EVALUASI INTENSITAS BANGUNAN DI KORIDOR JALAN KHATIB SULAIMAN KOTA PADANG

Feby Karmenisa Sakerebau[1]
UniversitasBungHatta
karmenisaf@gmail.com

Rini Asmariati[2]
UniversitasBungHatta
riniasmariati@bunghatta.ac.id

ABSTRAK

Penataan ruang merupakan upaya mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Studi ini mengevaluasi kesesuaian intensitas pemanfaatan ruang di koridor Jalan Khatib Sulaiman Kota Padang berdasarkan Peraturan Wali Kota No. 5 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Padang 2023–2043. Parameter evaluasi meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Metode penelitian menggunakan survei primer melalui observasi lapangan serta survei sekunder berupa telaah dokumen RDTR, peta SIG, dan studi pustaka. Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat sejumlah bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan RDTR, terutama pada analisis Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Hal ini menegaskan pentingnya pengawasan serta penyesuaian pembangunan di sepanjang koridor jalan tersebut.

Kata Kunci : Evaluasi, Intensitas Bangunan, Evaluasi, Khatib Sulaiman

ABSTRACT

Spatial planning is an effort to realize the utilization of space in accordance with the spatial plan. This study evaluates the suitability of the intensity of spatial utilization in the Khatib Sulaiman Street corridor of Padang City based on Mayor Regulation No. 5 of 2023 concerning the Detailed Spatial Plan (RDTR) of Padang City 2023–2043. Evaluation parameters include the Basic Building Coefficient (KDB), The research method uses a primary survey through field observation and a secondary survey in the form of a review of RDTR documents, GIS maps, and literature studies. The results of the study indicate that there are still a number of buildings that do not comply with the provisions of the RDTR, especially in the analysis of the Basic Building Coefficient (KDB). This emphasizes the importance of monitoring and adjusting development along the road corridor.

Keywords: *Evaluation, Building Intensity, Evaluation. Khatib Sulaiman*

PENDAHULUAN

Jika dilihat sepanjang koridor Jl. Khatib Sulaiman ditinjau berdasarkan RDTR tentang intensitas pemanfaatan ruang dimana secara keseluruhan dilihat apakah zonasi disepanjang koridor dengan kondisi eksisting saat ini sudah sesuai atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka dilakukan kembali yaitu evaluasi intensitas pemanfaatan ruang koridor Jl. Khatib Sulaiman dengan melihat intensitas pemanfaatan ruangnya yang terdiri dari Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau dan Garis Sempadan Bangunan.

Untuk sepanjang koridor Jalan Khatib Sulaiman dinilai masih ada bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan kawasannya yang tertuang dalam Peraturan Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang (RDTR) 2023 - 2043.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini dilakukan dengan 2 cara yakni dilakukan survey primer dengan mengobservasi data yang diperlukan untuk intensitas bangunan di lapangan dan survey sekunder Data yang diolah memberikan gambaran yang digunakan sebagai masukan dan penilaian terhadap kemungkinan yang akan muncul sebagai dasar pengambilan keputusan dalam penelitian. Dalam penelitian ini digunakan metode analisis deskriptif kuantitatif, dimana informasi yang ditampilkan lebih diutamakan dalam bentuk tabel, diagram dan peta bertujuan untuk mendeskripsikan, meringkas, atau menyajikan data dalam bentuk angka-angka, sehingga karakteristik data dapat dipahami dengan jelas .

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada analisis koefisien dasar bangunan akan dilakukan perbandingan koefisien dasar bangunan di eksisting dengan standar koefisien dasar bangunan menurut Peraturan Wali Kota Padang Nomor 5 Tahun 2023 Tentang RDTR Kota Padang Tahun 2023-2043 sesuai dengan zona peruntukannya. Pada analisis KDB untuk mengetahui KDB eksisting pertama-tama akan dilakukan pembagian luas lahan terbangun yakni tapak bangunan dibagi dengan luas yakni luas pekarangan di kondisi eksisting Koridor Jl Khatib Sulaiman, setelah dilakukan pembagian antara luas lahan terbangun dengan luas lahan dikali dengan 100% maka

didapatlah KDB eksisting, kemudian KDB eksisting ini dibandingkan dengan standar KDB menurut penyusunan RDTR sesuai dengan zona peruntukannya. Berikut merupakan rumus mencari KDB untuk bangunan pada ruas kiri yaitu kantor DPRD Provinsi Sumatera Barat, dapat dilihat pada rumus dibawah ini :

$$\text{KDB} = \frac{Luas\ Tapak}{Luas\ Lahan}\ x\ 100$$

$$\text{KDB} = \frac{4266}{12004}\ x100$$

$$= 35.5\%$$

Untuk lebih jelasnya dapat diilihat pada tabel Analisis Koefisien Dasar Bangunan berikut.

Tabel 1
Analisis Koefisien Dasar Bangunan Ruas Kiri

No	Nama Bangunan	Luas Tapak/Lantai Dasar	Luas Lahan	KDB Eksisting	Standar Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Menurut RDTR Kota Padang Tahun 2023-2043	Kesesuaian
1	DPRD Prov. SumateraBarat	4266	12004	35.50%	60%	Sesuai
2	Kantor Pos	2822	6596	42.80%	60%	Sesuai
3	ACC (Astra Credit Companies)	282	1284	22.00%	60%	Sesuai
4	Showroom Daihatsu	1118	1779	62.80%	60%	Tidak Sesuai
5	Rumah Makan Lamun Ombak	751	2824	26.60%	60%	Sesuai
6	Hyundai	1058	1981	53.40%	60%	Sesuai
7	DFSK	1453	2285	63.60%	60%	Tidak Sesuai
8	Indo Mobil Plaza	1125	2216	50.80%	60%	Sesuai
9	SPBU & KFC	1096	2978	36.80%	60%	Sesuai
10	Alat Berat	806	2422	33.30%	60%	Sesuai
11	Honda Padang Dealer	1279	2665	48.00%	60%	Sesuai
12	Suzuki Elang Perkasa	2095	2864	73.10%	60%	Tidak Sesuai
13	Pendopo (P.T. Sarana Mitra Saudara)	451	1321	34.10%	60%	Sesuai
14	Pizza Hut	502	1507	33.30%	60%	Sesuai
15	McDonald's (McD)	456	2290	19.90%	60%	Sesuai
16	Mitsubishi Suka Fajar	2731	6075	45.00%	60%	Sesuai
17	Gudang Obat (P.T, Tempo Grup)	910	2042	44.60%	60%	Sesuai
18	Rs. Jantung Sumbar (Tutup Permanen)	807	1450	55.70%	60%	Sesuai
19	Almaz Fried & Chicken Padang	755	1786	42.30%	60%	Sesuai
20	Disperindag Kota Padang	1662	2427	68.50%	60%	Tidak Sesuai
21	RM Pauh Piaman	782	4567	17.10%	60%	Sesuai
22	BANK BRI	271	880	30.80%	60%	Sesuai
23	AKBP-STIE "KBP" Padang	2129	9010	23.60%	60%	Sesuai
24	Kantor Wilayah Direktorat Jendral	724	2351	30.80%	60%	Sesuai
	Pajak Sumbar & Jambi					
25	Grapari Telkomsel Padang	2202	5023	43.80%	60%	Sesuai
26	Dinas Koperasi dan	894	2840	31.50%	60%	Sesuai
	UKM Prov. Sumbar					
27	Bank BTPN Padang	501	1868	26.80%	60%	Sesuai
28	Badan Pengelolaan	2926	5197	56.30%	60%	Sesuai

No	Nama Bangunan	Luas Tapak/Lantai Dasar	Luas Lahan	KDB Eksisting	Standar Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Menurut RDTR Kota Padang Tahun 2023-2043	Kesesuaian
	Keuangan dan Aset Daerah					
29	Pondok Ikan Bakar Khatib Sulaiman	863	2324	37.10%	60%	Sesuai
30	P.T. Asuransi Eka Lloyd Cabang Padang	479	1502	31.90%	60%	Sesuai
31	Toko Bunga	94	94	100.00%	60%	Tidak Sesuai
32	Cipy Buny Laundry	70	70	100.00%	60%	Tidak Sesuai
33	Rumah Makan	122	125	97.60%	60%	Tidak Sesuai
30	P.T. Asuransi Eka Lloyd Cabang Padang	479	1502	31.90%	60%	Sesuai
31	Toko Bunga	94	94	100.00%	60%	Tidak Sesuai
32	Cipy Buny Laundry	70	70	100.00%	60%	Tidak Sesuai
33	Rumah Makan	122	125	97.60%	60%	Tidak Sesuai
34	Kedai	70	70	100.00%	60%	Tidak Sesuai
35	Sarapan Pagi	54	60	90.00%	60%	Tidak Sesuai
36	Gilank's Travel	65	69	94.20%	60%	Tidak Sesuai
37	C.V. Maju Bersama	63	67	94.00%	60%	Tidak Sesuai
38	Azka	114	122	93.40%	60%	Tidak Sesuai
39	Kedai	55	59	93.20%	60%	Tidak Sesuai
40	Bengkel	74	75	98.70%	60%	Tidak Sesuai
41	Abdi Motor	182	190	95.80%	60%	Tidak Sesuai
42	Kedai Kelontong	294	306	96.10%	60%	Tidak Sesuai
43	Padang Eye Center	1805	2911	62.00%	60%	Tidak Sesuai
44	UPTD K3	395	727	54.30%	60%	Sesuai
45	P.T. Jamkrida Sumbar	307	734	41.80%	60%	Sesuai
46	Jamkrida Sumbar	308	1017	30.30%	60%	Sesuai
47	Yim Motor	129	144	89.60%	60%	Tidak Sesuai
48	Ratu Accesoris	113	142	79.60%	60%	Tidak Sesuai
49	Photokopi	95	102	93.10%	60%	Tidak Sesuai
46	Jamkrida Sumbar	308	1017	30.30%	60%	Sesuai
47	Yim Motor	129	144	89.60%	60%	Tidak Sesuai
48	Ratu Accesoris	113	142	79.60%	60%	Tidak Sesuai
49	Photokopi	95	102	93.10%	60%	Tidak Sesuai
50	Bengkel	127	136	93.40%	60%	Tidak Sesuai
51	Bangunan Kosong	126	139	90.60%	60%	Tidak Sesuai
52	Bangunan Kosong	84	93	90.30%	60%	Tidak Sesuai
53	Bangunan Kosong	749	1841	40.70%	60%	Sesuai
54	STIKES Indonesia	1628	2402	67.80%	60%	Tidak Sesuai
55	Sate Manangkabau	328	919	35.70%	60%	Sesuai
56	Usaha	434	864	50.20%	60%	Sesuai
57	Warung Ayam Kremes	250	348	71.80%	60%	Tidak Sesuai
58	Badan sosialisasi Instrumen Pertanian	1548	4487	34.50%	60%	Sesuai
59	Dinas Sosial Sumbar	927	3165	29.30%	60%	Sesuai
60	Kementerian Keuangan RI	1261	5336	23.60%	60%	Sesuai
61	Bappeda Provinsi Sumatera Barat	1341	4476	30.00%	60%	Sesuai
57	Warung Ayam Kremes	250	348	71.80%	60%	Tidak Sesuai
58	Badan sosialisasi Instrumen Pertanian	1548	4487	34.50%	60%	Sesuai
59	Dinas Sosial Sumbar	927	3165	29.30%	60%	Sesuai
60	Kementerian Keuangan RI	1261	5336	23.60%	60%	Sesuai
61	Bappeda Provinsi Sumatera Barat	1341	4476	30.00%	60%	Sesuai

Sumber : Hasil Survey, 2025

Jika dilihat dari Tabel Koefisien Dasar Bangunan untuk mengetahui kesesuaian intensitas bangunan pada ruas kiri terdapat 36 bangunan yang sesuai

dengan standar acuan berdasarkan Peraturan Wali Kota No 5 Tahun 2025 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yaitu untuk standar Koefisien Dasar Bangunannya yaitu 60%, terdapat 25 bangunan yang tidak sesuai dengan standar yang ada mencapai 93,4%. Jadi untuk analisis Koefisien Dasar Bangunan pada ruas kiri jika dilihat berdasarkan kondisi eksisting dilapangan masih ada bangunan yang tidak sesuai dan melebihi standar kapasitas yang ada contohnya Stikes Indonesia dengan KDB eksisting yaitu sebesar 67.8% dalam standar acuan pada dokumen RDTR Kota Padang Tahun 2023 - 2043.

Tabel 2
Analisis Koefisien Dasar Bangunan Ruas Kanan

No	Nama Bangunan	Luas Tapak	Luas Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB Menurut RDTR Kota Padang Tahun 2023-2043	Kesusuaian
1	Masjid Raya Sumatera Barat	6050	88659	6.8	60%	Sesuai
2	Dominoz Pizza	252	591	42.6	60%	Sesuai
3	Mushalla	333	598	55.7	60%	Sesuai
4	Beauty Woman Sky (Salon) & Percetakan	387	464	83.4	60%	Tidak Sesuai
5	Bangunan Baru (P.T Dipo Internasional Pahala Otomo	662	1266	52.3	60%	Sesuai
6	Bank Sampah & Dinas Lingkungan Hidup Provinsi Suma	1278	2276	56.2	60%	Sesuai
7	Ampera Ibu	125	125	100	60%	Tidak Sesuai
8	Penjahit Angely	125	125	100	60%	Tidak Sesuai
9	Bengkel Oslan Service	125	126	99.2	60%	Tidak Sesuai
10	Fotocopy	129	129	100	60%	Tidak Sesuai
11	Toko Yurnalis	262	262	100	60%	Tidak Sesuai
12	Alifah Cell	315	315	100	60%	Tidak Sesuai
13	Warung Fattan	307	306	100.3	60%	Tidak Sesuai
14	Galeri Elzatta	543	1260	43.1	60%	Sesuai
15	Mini Market	228	363	62.8	60%	Tidak Sesuai
16	Toko Kelontong	52	54	96.3	60%	Tidak Sesuai
17	Press Per Mobil	162	162	100	60%	Tidak Sesuai
18	Mr. Jeff & Penjualan Kartu	212	228	93	60%	Tidak Sesuai
19	Digital Printing	25	55	45.5	60%	Sesuai
20	Ruko (Sei Sapi)	145	157	92.4	60%	Tidak Sesuai
21	Percetakan & Sablon Abadi	116	131	88.5	60%	Tidak Sesuai
22	Ampera Bareh Solok	58	63	92.1	60%	Tidak Sesuai
23	Penjualan, Pemasangan, dan Service	60	78	76.9	60%	Tidak Sesuai
24	Toko Aki Yanda	60	72	83.3	60%	Tidak Sesuai
25	Fruitylicious (Toko Buah)	128	148	86.5	60%	Tidak Sesuai
26	Rm Tanjung Raya (Ampera)	300	339	88.5	60%	Tidak Sesuai
27	Sablon & Stiker	270	280	96.4	60%	Tidak Sesuai
28	Ahli Gigi	201	205	98	60%	Tidak Sesuai
29	Mela Walpaper	155	188	82.4	60%	Tidak Sesuai
30	Toko Budi (Kelontong)	109	146	74.7	60%	Tidak Sesuai
31	The King Barbershoop	237	253	93.7	60%	Tidak Sesuai
32	Laundry Express	153	167	91.6	60%	Tidak Sesuai
33	Rm Saiyo Sakato	200	221	90.5	60%	Tidak Sesuai
34	Rifdah Motor Khatib	106	122	86.9	60%	Tidak Sesuai
35	Café Gimpanik	123	139	88.5	60%	Tidak Sesuai
36	Davira Cell	163	165	98.8	60%	Tidak Sesuai
37	Toko Bunga	219	316	69.3	60%	Tidak Sesuai

No	Nama Bangunan	Luas Tapak	Luas Lahan	KDB Eksisting	Standar KDB Menurut RDTR Kota Padang Tahun 2023-2043	Kesusuaian
38	R.S. Hermina	1219	4575	26.6	60%	Sesuai
39	P.T. PLN (Persero) ULP Belanti	1096	2448	44.8	60%	Sesuai
40	BKSDA Sumbar	774	2726	28.4	60%	Sesuai
41	Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan	673	1441	46.7	60%	Sesuai
42	Whiz Prime Hotel	624	1450	43	60%	Sesuai
43	Imigrasi Sumbar	991	2045	48.5	60%	Sesuai
44	BPJS Kesehatan	1020	2120	48.1	60%	Sesuai
45	AKBID Dan STIKES Alifah Padang	2211	3353	65.9	60%	Tidak Sesuai
46	SPBU Khatib Sulaeman	255	1019	25	60%	Sesuai
47	Lapan Delapan	34	139	24.5	60%	Sesuai
48	Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Barat	1581	3042	52	60%	Sesuai
49	Transmart Padang	6112	9086	67.3	60%	Tidak Sesuai
50	Pengadilan Negeri	3198	4155	77	60%	Tidak Sesuai
28	Ahli Gigi	201	205	98	60%	Tidak Sesuai
29	Mela Walpaper	155	188	82.4	60%	Tidak Sesuai
30	Toko Budi (Kelontong)	109	146	74.7	60%	Tidak Sesuai
31	The King Barbershoop	237	253	93.7	60%	Tidak Sesuai
32	Laundry Express	153	167	91.6	60%	Tidak Sesuai
33	Rm Saiyo Sakato	200	221	90.5	60%	Tidak Sesuai
34	Rifdah Motor Khatib	106	122	86.9	60%	Tidak Sesuai
35	Café Gimpanik	123	139	88.5	60%	Tidak Sesuai
36	Davira Cell	163	165	98.8	60%	Tidak Sesuai
37	Toko Bunga	219	316	69.3	60%	Tidak Sesuai
38	R.S. Hermina	1219	4575	26.6	60%	Sesuai
39	P.T. PLN (Persero) ULP Belanti	1096	2448	44.8	60%	Sesuai
40	BKSDA Sumbar	774	2726	28.4	60%	Sesuai
41	Kementerian Lingkungan Hidup & Kehutanan	673	1441	46.7	60%	Sesuai
42	Whiz Prime Hotel	624	1450	43	60%	Sesuai
43	Imigrasi Sumbar	991	2045	48.5	60%	Sesuai
44	BPJS Kesehatan	1020	2120	48.1	60%	Sesuai
45	AKBID Dan STIKES Alifah Padang	2211	3353	65.9	60%	Tidak Sesuai
46	SPBU Khatib Sulaeman	255	1019	25	60%	Sesuai
47	Lapan Delapan	34	139	24.5	60%	Sesuai
48	Badan Pusat Statistik Provinsi Sumatera Barat	1581	3042	52	60%	Sesuai
49	Transmart Padang	6112	9086	67.3	60%	Tidak Sesuai
50	Pengadilan Negeri	3198	4155	77	60%	Tidak Sesuai
51	BPK Sumbar	1386	4237	32.7	60%	Sesuai
52	KEMENTERIAN PU	1328	3543	37.5	60%	Sesuai
53	KEMENTERIAN PUPR KOTA PADANG	844	3236	26.1	60%	Sesuai
54	Sekolah Islam Al-Azhar	2296	8940	25.7	60%	Sesuai
55	Dinas Kebudayaan & Pariwisata	1589	2352	67.6	60%	Tidak Sesuai
56	Kementerian PU Direktorat Jendral Bina Marga – W	1728	2471	69.9	60%	Tidak Sesuai
57	P.T. ANS	3135	4572	68.6	60%	Tidak Sesuai
58	Auto 2000	4091	5416	75.5	60%	Tidak Sesuai
59	BKKBN	3120	7121	43.8	60%	Sesuai
60	PSDA Sumatera Barat	1897	6703	28.3	60%	Sesuai
58	Auto 2000	4091	5416	75.5	60%	Tidak Sesuai
59	BKKBN	3120	7121	43.8	60%	Sesuai
60	PSDA Sumatera Barat	1897	6703	28.3	60%	Sesuai

Sumber : Hasil Analisis, 2025

Jika dilihat dari Tabel Koefisien Dasar Bangunan untuk mengetahui kesesuaian intensitas bangunan pada ruas kanan terdapat 23 bangunan yang sesuai dengan standar acuan berdasarkan Peraturan Wali Kota No 5 Tahun 2025 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yaitu untuk standar Koefisien Dasar Bangunannya yaitu 60%, terdapat 37 bangunan yang tidak sesuai dengan standar yang ada mencapai 91.6%

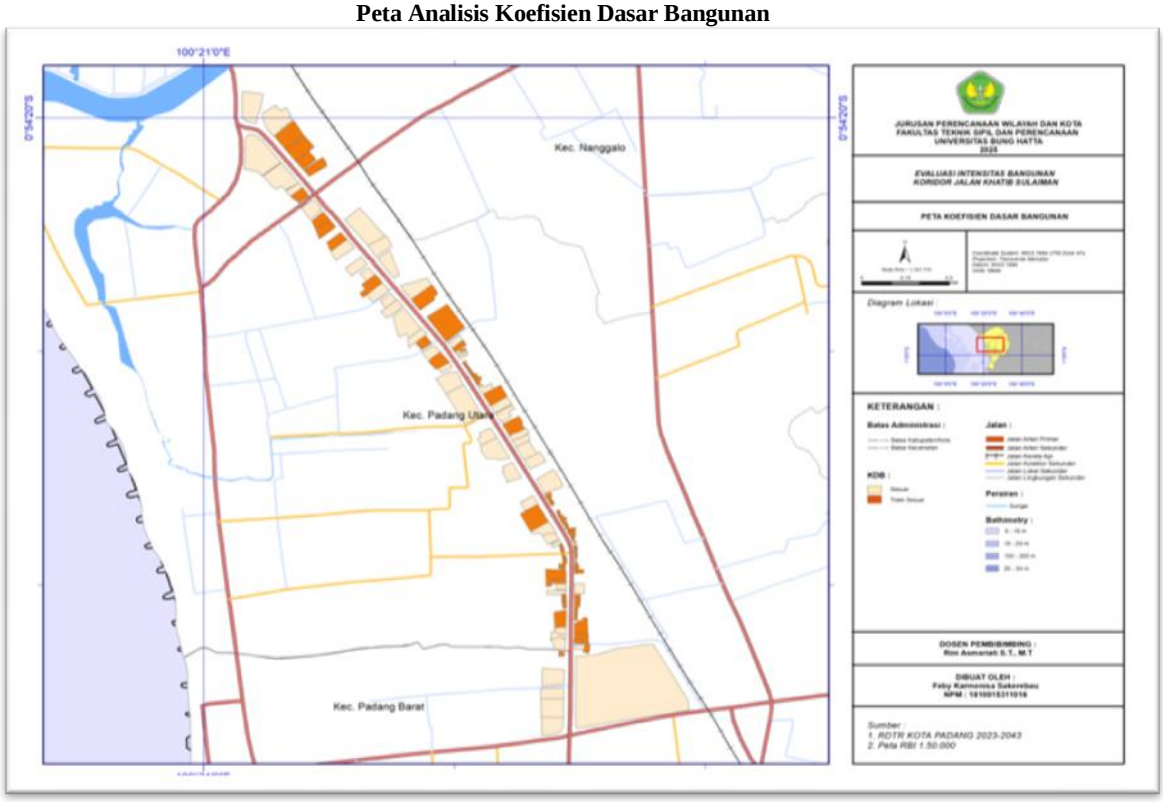
Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar Koefisien Dasar Bangunan dan Peta Gambar Koefisien Dasar Bangunan berikut.

Gambar 1
Koefisien Dasar Bangunan

Sesuai		Tidak Sesuai	
RS Hermina	**Masjid Raya**	**Showroom Daihatsu**	**Suzuki Elang Perkasa**

Sumber Hasil Survey, 2025

Gambar 2
Peta Analisis Koefisien Dasar Bangunan



KESIMPULAN

Jika dilihat menurut kesesuaian intensitas bangunan masih terdapat banyak bangunan yang tidak sesuai dengan standar yang ada baik itu pada koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau, serta garis sempadan bangunan. Untuk Garis Sempadan Bangunan di koridor Jalan Khatib Sulaiman terdapat 2 bagian yang terdampak dan tidak terdampak terhadap garis sempadan bangunan. Untuk temuan analisis berdasarkan intensitas bangunan yakni koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan melebihi batas standar berdasarkan Peraturan Wali Kota Padang No 5 Tahun 2023-2043 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan untuk standar Garis Sempadan Bangunan tertuang kedalam Peraturan Daerah No 4 Tahun 2012 Tentang Garis Sempadan Bangunan, terdapat banyak bangunan yang mendekat kejalan atau trotoar.

Jika dilihat berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang Tahun 2023-2043 maka terdapat sebaran bangunan yang masih tidak sesuai dengan dokumen dan kondisi eksisting dilapangan atau lokasi kajian, terdapat banyak perbedaan antara dokumen RDTR Kota Padang dengan kondisi dilapangan saat ini. Melakukan Pembangunan harus berdasarkan standar acuan pada RDTR Kota Padang Tahun 2023 – 2043 dengan memperhatikan kdb, klb, kdh, dan gsbnya agar tidak melebihi atau melewati standar yang ada. Merencanakan bangunan yang telah sesuai dengan intensitas pemanfaatan ruang dan intensitas bangunan agar tidak melenceng dari aturan dari RDTR Kota Padang No 5 Tahun 2023 – 2043.

DAFTAR PUSTAKA

PERATURAN WALI KOTA KOTA PADANG NOMOR 5 TAHUN 2023 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA PADANG TAHUN 2023 – 2043

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 3 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010 – 2030

PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 1 TAHUN 1997 TENTANG Pemetaan Penggunan Tanah Perdesaan, Penggunan Tanah Perkotaan

PERDA RTRW KOTA PADANG NO 4 TAHUN 2012 (Pasal 108 huruf c) Ketentuan Umum Garis Sempadan Bangunan Berdasarkan Hirarki Jalan

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang Tahun 2010 – 2030