

Implementasi Pencegahan Pelanggaran Tata Ruang Dengan Fungsi SKRK dan IMB di Kota Surabaya

Linda Puspita Sari¹, Fx. Valentino David Adiso Pandiangan², Bambang Arwanto³

Universitas Narotama

E-mail: linda_puri17@yahoo.com

Article History:

Received: 15 Oktober 2022

Revised: 27 Oktober 2022

Accepted: 28 Oktober 2022

Keywords: IMB, SKRK, Masyarakat, Pemerintah

Abstract: Memberikan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) dan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) kepada pemilik lahan yang akan melakukan kegiatan pembuatan konstruksi bangunan, maka pemilik lahan sebagai pemohon izin sudah terikat secara hukum. Untuk mentaati semua undang-undang dan aturan-aturan yang tertulis dalam SKRK dan IMB serta surat-surat perizinan lain yang diperlukan berkaitan dengan penggunaan konstruksi gedung yang dibangun, pelanggaran terhadap SKRK, IMB, dan izin kelengkapan yang lain akan menimbulkan sanksi hukum kepada pemilik lahan/persil. Sanksi bisa berupa pembongkaran sebagian konstruksi bangunan sampai sanksi administrasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tindakan hukum terhadap pelanggaran aturan yang ada SKRK dan IMB serta kelengkapan izin yang lain perlu/harus dilakukan. Penegakan hukum dilakukan untuk menjaga kepentingan masyarakat banyak, menjaga kelestarian alam, menjaga lingkungan hidup maka perlu diciptakan aturan untuk penanggulangannya atau paling tidak bisa meminimalisir permasalahan bencana banjir, kemacetan lalu lintas, dan pencemaran lingkungan hidup. Yang mana aturan-aturan itu juga harus didukung oleh masyarakatnya sendiri.

PENDAHULUAN

Demi mewujudkan lingkungan sehat dan nyaman bisa diusahakan dengan dirancang, direkayasa dengan penataan ruang yang tepat sesuai dengan keperluan. Berbagai cara banyak dijumpai tempat-tempat pemukiman yang dibuat oleh masyarakat Surabaya, dirancang ditata dengan rapi oleh pengembang maupun oleh masyarakat sendiri. Untuk pembangunan pemukiman yang baru yang biasa dilakukan para pengembang investor yang mengambil lokasi di pinggiran kota dalam menerapkan rancangan penataan ruang tidak kendala/masalah, bisa melakukan penataan ruang dengan leluasa sehingga hasilnya bisa mewujudkan tempat pemukiman yang asri, sehat dan nyaman. Lain masalahnya dengan penataan ruang di tengah Kota Pemkot harus banyak melakukan penataan/penertiban dengan penataan kembali/penataan ulang infrastruktur Kota yang sudah tidak lagi memadai dengan kebutuhan masyarakat yang berkembang terus dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Untuk aturan mendirikan bangunan masyarakat memerlukan pemahaman

yang jelas mengenai sanksi-sanksi hukum dan tahapan-tahapan proses pengurusan SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota), IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan perizinan yang lain.¹

Keberadaan bangunan harus memiliki status yang jelas dan setiap rumah di Kota Surabaya harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB Kegunaan SKRK dan IMB untuk menata penggunaan ruang Kota Surabaya.

Dari uraian tersebut timbul pertanyaan sebagai berikut :

1. Apakah PEMDA sudah cukup memberikan jaminan keamanan dan kenyamanan bagi masyarakat dengan memberikan SKRK dan IMB
2. Bagaimana penyelesaian hukum untuk rumah yang sudah ber-IMB tapi gagal konstruksi

Alasan Penelitian

Peraturan dan undang-undang (PERDA) yang dibuat oleh Pemkot kurang disosialisasikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat enggan mengurus SKRK dan IMB karena masyarakat menilai proses aturannya berbelit.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian untuk menggali dan untuk mencari tahu mengenai peraturan-peraturan beserta tahapan-tahapan pengurusan yang sudah dibuat Pemerintah Kota. Serta sanksi-sanksi hukum yang akan diterapkan kepada masyarakat sehubungan dengan usaha Pemerintah Kota untuk menerapkan program atau planning pembangunan Kota Surabaya untuk kedepan. Hasil penelitian akan diinformasikan kepada masyarakat agar masyarakat tahu arah dan faham apa yang akan dilakukan Pemerintah Kota. Jika masyarakat faham akan manfaat yang diprogramkan Pemerintah Kota maka masyarakat akan memberikan dukungan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelusuran tentang aturan hukum, undang-undang dan kewenangan Pemerintah Daerah serta penerapannya kepada masyarakat sebagai pengguna/pemakai produk Pemda. Penelitian menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan menganalisis undang-undang dan norma yang berlaku, metode pendekatan fakta dan metode penelitian pustaka. Sumber informasi aturannya juga berasal dari pejabat atau petugas yang berkompeten dalam bidangnya, maka pelaksanaan penelitian banyak melakukan diskusi tanya jawab untuk mendapatkan data-datanya. Di UPTD gedung Siola jalan Tunjungan Surabaya dan Dinas Perumahan Rakyat di kawasan pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang jalan Taman Surya No.1 Surabaya. Sumber informasi lapangan didapat dari wawancara dengan pelaksana bangunan dan konsultan bangunan yang terbiasa melaksanakan pembuatan atau pembangunan gedung-gedung Pemerintah maupun gedung-gedung rumah tempat tinggal milik swasta atau masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penataan Tata Ruang Kota

Pengaturan tata ruang Kota Surabaya membutuhkan kecermatan mengatur peruntukan terutama area yang berhimpitan dengan pemukiman penduduk yang rawan dengan masalah gangguan lingkungan hidup. Kota seluas Surabaya terutama bagian Kota lama atau perkampungan dengan model infrastruktur yang sudah tidak memadai lagi untuk menampung kegiatan warga Kota

¹ Arif, L. (2008). *Implementasi kebijakan Perda Nomor 7 Tahun 1992 Tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan)*. Surabaya: FISIP UPNV JATIM.

yang semakin berkembang atau pertambahan penduduk yang semakin padat, perkembangan ekonomi yang mengakibatkan bertambahnya jumlah kendaraan bermotor yang dimiliki warga, semakin membutuhkan pemikiran untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, tempat parkir, kelancaran berlalu lintas, kelancaran air kotor, penyediaan air bersih, tempat belanja kebutuhan hidup, dsb. Semua masalah tersebut membutuhkan pemikiran untuk pemecahan agar kehidupan masyarakat Kota yang berjubel ini bisa terpenuhi kebutuhannya. Kota besar Surabaya membutuhkan pemimpin-pemimpin bertangan dingin untuk menata dan mengelola tata ruang Kota perlu ditata karena juga ada potensi konflik dari pemanfaatan ruang-ruang tersebut, karena adanya hak pemanfaatan ruang dari seseorang akan bisa mengganggu orang lain atau masyarakat. Disamping peran serta masyarakat peranan para perencana Kota (Urban Planner) juga sangat dibutuhkan dalam penyelenggaraan penataan ruang Kota untuk menghasilkan rencana yang dapat mengakomodasikan kepentingan kelompok-kelompok pemangku kepentingan yang turut berperan dalam menyelenggarakan RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) yang merupakan penjabaran dari RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) untuk menghasilkan tatanan Kota yang harmonis seimbang antara ruang pemukiman dengan ruang terbuka untuk peresapan air dan untuk sirkulasi udara. Dengan jalur hijau dan taman-taman atau fasilitas umum, berguna untuk menjaga kesegaran udara Kota dan menghindari genangan air atau banjir, dengan menyediakan saluran-saluran air yang bisa cukup menampung derasnya air hujan. Dengan pemasangan Box Culvert yang cukup besar di pinggir jalan atau bawah trotoar disepanjang jalan untuk menampung derasnya air hujan, supaya permukaan jalan tidak tergenang air, walaupun tergenang akan surut kembali dalam waktu yang singkat.

Pemerintah Daerah menyusun aturan pola pemanfaatan ruang kawasan wilayah Kota (Zoning Regulasi) dan untuk pelaksanaannya, aturan pola pemanfaatan ruang tersebut harus bisa mengontrol setiap pembangunan atau pemanfaatan lahan di wilayahnya. Dalam implementasi aturan-aturan atau kebijakan yang dibuat, para petugas atau pejabat harus berbekal pengetahuan yang cukup, agar tidak terperdaya oleh investor atau kapitalis yang bersifat lebih cenderung memburu keuntungan. Masyarakat yang tergusur lahannya hendaknya mendapatkan ganti rugi yang layak agar bisa menikmati hasil perkembangan pembangunan atau penataan ruang Kota. Pemerintah memerlukan investor sebagai penggerak pertumbuhan pembangunan Kota. Perkembangan atau keterbelakangan suatu Daerah perkotaan disebabkan oleh ada tidaknya aliran investasi dari kapitalis yang berfungsi memproduksi keuntungan, mendistribusi aliran kapital dan mengkonsumsi ruang, analisis Harvey, (1985,1991). Menurut analisis Lefebvre (1974, 1991), ada kecenderungan dari perkembangan Kota dunia dalam abad ke 21 yang mengarah pada perkembangan sebagai Kota kapitalis. Ruang-ruang Kota diperebutkan oleh kekuatan kapitalis atau investor. Praktik penataan ruang saat ini merupakan ciri dari perkembangan Kota dunia abad ke 21. Ruang-ruang Kota sudah diperebutkan dan dipertaruhkan oleh semua aktor, baik pemerintah, masyarakat (kalangan intelektual atau akademisi), praktisi tata ruang atau arsitek maupun lembaga swadaya masyarakat serta kekuatan kapital/investor. Karakter ruang memiliki sifat yang dapat diubah setiap saat oleh yang mengkonstruksinya. Ruang di Kota Surabaya sebagai memungkinkan dapat berkembang kemudian muncul ruang dominan dan sebagiannya dimiliki oleh pengembang/investor dan sebagian lainnya dimiliki oleh masyarakat.

Pemkot Surabaya berkepentingan dengan penataan ruang yang harus disinkronisasikan dengan perencanaan pembangunan rencana tata ruang itu merupakan hasil dari kegiatan perencanaan tata ruang yang harus disinkronisasi dengan perencanaan pembangunan, rencana tata ruang yang terkordinasi untuk seluruh Kota Surabaya yang saling mempengaruhi wilayah satu dan lainnya. Bagian-bagian ruang Kota yang sudah tertangani dengan penataan yang sudah cukup baik,

mesti terus dijaga dan dikembangkan lebih baik lagi. Sedangkan bagian pinggiran Kota yang dikelola oleh para investor/pengembang, sudah berkembang sendiri sesuai dengan tata kelola para pengembang investor sendiri. Pemkot tinggal mengawasi dan mengontrol agar tidak ada pelanggaran aturan tata ruang/tata Kota sesuai dengan izin yang diberikan Pemkot kepada investor pengembang. Yang memerlukan perhatian dan penanganan khusus adalah bagian-bagian Kota yang digunakan untuk pemukiman dengan padat penduduk, yang banyak menimbulkan dampak negatif, banjir akibat got buntu dikarenakan masyarakat sendiri masih banyak yang kurang disiplin dalam mengelola sampahnya sendiri. Disamping ukuran gotnya/saluran air kurang memadai, warganya banyak yang mengembangkan tempat tinggalnya menjadi tempat usaha untuk toko, rumah kos, kos-kosan, memperluas ruangan dengan menambah bangunan ke atas/bertingkat. Dengan demikian memerlukan penataan ulang infrastruktur yang sudah ada tidak memadai untuk memfasilitasi kegiatan masyarakat dengan cara memperlebar jalan yang masih berupa jalan gang yang relatif sempit, membangun saluran air, yang konsekuensinya dilakukan penggusuran/pembongkaran bagian depan rumah warga yang terkena garis sempadan bangunan dan sempadan pagar. Disini terjadinya berbagai masalah yang perlu kearifan semua pihak dalam menangani dan menyelesaikan masalah untuk mewujudkan pemukiman yang sehat, asri, rapi dan nyaman seperti Jawa Timur yang mempunyai semboyan “Jer Basuki Mawa Beya” yang artinya semua memerlukan biaya/pengorbanan.

SKRK Dan IMB Sarana Pengendali Tata Ruang Kota

Menangani/mengelola masalah-masalah perkotaan tidak terlepas dari pedoman aturan hukum tata ruang. Sedangkan penerapannya Pemkot mengeluarkan kebijakan/aturan berupa SKRK dan IMB untuk sarana pengendali pelaksanaan pembangunan/penataan lingkungan. SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) yang paling awal harus diurus oleh warga, untuk memastikan peruntukan persil yang dimiliki warga. Setelah SKRK selesai/keluar, maka bisa dipahami yang tercantum dalam SKRK ruang atau persil diizinkan untuk apa. Bilamana surat tanahnya surat ijo/IPT (Izin Pemakaian Tanah) dan peruntukannya tidak sesuai dengan yang diizinkan dalam SKRK, maka surat tanahnya harus diajukan perubahan peruntukan ke dinas tanah Pemkot. Kalau masalah surat tanah selesai maka pemohon bisa mengajukan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) menyesuaikan dengan SKRK yang telah diterimanya.

Bilamana akan membangun gedung yang penggunaannya menimbulkan dampak gangguan lingkungan/pencemaran lingkungan (misal untuk restoran) maka terlebih dahulu harus mengurus izin ke dinas lingkungan hidup. Dengan mengajukan proposal tata kerja/tata kelola usaha yang dilakukan kepala dinas lingkungan hidup Kota Surabaya hasilnya untuk dilampirkan dalam berkas pengajuan IMB kepada kepala Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya. Dengan membayar retribusi IMB di kasir dengan perincian sesuai dengan luas bangunan yang dimohonkan IMB serta sesuai dengan kelas jalan persil berada, maka tinggal menunggu 2-3 hari dari pembayaran retribusi, IMB beserta plat IMB bisa diambil di UPTD Menur atau di UPTD pusat di gedung Siola jalan Tunjungan Surabaya. Dengan keluarnya IMB, SKRK dan izin lingkungan hidup yang peruntukan tanah gedungnya mesti harus sama semua, maka selesai dan sah secara hukum pemakaian tanah dan rumah yang dimilikinya.

Proses pengurusan IMB dibedakan diantaranya:

1. IMB untuk rumah yang sudah berdiri tapi belum punya IMB atau direnovasi karena di kepras untuk pembangunan/pelebaran jalan & saluran.

IMB Untuk Membangun/Mendirikan Rumah/Gedung Baru

Pengurusan, proses dan persyaratan untuk poin 1, IMB untuk rumah yang sudah berdiri, relatif lebih simple dibanding dengan lainnya. Untuk pengajuan permohonan IMB nya dengan mengisi formulir permohonan dan pernyataan dilampiri gambar sketsa rumah, tampak depan, denah rumah serta dilampiri foto rumah dan posisi pengambilan gambar tepat dari depan rumah. Bilamana proses sudah selesai maka petugas UPTD Pemkot akan menghubungi pemohon via SMS/WA untuk pengambilan hasil permohonan IMB. Untuk rumah yang berdiri menerima surat IMB dilampiri gambar denah yang tanda tangan Kepala Dinas, gambar denah rumah/gambar tata ruang dengan dilengkapi gambar rencana jalan, sempadan bangunan, sempadan pagar.

Disini terdapat fenomena agak ganjil, keputusan hukum yang sudah diberikan oleh Pemkot berupa SK IMB yang dilengkapi dengan aturan gambar garis sempadan, tapi tidak dieksekusi di lapangan oleh Pemkot. Pemkot hanya pesan dalam formulir permohonan IMB, bahwa sewaktu-waktu Pemkot membangun/melebarkan jalan dan membangun saluran air, pemilik bangunan diminta untuk dengan sukarela membongkar sendiri bangunannya yang terkena sempadan bangunan dan sempadan pagar. Pemilik rumah sudah punya IMB dan rumahnya dalam posisi melanggar garis sempadan, tapi tidak ada tindakan hukum, Pemkot membiarkan sampai waktu yang belum ditentukan, karena membangun jalan dan salurannya juga tidak jelas kapan. Bagi pemilik rumah tidak ada masalah akan tetapi biar bagaimanapun pemberian IMB adalah tindakan hukum dan keputusan hukum, tetapi tidak ada eksekusi yang jelas sehingga terkesan pemberian izin suatu tindakan yang tidak penting. Biasa diperlakukan untuk tanah yang suratnya ijo, dalam formulir permohonan perpanjangan surat ijo/IPT selalu diberi formulir sanggup mengurus IMB sesudah pengurusan perpanjangan surat tanah selesai.

Lain halnya dengan IMB rumah baru dalam arti izin untuk membangun rumah baru, proses perizinannya sangat serius untuk rumah/gedung bertingkat diharuskan mengajukan gambar konstruksi beton bertulang beserta hasil hitungan konstruksi beton yang sulit dipahami oleh masyarakat kebanyakan, serta dilampiri gambar arsitek lengkap dan detail dan harus hasil gambar autocad/komputer. Setelah surat keputusan IMB, gambar-gambar di tanda tangani Kepala Dinas, plat IMB diserahkan begitu saja kepada pemohon pemilik rumah/bangunan tanpa ada kontrol dan arahan mengenai kekuatan konstruksi dari pihak Pemkot. Masalah kewajiban administrasi menyangkut tata ruang Kota secara formal selesai tapi masalah resiko gagal konstruksi pemohon juga perlu diberikan, sebab tidak semua pemohon IMB faham akan kekuatan konstruksi.

KESIMPULAN

Pemberian SKRK dan IMB (Surat Keterangan Rencana Kota dan Izin Mendirikan Bangunan) kewajiban Pemkot mengenai administrasi dalam penataan ruang Kota sudah selesai. Namun sebenarnya ada kebutuhan masyarakat pemohon IMB yang menyangkut masalah kenyamanan dan keselamatan yang berhubungan dengan kekuatan konstruksi beton dan konstruksi atap. Tidak semua pemohon IMB memahami gambar konstruksi yang telah diberikan disetujui Dinas Cipta Karya. Kebutuhan tersebut di atas dirasakan oleh pemohon IMB akan tetapi tidak mengerti bagaimana realisasinya, akhirnya hanya mengandalkan kemampuan tukang-tukang yang dipakainya, masih untung kalau mendapatkan tukang berpengalaman bisa mengerjakan/membuat konstruksi yang aman. Sosialisasi aturan dan undang undang/Perda tentang SKRK dan IMB perlu ditingkatkan agar masyarakat faham akan proses/tahapan-tahapan pengurusannya. SKRK dan IMB sangat diperlukan sebagai sarana penataan Kota untuk menghasilkan Tata Ruang Kota yang serasi, aman dan nyaman bagi semua warga Kota nya.

Adapun saran yang diberikan : Sebaiknya untuk memberikan rasa aman kepada

masyarakat yang mengajukan IMB, Pemkot memberikan pelatihan dan sertifikasi kepada tukang-tukang yang ada di Surabaya, yang bisa direkomendasikan untuk mengerjakan gedung-gedung terutama yang memerlukan/berhubungan dengan pekerjaan konstruksi beton. Tukang-tukang yang bersertifikat tentu akan berusaha menjaga kekuatan konstruksi gedung yang dikerjakan seperti yang dilakukan pabrik baja ringan di Mojokerto bisa dicontoh. Dengan memberikan pelatihan dan sertifikasi kepada tukang-tukang yang disiapkan untuk mengerjakan pekerjaan konstruksi atap dari hasil produksi pabriknya, dengan tujuan agar baja ringan hasil produksi pabriknya bisa terpasang dengan aman sesuai dengan standart aturan teknik yang benar. Dengan demikian akhirnya bisa meminimalisir kejadian-kejadian/kasus-kasus gagal konstruksi yang dialami baik gedung milik masyarakat umum maupun gedung-gedung milik Negara, seperti kasus robohnya gedung kantor Desa di Surabaya Timur beberapa tahun yang lalu, untung saja tidak membawa korban jiwa.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- I. Wayan titip sulaksana (1998) “Pengembangan Kawasan Surabaya Barat”. Tinjauan terhadap RDTRK. Lembaga Penelitian Unair
- Eman Ramelan (1997) “Penyediaan tanah untuk pembangunan” . Studi tentang Rencana Tata Ruang. Lembaga Penelitian Unair
- M. Arsandi pratama,Bayu,Maria,Imam,Shinta. Menata kota melalui rencana detail tata ruang (RDTR) penerbit cv Andi offset
- Dye,Thomas R,(1995) Understanding public policy,New jersey : Printiccc Hall
- Easton,David,1965 A. Syatem Analysis of political life, New York : wiley

Jurnal

- Aminah, S. (2015). Konflik dan Kontestasi Penataan Ruang Kota Surabaya. *Jurnal Sosiologi* , 20 (01) : 59-79.
- Arif, L. (2008). *Implementasi kebijakan Perda Nomor7 Tahun 1992 Tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan)*. Surabaya: FISIP UPNV JATIM.
- Beta, A. D. (2017). *Perencanaan Tata Ruang Wilayah bagi kesejahteraan Indonesia*. Indonesia: Universitas Pasir Pangaraian.
- Depha, A. (2017) *Universitas Pasir Pangaraian Perencanaan Tata Ruang Wilayah bagi kesejahteraan Indonesia*

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Perda pemerintah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2005 Tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan) untuk membangun yang sudah ada maupun yang akan dibangun dan renovasi bangunan
- Perda pemerintah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 1995 Tentang Penomoran Bangunan
- Perda pemerintah Kota Surabaya Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Retribusi Izin Mendirikan