

**EVALUASI INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG DAN INTENSITAS
BANGUNAN DI KORIDOR JALAN KHATIB SULAIMAN KOTA PADANG**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan
Wilayah dan Kota
Strata Satu (S1)*

Oleh:

Feby Karmenisa Sakerebau NPM

:1810015311016

Dosen Pembimbing:

Rini Asmariati, S.T., M.T



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

PADANG

2025



**YAYASAN PENDIDIKAN BUNG HATTA
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

Kampus I : Jl. Sumatera Ulak Karang, Padang, 25133 Telp. (0751) 7051678 – 7052098 Fax. (0751) 7055475
Kampus II : Jl. Bagindo Aziz Chan By Pass Aie Pacah, Padang, 25176 Telp. (0751) 463250
Kampus III : Jl. Gajah Mada No.19, Olo Nanggalo, Padang, 25143. Telp. (0751) 7054257 Fax. (0751) 7051341
E-mail : rektorat@bunghatta.ac.id Website : www.bunghatta.ac.id

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN**

TANDA PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Nama : FEBY KARMENISA SAKEREBAU
NPM : 1810015311016
Judul Tugas Akhir : Evaluasi Intensitas Bangunan di Koridor Jalan
Khatib Sulaiman Kota Padang

Padang, 20 September 2025
Disetujui Oleh :

Pembimbing

Rini Asmariati, ST, M.T

Disetujui oleh:

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Dekan

Dr. Rini Mulyani, S.T., M.Sc. (Eng.)

Diketahui oleh:

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota
Ketua Program Studi

Era Triana, ST, M.Sc, Ph.D



UNIVERSITAS BUNG HATTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

BERITA ACARA
UJIAN SKRIPSI MAHASISWA UNIVERSITAS BUNG HATTA

Pada hari ini, Kamis tanggal 4 bulan September 2025 telah dilaksanakan ujian skripsi.

Nama Mahasiswa : **FEBY KARMENISA SAKEREBAU**

NPM Mahasiswa : 1810015311016

Jurusan / Fakultas : Perencanaan Wilayah dan Kota / FTSP

Jenjang Program : S-1

Judul skripsi : Evaluasi Intensitas Bangunan di Koridor Jalan Khatib Sulaiman Kota Padang

Hasil Ujian : Lulus, dengan/tanpa perbaikan, nilai **B**

Ditetapkan di Padang

Tim Penguji :

Jabatan	Nama	Tanda Tangan
Pembimbing	Rini Asmariati, ST, MT	
Penguji I	Dr. Ir. Haryani, M.T	
Penguji II	Tomi Eriawan, ST, MT	

Diketahui Oleh

Dekan
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan



Dr. Rini Mulyani, ST, M.Sc. (Eng)

Ketua Prodi
Perencanaan Wilayah dan Kota

Era Triana, ST, M.Sc. Ph.D

Kampus Proklamator I : Jl. Sumatera Ulak Karang Padang, 25133, Telp. (0751) 7051678-7052096, Fax. (0751) 7055475
Kampus Proklamator II : Jl. Bagindo Aziz Chan By Pass Ale Pacah Padang, Telp. (0751) 463250
Kampus Proklamator III : Jl. Gajah Mada No.19, Olo Nanggalo, Padang 25143, Telp. (0751) 7054257, Fax. (0751) 7051341
E-mail : sekretariat.rektor@bunghatta.ac.id, rektorat@bunghatta.ac.id, humas@bunghatta.ac.id

www.bunghatta.ac.id

EVALUASI INTENSITAS BANGUNAN DI KORIDOR JALANKHATIB SULAIMAN KOTA PADANG

Nama : Feby Karmenisa Sakerebau

NPM : 1810015311016

Pembimbing : Rini Asmariati, ST, MT

ABSTRAK

Penataan ruang merupakan upaya mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Studi ini mengevaluasi kesesuaian intensitas bangunan 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

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan kekuatan, kesabaran, Kesehatan, dan kurnia – Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir yang berjudul “ Intensitas Bangunan Di Koridor Jalan Khatib Sulaaيمان Kota Padang”

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis mendapatkan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak baik berupa materi maupun non-materi serta bimbingan sehingga penyusunan tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Orang tua yaitu Papa Salmon Sakerebau dan Mama Darlia Saguntung yang telah memberikan seluruh kasih sayang, mendoakan, mendidik, dan semua keluarga besar terimakasih atas dukungan baik materil maupun non-materil kepada penulis.
2. Ibu Rini Asmariati, S.T., M.T selaku dosen pembimbing penyusunan tugas akhir yang telah memberikan masukan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir.
3. Ibu Era Triana, ST, M.Sc, Ph.D selaku dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota yang telah mendidik dan memberikan ilmu kepada penulis selama duduk dibangku perkuliahan dan Bapak Ir. Hamdi Nur, MTP selaku dosen pembimbing akademik penulis.
4. Ibu Dr. Ir. Haryani, S.T., M.T selaku penguji 1 dan Bapak Tomi Eriawan, S. T., M.T selaku penguji 2 yang telah memberikan masukan dan arahan sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir.
5. Bapak Ir. Hamdi Nur, MTP, Bapak Ezra Aditia, ST, M.S.c, Bapak Dr. Ir. Indra Catri MSP, Bapak Dr. Fidel Miro, SE, MT, Ibu Dr. Harne Julinti Tou, ST, MT, Ibu Nori Yusri, ST, M.Si, Ibu Wenny Widya Wahyudi, SP, M.Si,
6. Seluruh pihak yang telah membantu penulis untuk melaksanakan survey dan mendapatkan data lapangan dan terimakasih kepada Abang Teguh Berlinof Puma, Adik Wilhelmus Telaumbanua angkatan 2019, dan teman seperjuangan yaitu Arya Hermawan yang telah membantu membuat peta dalam melengkapi data pada Tugas Akhir penulis.
7. Terimakasih kepada Awen Supranata yang telah menemani penulis dalam memberikan semangat, nasehat, waktu, kasih sayang dan dukungan

selama menyelesaikan Tugas Akhir.

8. Terimakasih kepada adikku tercinta yaitu Emaginta Sakerebau, kakakku tersayang yaitu Elincia Zebua, beserta adik-adikku Winda Karnia, Witri, Mawar Rosmawati Zebua, Deri Christine, Nahnia Margareta yang selalu memberikan semangat terus-menerus untuk penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir.
9. Terimakasih kepada teman seperjuangan penulis yaitu Serena Anastasia yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan
10. Seluruh orang terdekat penulis yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Tugas Akhir yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari dalam penyusunan tugas akhir ini, masih jauh dari kesempurnaan dan terdapat kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak demi penyempurnaan tugas akhir ini. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih.

Padang, 23 September 2025

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan.....	2
1.4 Sasaran.....	2
1.5 Ruang Lingkup	2
1.5.1 Ruang Lingkup Kajian	2
1.5.2 Ruang Lingkup Materi	6
1.6 Metode Pengumpulan Data	6
1.7 Kerangka Berpikir	10
1.8 Keluaran/Produk yang Dihasilkan	11
1.9 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II STUDI LITERATUR.....	12
2.1 Ruang.....	12
2.2 Evaluasi	13
2.3 Teori Evaluasi.....	14
2.4 Kedudukan Evaluasi Rencana Tata Ruang.....	15
2.5 Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)	16
2.6 Lahan.....	18
2.7 Penggunaan Lahan.....	19
2.8 Garis Sempadan Bangunan	20
2.9 Kesesuaian Lahan.....	20
2.10 Peruntukkan Kawasan	23

2.11 Jenis-Jenis Properti	24
2.12 Intensitas Bangunan	24
BAB III GAMBARAN UMUM.....	27
3.1 Gambaran Umum Kecamatan Padang Utara.....	27
3.2 Gambaran Umum Wilayah Studi	27
3.3 Penggunaan Lahan.....	27
3.4 Bentuk Dan Massa Bangunan	30
3.4.1 Jumlah Lantai Bangunan.....	30
3.4.2 Fungsi Bangunan.....	31
3.4.3 Intensitas Bangunan di Sepanjang Koridor Jalan Khatib Sulaiman	36
BAB IV ANALISIS	51
4.1 Analisis Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	54
4.2 Analisis Koefisien Lantai Bangunan (KLB).....	60
4.3 Analisis Koefisien Dasar Hijau (KDH).....	67
4.4 Analisis Garis Sempadan Bangunan (GSB).....	73
BAB V Penutup	80
5.1 Kesimpulan.....	80
5.2 Saran dan Rekomendasi	82
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN.....	90

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Intensitas Pemanfaatan Ruang	8
Tabel 3.1 Penggunaan Lahan di Kawasan Studi	27
Tabel 3.2 Fungsi Bangunan Koridor Jalan Khatib Sulaiman.....	31
Tabel 3.3 Data Sebaran Koridor Jalan Khatib Sulaiman	34
Tabel 3.4 Intensitas Bangunan di Ruas Kiri	43
Tabel 3.5 Intensitas Bangunan di Ruas Kanan	45
Tabel 3.6 Penampang Jalan A.....	47
Tabel 3.7 Penampang Jalan B	47
Tabel 3.6 Penampang Jalan A.....	47
Tabel 3.6 Penampang Jalan A.....	47
Tabel 4.1 Analisis Koefisien Dasar Bangunan Ruas Kiri.....	51
Tabel 4.2 Analisis Koefisien Dasar Bangunan Ruas Kanan.....	54
Tabel 4.3 Analisis Koefisien Lantai Bangunan Ruas Kiri	61
Tabel 4.4 Analisis Koefisien Lantai Bangunan Ruas Kanan	63
Tabel 4.5 Analisis Koefisien Dasar Hijau Ruas Kiri	67
Tabel 4.6 Analisis Koefisien Dasar Hijau Ruas Kanan	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Peta Administrasi Kecamatan	4
Gambar 1.2 Peta Administrasi Lokasi Studi	5
Gambar 2.2 Bagan Analisis Koefisien Dasar Bangunan.....	16
Gambar 2.3 Bagan Analisis Koefisien Lantai Bangunan.....	25
Gambar 3.3 Penggunaan Lahan Koridor Jalan Khatib Sulaiman.....	39
Gambar 3.4 Jumlah Lantai Bangunan	29
Gambar 3.5 Peta Jumlah Lantai Bangunan	30
Gambar 3.6 Fungsi Bangunan Kawasan Studi.....	31
Gambar 3.7 Peta Berdasarkan Fungsi Bangunan	32
Gambar 4.1 Peta Koefisien Dasar Bangunan.....	65
Gambar 4.2 Peta Koefisien Lantai Bangunan	77
Gambar 4.3 Peta Koefisien Dasar Hijau	83
Gambar 4.4 Peta Garis Sempadan Bangunan	85

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penataan ruang pada dasarnya adalah suatu proses, yang meliputi proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilakukan secara terus menerus dan berkesiambungan sebagai suatu sistem. Salah satu bagian penting dari proses menerus tersebut adalah evaluasi atau review terhadap produk perencanaan tata ruang tersebut, apakah terjadi perubahan mendasar atau tuntutan lain yang membutuhkan peninjauan kembali (PK) terhadap Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Lahirnya Undang-Undang Penataan Ruang Nomor 26 Tahun 2007 membawa perubahan yang cukup mendasar bagi pelaksanaan kegiatan penataan ruang, salah satunya pada aspek pengendalian pemanfaatan ruang. Selain pemberian insentif dan disinsentif juga pengenaan sanksi yang merupakan salah satu upaya atau tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pengenaan sanksi ini tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan ijin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

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 bangunan koridor Jl. Khatib Sulaiman dengan melihat intensitas bangunan 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.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, dapat diketahui bahwa pada lokasi kajian yaitu koridor Jalan Khatib Sulaiman terdapat bangunan yang masih tidak sesuai dengan standar intensitas bangunannya, baik itu dari segi Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, dan Garis Sempadan Bangunannya, sesuai dengan Peraturan Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Padang Tahun 2023 - 2043.

1.3 Tujuan

Berdasarkan rumusan permasalahan penelitian, tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui kesesuaian intensitas bangunan pada kondisi eksisting di koridor Jalan Khatib Sulaiman dengan Peraturan Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang (RDTR) 2023 - 2043.

1.4 Sasaran

Sasaran –sasaran untuk mencapai tujuan penelitian meliputi :

1. Untuk mengetahui apakah intensitas bangunan pada kondisi eksisting di koridor Jalan Khatib Sulaiman sudah sesuai dengan Peraturan Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang (RDTR) 2023 - 2043.
2. Mengevaluasi intensitas bangunan pada kondisi eksisting sudah sesuai atau tidak dengan Peratura Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang (RDTR) 2023 - 2043.

1.5 Ruang Lingkup

1.5.1 Ruang Lingkup Kajian

A. Ruang Lingkup Makro

Kecamatan Padang Utara adalah sebuah Kecamatan di Kota Padang, Sumatera Barat yang terdiri dari tujuh kelurahan, yakni Kelurahan Gunung Pangilun, Kelurahan Ulak Karang Utara, Kelurahan Ulak Karang Selatan, Air

Tawar Timur, Kelurahan Air Tawar Barat, Kelurahan Alai Parak Kopi, dan Kelurahan Lolong Belanti. Kecamatan Padang Utara memiliki luas 8.08 Km² dengan Lokasi penelitian berada di Kecamatan Padang Utara yaitu di koridor Jalan Khatib Sulaiman, Kecamatan penelitian berada di kawasan perkantoran dan perdagangan/jasa yang berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara : Kecamatan Koto Tangah dan Kecamatan Nanggalo

Sebelah Selatan : Kecamatan Padang Barat dan Kecamatan Padang Timur

Sebelah Barat : Samudera Hindia

Sebelah Timur : Kecamatan Kuranji

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 3.1 Peta Administrasi Kota Padang berikut.

B. Ruang Lingkup Mikro

Untuk lokasi kajian berada di Koridor Jalan Khatib Sulaiman dari Simpang DPR sampai Masjid Raya Sumatera Barat. Disepanjang jalan, terdapat berbagai gedung perkantoran, rumah makan, rumah sakit, ruang pameran, supermarket, dan mal. Kawasan koridor Jalan Khatib Sulaiman merupakan lahan Lokasi studi kajian seluas

Untuk lokasi penelitian di Koridor Jalan Khatib Sulaiman berbatasan sebagai berikut :

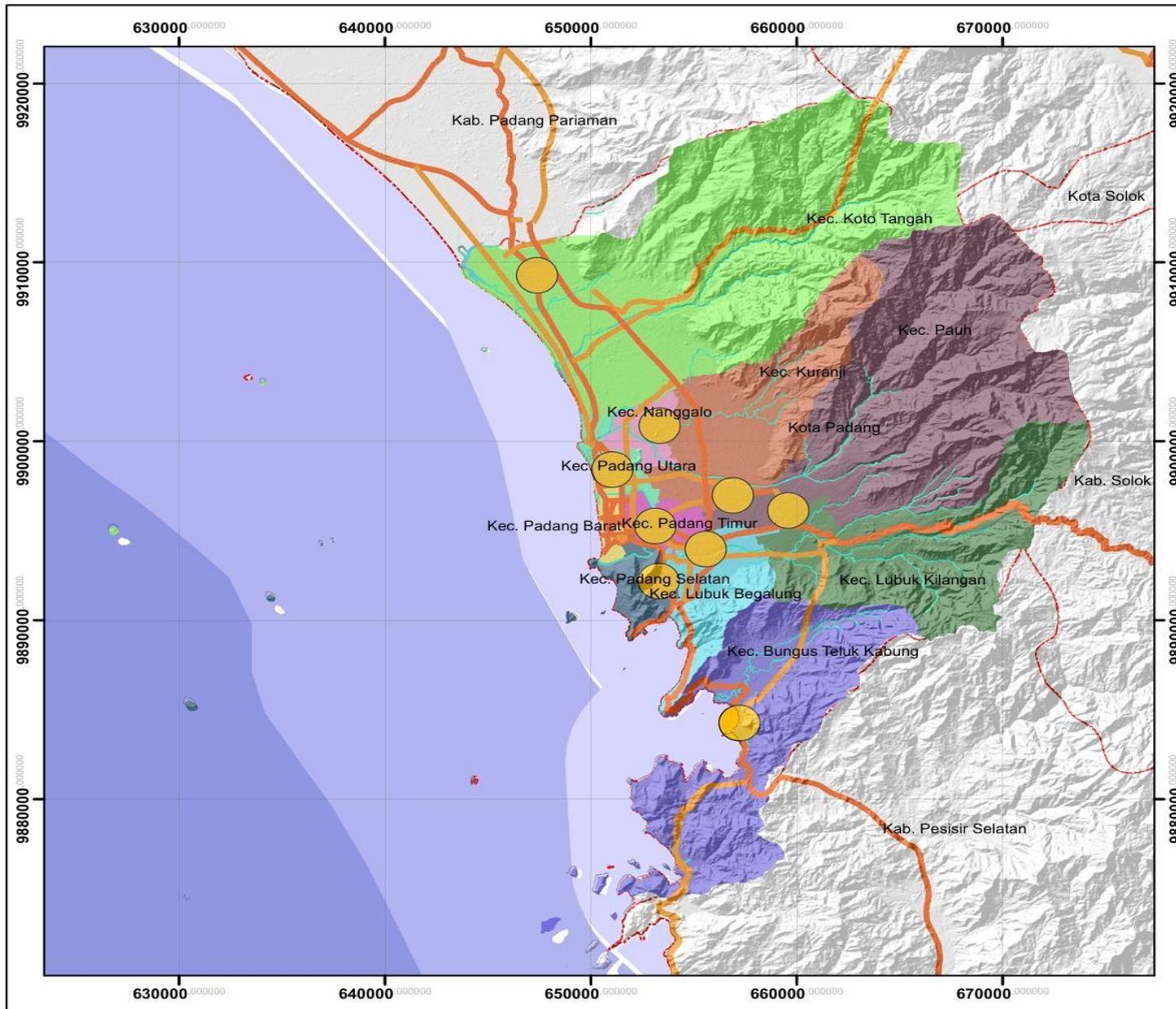
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan S. Parman

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan. KH Ahmad Dahlan

Sebelah Barat : Berbatasan dengan permukiman

Sebelah Timur : Berbatasan dengan rel kereta api

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 3.2 Peta Administrasi lokasi studi berikut.





UNIVERSITAS BUNG HATTA

Evaluasi Intensitas Bangunan Koridor Jalan Khatib Sulaiman

**PETA ADMINISTRASI
KOTA PADANG**

SKALA : 1 : 50.000



Proyeksi Transverse Mercator
Sistem Grid Grid Geografi dan Grid Mercator
Datum Horizontal WGS84
Zona UTM 47S

DIAGRAM LOKASI



KETERANGAN

<p>PUSAT PEMERINTAHAN</p> <ul style="list-style-type: none"> Kantor Kecamatan <p>BATAS ADMINISTRASI</p> <ul style="list-style-type: none"> BATAS KABUPATEN BATAS KECAMATAN BATAS NAGARI <p>JARINGAN JALAN</p> <ul style="list-style-type: none"> Arteri Primer Arteri Sekunder Kolektor Primer 1 Kolektor Primer 2 Kolektor Primer 3 Kolektor Primer 4 Lokal 	<p>PERAIRAN</p> <ul style="list-style-type: none"> Garis Pantai Sungai <p>Kedalaman Laut</p> 
--	--

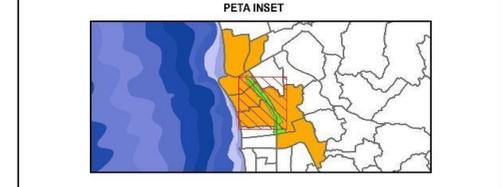
NAMA : FEBY KARMENISA SAKERBAU
NPM : 1810015311016

Sumber Data :
 - RUPA BUMI INDONESIA 1:50.000 DITERBITKAN OLEH BIG TAHUN 2020
 - RTRW SUMATERA BARAT TAHUN 2012-2032
 - RTRW KABUPATEN AGAM TAHUN 2012 - 2032




JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
 Jalan Sumatera Ulak Karang Padang, Sumatera Barat 25133. Telp. (0751) 7051678

Evaluasi Intensitas Bangunan Koridor Jalan Khatib Sulaiman
PETA ADMINISTRASI KORIDOR JALAN KHATIB SULAIMAN



- LEGENDA**
- BATAS ADMINISTRASI**
 - - - - - Batas Koridor Jl. Khatib Sulaiman
 - JARINGAN JALAN**
 ————— Jalan
 - ADMINISTRASI**
 ■ Koridor Khatib Sulaiman

SUMBER :
 - RTRW KOTA PADANG 2010 - 2030
 - BIG (Badan Informasi Geospasial)
 - Survey Primer

Dibuat Oleh :
 Nama : Feby Karmenisa Sakerebau
 NPM : 1810015311016
 Dosen Pembimbing : Rini Asmariati S. T., M. T

1.5.2 Ruang Lingkup Materi

Materi yang diatur dalam Tugas Akhir yaitu Evaluasi Intensitas Bangunan di Koridor Jalan Khatib Sulaiman Kota Padang dengan acuan Peraturan Wali Kota No 5 Tentang RDTR Kota Padang Tahun 2023 - 2043 meliputi :

- a. Pengkajian dilakukan terhadap intensitas bangunan menurut RDTR dan peraturan perundang - undangan terhadap kebijakan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan RDTR Kota Padang Tahun 2023 - 2043.
- b. Evaluasi terhadap hasil intensitas bangunan dan pelaksanaan pemanfaatan ruang.
- c. Permasalahan intensitas bangunan/ berupa simpangan pemanfaatan bangunan dengan memperhatikan dokumen Peraturan Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2023-2043 tentang intensitas pemanfaatan ruang dan pemanfaatan ruang di lapangan.

1.6 Metode Pengumpulan Data

a. Metode Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan berupa fakta di wilayah tersebut dengan cara mengamati dan meneliti objek di lokasi studi.

1. Observasi

Observasi yaitu pengamatan secara langsung terhadap kondisi di Jalan Khatib Sulaiman Kota Padang. Teknik observasi dilakukan untuk mengetahui kondisi intensitas bangunan secara langsung. Menggunakan alat bantu seperti : list data, desain survey, dan dokumentasi untuk mengetahui fungsi bangunan, jumlah lantai bangunan, penggunaan lahan berdasarkan trend lokasi, fasilitas, dan kondisi lahan di lokasi studi.

b. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari hasil survey instansi, dan menggunakan data dari Sistem Informasi Geografis (SIG) dengan perangkat lunak yaitu ArcGis. Teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah sumber data dari instansi yaitu berupa penetapan wilayah, penggunaan lahan, RTRW Kota

Padang. RDTR di Jalan Khatib Sulaiman, luasan kawasan, sempadan jalan, garis sempadan bangunan, dan koefisien dasar bangunan. Data dari Arcgis digunakan untuk mengetahui luas kavling perbangunan

1. Studi dokumen dengan menelaah data-data yang diperoleh dari instansi/lembaga yang berkaitan dengan kawasan Jalan Khatib Sulaiman. Adapun instansi-instansi yang diharapkan dapat memberikan data yang dibutuhkan seperti Dinas PUPR
 - a) Dokumen RDTR Kota Padang Tahun 2023 – 2043
 - b) Dokomen Lampiran XVIII Intensitas Pemanfaatan Ruang
 - c) Lampiran XVII Ketentuan Kegiatan Penggunaan Lahan (ITBX) Kota Padang
 - d) Perwali 2023 RDTR Kota Padang
 - e) PERDA RTRW Kota Padang No.4 Tahun 2012
2. Data yang diperoleh menggunakan internet melalui publikasi RDTR ATR/BPN.
3. Studi Pustaka dilakukan untuk memperoleh teori-teori sebagai acuan atau pedoman untuk mendukung dan memperkuat penelitian seperti buku, jurnal, skripsi dan sumber lainnya yang ada di internet.

c. 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 dilakukan dengan cara mengumpulkan data maupun dokumen yang di perlukan baik berupa dokumen atau peraturan terkait dengan intensitas pemanfaatan ruang yaitu Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Pda penelitian ini menggunakan analisis Kualitatif digunakan untuk menjelaskan data yang diperoleh dari hasil survey lapangan, sedangkan analisis kuantitatif digunakan pada analisis data yang menjelaskan angka-angka dari hasil analisis data.

d. Metode Analisis

Metode analisis merupakan pengolahan data yang diperoleh melalui survey primer dan 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 .

Untuk intensitas pemanfaatan ruang pada koridor Jalan Khatib Sulaiman jika dilihat pada website GISTARU (Geographic Information System Tata Ruang) Direktorat Jenderal Tata Ruang - Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang jika dilihat dari pola ruangnya terbagi menjadi tiga zona yaitu Zona Perdagangan dan Jasa (K1), Zona Perkantoran (KT), Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU1). Jika dilihat pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Pola Ruangnya hanya terdapat Zona Perdagangan dan Jasa Kode Sub Zona (K1) , begitu juga untuk Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU1) Skala Kota hanya terdapat 1 kriteria saja pada koridor Jalan Khatib Sulaiman.

Metode ini menggunakan analisis yaitu tabel 1.1 Tabel Intensitas Pemanfaatan Ruang yang mengarah pada pedoman lampiran XVIII Peraturan Wali Kota Padang Nomor 5 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang Tahun 2023 – 2043 dibawah ini :

Tabel 1.1
Intensitas Pemanfaatan Ruang

No	Intensitas Pemanfaatan Ruang	Kelas Jalan	Zona Perdagangan dan Jasa (K1)	Zona Perkantoran (KT)	Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU1)
1	KDB Maksimum (%)	Arteri Sekunder	60	60	60
2	KLB	Arteri Sekunder	6	6	3,6
3	KDH	Arteri Sekunder	20	20	20
4	GSB	Arteri Sekunder	10m		

Sumber : RDTR Kota Padang Tahun 2023 -2043

- Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai

dasar bangunan Gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang;

- Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling;
- Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang;
- Zona perdagangan dan jasa dengan kode K adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa;
- Sub-Zona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan kota;
- Zona perkantoran dengan kode KT adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya;
- Sub-zona SPU skala kota dengan kode SPU-1 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kota

1.8 Keluaran/Produk Yang Dihasilkan

Adapun keluaran dari produk ini berupa kesesuaian intensitas bangunan berdasarkan dokumen Peraturan Wali Kota No 5 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Padang Tahun 2023 – 2043

1.9 SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk mendukung penelitian dibutuhkan langkah-langkah yang sistematis dalam penulisan. Sistematika penulisan dalam penelitian ini sebagai berikut :

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan diuraikan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, kerangka berpikir dan sistematika penulisan.

BAB II STUDI LITERATUR

Dalam bab ini berisikan tentang kajian literatur mengenai tinjauan teori dan pendapat para ahli berkaitan dengan evaluasi intensitas bangunan di koridor Jl. Khatib Sulaiman dengan dokumen RTDR NO 5 Tahun 2023 – 2043.

BAB III GAMBARAN UMUM

Dalam bab ini berisi tentang gambaran umum Kawasan Jalan Khatib Sulaiman, berisi tentang penggunaan lahan, bentuk bangunan, luasan kawasan, sempadan jalan, garis sempadan bangunan, koefisien lantai bangunan, dan koefisien dasar hijau di kawasan studi.

BAB IV ANALISIS

Dalam bab ini berisikan tentang konsep analisis evaluasi intensitas bangunan di koridor Jl. Khatib Sulaiman , dengan menggunakan pedoman atau kebijakan yang diambil pada dokumen Peraturan Wali Kota Padang Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Padang Tahun 2023 – 2043.

BAB V PENUTUP

Dalam bab ini berisikan tentang kesimpulan dan rekomendasi yang dikemukakan dari hasil analisis.