Delphi)

Setelah mendapatkan hasil putaran 1 yaitu himpunan faktor-faktor dari setiap ahli, langkah selanjutnya memasuki putaran kedua dengan melakukan mekanisme *feedback*. Pada putaran kedua ini, himpunan faktor-faktor pada putaran pertama dilakukan metode pembobotan kepada setiap narasumber untuk membangun konsensus. Hasil pembobotan dari para narasumber dapat dilihat dari Tabel 4 berikut ini.

Tabel 4. Hasil pembobotan putaran ke 2 berdasarkan pendapat para ahli

No	Faktor	Aspek	Nilai pendapat ahli					Rata-rata
			N1	N2	N3	N4	N5	
1	Manufer kecelakaan kendaraan	Keamanan	5	6	9	7	9	7.2
2	Mitigasi bencana kebakaran		6	3	7	5	9	6.0
3	Mitigasi bencana gempa		5	7	3	3	9	5.4
4	Keamanan dan huru-hara		5	3	1	5	9	4.6
5	Polusi asap kendaraan	Kesehatan	7	5	3	7	7	5.8
6	Sistem pencahayaan		5	8	5	7	7	6.4
7	Sistem penghawaan/ <i>air flow</i>		7	5	5	7	7	6.2
8	Sistem sanitasi		6	4	5	7	8	6.0
9	Penyediaan ruang parkir	Kenyamanan	7	2	4	7	9	5.8
10	Kebisingan suara		7	1	4	7	7	5.2
11	Sirkulasi dan pergerakan		5	1	5	7	9	5.4
12	Tingkat getaran		5	1	5	7	7	5.0
13	Kenyamanan berdasarkan kebiasaan masyarakat		7	3	3	5	5	4.6
14	Kemudahan berinteraksi (<i>communal space</i>)	Kemudahan	7	3	1	7	9	5.4
15	<i>Street vendor</i>		1	1	1	1	1	1.0
16	Area evakuasi dari bencana		5	3	3	7	8	5.4
17	Aksesibilitas		5	5	5	7	9	6.2
18	Pandangan kendaraan	Keseimbangan	7	7	2	7	9	6.4
19	Aktivitas penghuni		5	1	1	7	8	4.4
20	Ruang penyediaan RTH, resapan air		7	7	3	7	9	6.6
21	Kelengkapan prasarana jalan	Keseimbangan	5	1	3	5	7	4.2
22	Ruang sosialisasi/pertukaran energi		6	3	1	7	7	4.8
23	Rencana pelebaran jalan		6	2	4	4	7	4.6
24	Peruntukan jalur jaringan komunikasi, PDAM, listrik, dan lain-lain		7	1	4	5	6	4.6
25	Estetika	Keseserasian	8	2	2	5	7	4.8
26	Kearifan lokal/historikal bangunan		5	7	2	7	8	5.8

Keterangan:

 : Bobot diatas atau sama dengan lima (≥ 5)

 : Bobot kurang dari lima (< 5)

N1: Narasumber 1, N2: Narasumber 3, N3: Narasumber 3, N4: Narasumber 4, N5: Narasumber 5

Berdasarkan hasil analisis pada Tabel 4, maka didapatkan faktor-faktor yang menentukan jarak GSMB. Faktor utama menjadi syarat utama dalam menentukan panjang GSMB. Sedangkan, faktor penunjang yaitu faktor lain yang tetap dipertimbangkan dalam menentukan panjang GSMB setelah menghitung faktor utama.

Berdasarkan Tabel 4, dapat disimpulkan bahwa terdapat 17 faktor utama, 8 faktor penunjang, dan 1 faktor yang diabaikan. Faktor utama penentuan jarak GSMB yaitu 1) manufer kecelakaan

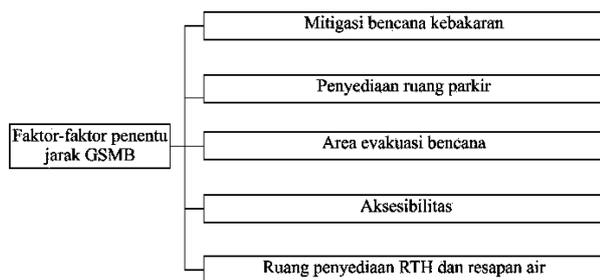
kendaraan; 2) mitigasi bencana kebakaran; 3) mitigasi bencana gempa; 4) polusi asap kendaraan; 5) sistem pencahayaan; 6) sistem penghawaan/*air flow*; 7) sistem sanitasi; 8) penyediaan ruang parkir; 9) kebisingan suara; 10) sirkulasi dan pergerakan; 11) tingkat getaran; 12) kemudahan berinteraksi (*communal space*); 13) area evakuasi dari bencana; 14) aksesibilitas; 15) pandangan kendaraan; 16) ruang penyediaan RTH dan resapan air; dan 17) kearifan lokal/historikal bangunan.

Sedangkan, faktor penunjang dalam menentukan GSMB yaitu 1) keamanan dari huru-hara; 2) kenyamanan berdasarkan kebiasaan masyarakat; 3) aktivitas penghuni; 4) kelengkapan prasarana jalan; 5) ruang sosialisasi/pertukaran energi; 6) rencana pelebaran jalan; 7) peruntukan jalur jaringan komunikasi, PDAM, listrik, dan lain-lain; dan 8) estetika. Sedangkan faktor yang diabaikan adalah *street vendor*.

Tingkat Pengaruh Faktor-faktor terhadap Jarak GSMB (Metode AHP)

Tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan jarak sempadan muka bangunan dianalisis dengan menggunakan metode AHP. Faktor-faktor dalam menentukan garis sempadan muka bangunan pada pembahasan sebelumnya terdiri dari 17 faktor utama. Dari 17 faktor tersebut, selanjutnya akan dipilih faktor yang paling berpengaruh dalam menentukan garis sempadan bangunan pada masing-masing fungsi kawasan di Jalan Metro Tanjung Bunga.

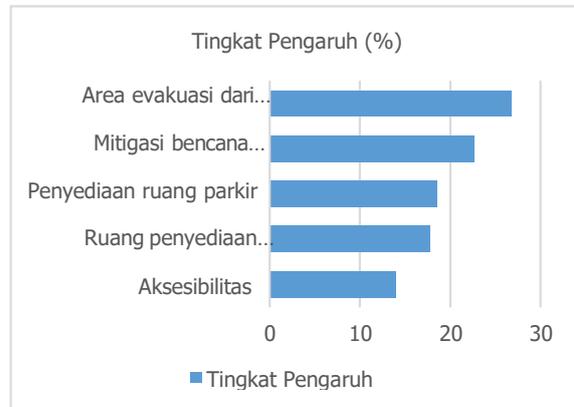
Untuk mengefisienkan penelitian ini, maka terlebih dahulu dipilih kriteria yang nantinya akan diolah dengan teknik analisis AHP. Dasar pemilihan dari kriteria-kriteria tersebut adalah dengan mengeliminasi beberapa faktor yang dianggap tidak berpengaruh pada lokasi yang diteliti, hal ini tentunya juga akan mendukung ketelitian dari analisis AHP itu sendiri karena menggunakan faktor yang lebih sedikit. Dari 17 faktor utama penentu jarak sempadan muka bangunan dieliminasi 12 faktor dengan berbagai macam pertimbangan, sehingga menyisakan 5 faktor. Adapun 5 faktor yang nantinya akan dianalisis menggunakan metode AHP tersebut yaitu mitigasi bencana kebakaran, penyediaan ruang parkir, area evakuasi bencana, aksesibilitas, dan ruang penyediaan RTH dan resapan air. Untuk lebih jelasnya, dapat dilihat pada Gambar 3 berikut ini.



Gambar 3. Hasil eliminasi faktor-faktor penentu jarak GSMB

Tingkat Pengaruh Faktor-faktor pada Kawasan Permukiman

Dengan melakukan metode AHP, maka didapatkan faktor paling berpengaruh yang akan menjadi dasar perencanaan garis sempadan muka bangunan pada arahan fungsi kawasan di sekitar Jalan Metro Tanjung Bunga. Tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan jarak GSMB pada kawasan permukiman dapat dilihat pada Gambar 4 berikut ini.



Gambar 4. Tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan GSMB pada kawasan permukiman

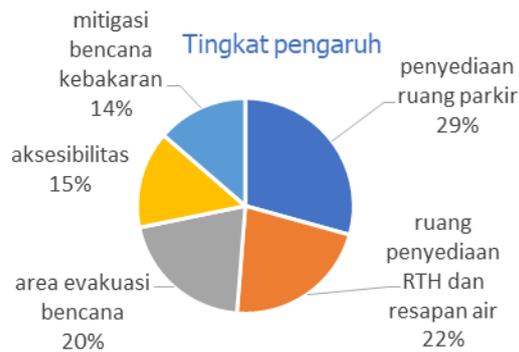
Berdasarkan Gambar 4, dapat disimpulkan bahwa 1) area evakuasi bencana memberikan pengaruh sebesar 26.8%; 2) mitigasi bencana kebakaran sebesar 22.7%; 3) penyediaan ruang parkir 18.6%; 4) ruang penyediaan RTH dan resapan air 17.8%; dan 5) aksesibilitas 14.0%. Dapat dilihat bahwa yang memberikan pengaruh paling besar dalam penentuan jarak GSMB pada kawasan permukiman di Jalan Metro Tanjung Bunga adalah area evakuasi bencana dan yang paling rendah adalah aksesibilitas.

Hasil olahan dari metode AHP menggunakan aplikasi *expert choice v11* untuk responden dapat dilihat pada tingkat inkonsistensinya. Jika nilai konsistensi dari hasil olahan lebih dari 0.10 maka hasil tersebut tidak konsisten, namun jika nilai tersebut kurang dari 0.10 maka hasil tersebut konsisten. Hasil analisis pada Gambar 4 dapat dinyatakan validitasnya, karena memiliki nilai inkonsistensi 0.03.

Tingkat Pengaruh Faktor-faktor pada Kawasan Komersial

Tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan jarak GSMB pada kawasan komersial dapat dilihat

pada Gambar 5 berikut ini.



Gambar 5. Tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan GSMB pada kawasan komersial

Berdasarkan Gambar 5, dapat disimpulkan bahwa 1) penyediaan ruang parkir memberikan pengaruh sebesar 29.3%; 2) ruang penyediaan RTH dan resapan air 21.9%; 3) area evakuasi bencana 20.5%; 4) aksesibilitas 14.6%; dan 5) mitigasi bencana kebakaran 13.6%. Dapat dilihat bahwa yang memberikan pengaruh paling besar dalam penentuan jarak sempadan muka bangunan pada kawasan komersial di Jalan Metro Tanjung Bunga adalah penyediaan ruang parkir dan yang memberikan pengaruh paling rendah adalah mitigasi bencana kebakaran. Hasil analisis pada Gambar 5 dapat dinyatakan validitasnya, karena memiliki nilai inkonsistensi 0.07.

Arahan Sempadan Muka Bangunan di Jalan Metro Tanjung Bunga

Setelah mengetahui tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan sempadan bangunan, maka langkah selanjutnya adalah menentukan arahan sempadan muka bangunan di Jalan Metro Tanjung Bunga. Arahan sempadan muka bangunan di Jalan Metro Tanjung Bunga tentunya memperhatikan enam aspek, yaitu aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan.

Langkah dalam menentukan jarak sempadan muka bangunan yaitu dimulai dengan menghitung salah satu faktor utama yang terpilih berdasarkan faktor paling berpengaruh. Setelah menentukan jarak berdasarkan hasil perhitungan salah satu faktor utama, langkah selanjutnya adalah meninjau 9 faktor penunjang. Hal ini akan berpengaruh pada jarak yang telah ditentukan sebelumnya, baik itu

penambahan ataupun pengurangan jarak. Misalnya pada perhitungan faktor berdasarkan manufer kecelakaan kendaraan telah didapatkan 10 meter sebagai jarak sempadan muka bangunan. Pada wilayah perencanaan sempadan muka bangunan, setelah meninjau faktor penunjang rencana pelebaran jalan, terdapat rencana pelebaran jalan sebesar 2 meter. Oleh karena itu, hasil akhir jarak sempadan muka bangunan yang ditetapkan pada wilayah penelitian adalah 12 meter. Arahan sempadan muka bangunan pada masing-masing fungsi kawasan dapat dilihat pada penjelasan berikut.

Arahan Sempadan Muka Bangunan pada Kawasan Permukiman

Berdasarkan tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan jarak sempadan muka bangunan di Jalan Metro Tanjung Bunga pada kawasan permukiman, maka faktor yang dipertimbangkan ada lima yaitu 1) area evakuasi bencana; 2) mitigasi bencana kebakaran; 3) penyediaan ruang parkir; 4) ruang penyediaan RTH, resapan air; dan 5) aksesibilitas.

Adapun faktor yang paling penting yaitu penyediaan area evakuasi dari bencana. Pengertian atau definisi tentang bencana pada umumnya merefleksikan karakteristik tentang gangguan terhadap pola hidup manusia, dampak bencana bagi manusia, dampak terhadap struktur sosial, kerusakan pada aspek sistem pemerintahan, bangunan dan lain-lain serta kebutuhan masyarakat yang diakibatkan oleh bencana. Area evakuasi bencana adalah area terbuka di dekat pusat-pusat lingkungan permukiman yang apabila terjadi bencana maka menjadi titik pertemuan penduduk yang hendak diungsikan ke tempat yang lebih aman.

Masyarakat membutuhkan ruang evakuasi dari bencana seperti kebakaran, gempa, kecelakaan kendaraan dan lain-lain. Oleh karena itu, dibutuhkan kajian yang mendalam terkait penentuan garis sempadan muka bangunan berdasarkan ruang evakuasi yang memadai. Terkait dengan penyediaan ruang evakuasi bencana yang dijadikan dasar untuk menentukan garis sempadan muka bangunan, maka perencanaan area evakuasi bencana minimal mempertimbangkan beberapa hal

seperti kalkulasi jumlah penghuni/pemakai bangunan, jalur evakuasi, dan daerah titik kumpul/*assembly point* (Faruk, 2018).

Arahan Sempadan Muka Bangunan pada Kawasan Komersial

Berdasarkan tingkat pengaruh faktor-faktor dalam menentukan jarak sempadan muka bangunan di Jalan metro Tanjung Bunga pada kawasan komersial, maka faktor yang dipertimbangkan setidaknya ada lima, yaitu 1) penyediaan ruang parkir; 2) ruang penyediaan RTH dan resapan air; 3) area evakuasi bencana; 4) aksesibilitas; dan 5) mitigasi bencana kebakaran.

Adapun faktor yang paling penting adalah penyediaan ruang parkir. Kebutuhan ruang parkir dipengaruhi oleh beberapa faktor seperti peningkatan jumlah pembangunan pusat perdagangan di Kota Makassar yang tinggi, dilihat dari hampir setiap tahunnya terdapat pusat perdagangan baru. Penyediaan fasilitas parkir pada sebuah fasilitas komersial sangat penting karena bangunan yang sifatnya mengundang pengunjung dan letaknya yang strategis dan mudah dicapai oleh masyarakat. Selain itu, banyak dampak negatif yang diakibatkan oleh kesalahan pengelolaan parkir seperti parkir liar, kemacetan akibat parkir di badan jalan, dan dampak negatif lainnya. Penentuan ruang parkir memperhatikan karakteristik parkir melalui perhitungan kapasitas parkir, volume parkir, akumulasi parkir, indeks parkir, dan tingkat penggunaan parkir pada parkir bangunan (Aprianto, dkk. 2014).

Hasil dari penelitian ini memberikan arahan bahwa perlunya kebijakan untuk menetapkan garis sempadan muka bangunan pada kawasan komersial berdasarkan kajian penyediaan ruang parkir. Jadi peruntukan ruang pada garis sempadan muka bangunan dapat digunakan Ruang parkir yang sekaligus menjadi garis sempadan muka bangunan tentunya memberikan jarak bervariasi tergantung dari kebutuhan parkir setiap bangunan komersial di Jalan Metro Tanjung Bunga. Tetapi, hal tersebut tetap mempertimbangkan faktor-faktor penunjang untuk menetapkan garis sempadan muka bangunan yang dapat mewakili seluruh keberagaman bangunan komersial.

KESIMPULAN

Arahan sempadan muka bangunan pada kawasan permukiman di Jalan Metro Tanjung Bunga mempertimbangkan aspek kemudahan yaitu penyediaan ruang evakuasi bencana dengan memperhatikan kalkulasi jumlah penghuni/pemakai bangunan, jalur evakuasi, dan daerah titik kumpul/*assembly point*. Sedangkan pada kawasan komersial mempertimbangkan aspek kenyamanan yaitu penyediaan ruang parkir dengan memperhatikan karakteristik parkir melalui perhitungan kapasitas parkir, volume parkir, akumulasi parkir, indeks parkir, dan tingkat penggunaan parkir pada parkir bangunan.

Faktor utama dalam penentuan jarak sempadan muka bangunan yaitu 1) manufer kecelakaan kendaraan; 2) mitigasi bencana kebakaran; 3) mitigasi bencana gempa; 4) polusi asap kendaraan; 5) sistem pencahayaan; 6) sistem penghawaan/*air flow*; 7) sistem sanitasi; 8) penyediaan ruang parkir; 9) kebisingan suara; 10) sirkulasi dan pergerakan; 11) tingkat getaran; 12) kemudahan berinteraksi (*communal space*); 13) area evakuasi dari bencana; 14) aksesibilitas; 15) pandangan kendaraan; 16) ruang penyediaan RTH dan resapan air; dan 17) kearifan lokal/historikal bangunan. Tingkat pengaruh faktor-faktor penentu jarak sempadan muka bangunan pada kawasan permukiman di Jalan Metro Tanjung Bunga yang tertinggi adalah evakuasi bencana dan yang terendah adalah aksesibilitas. Sedangkan, tingkat pengaruh faktor-faktor kawasan komersial yang tertinggi adalah penyediaan ruang parkir dan yang terendah adalah mitigasi bencana kebakaran.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprianto, Eko, dkk. (2014). *Infrastruktur Parkir Pada Bangunan Komersial di Makassar*. Makassar: Prodi Magister Teknik Perencanaan Prasarana Universitas Hasanuddin.
- Biang, Feri Daud. (2008). *Dampak Pembangunan Jalan Metro Tanjung Bunga terhadap Komunitas Nelayan di Kota Makassar*. Tesis Program Magister Ilmu Lingkungan Program Pascasarjana. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Citra Google Satelit. (2020). *Citra Satelit Kota Makassar*. Halaman website: <http://earth.google.com/web/> (terakhir diakses pada tanggal 1 Januari 2020).
- Faruk, Achmat. (2018). *Evaluasi Penerapan Jalur Evakuasi dan Assembly Point di Gedung Bertingkat Sekolah*

- Menengah Kejuruan (SMK) Roudlotul Mubtadiin Balekambang.* Tesis. Semarang: Universitas Muhammadiyah.
- Nazir, M. (1988). *Metode Penelitian.* Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06/PRT/M/2007 tentang *Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.*
- Rahman, Abdul. (2008). *Penentuan Kriteria yang Paling Berpengaruh Terhadap Prestasi Kerja Karyawan di Cv. Rimba Sentosa Sukoharjo.* Skripsi. Surakarta: Universitas Muhammadiyah.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar 2015-2034.
- Rum, I. A., dan Ratni Heliati. (2018). *Modul Metode Delphi.* Bandung: Universitas Padjajaran.
- Undang-Undang Republik Indoneia No. 28 Tahun 2002 tentang *Bangunan Gedung.*