

BAB V

PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil pengumpulan data dan analisa yang telah dilakukan dalam penelitian ini, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Faktor – faktor penyebab kurang efektifnya IMB sebagai instrumen pengendalian penggunaan lahan di Kota Surabaya adalah sebagai berikut :
 - a. Faktor penyebab secara substansi :
 - a. Tujuan IMB
Ketidapkahaman masyarakat mengenai tujuan ijin IMB dikarenakan masih kurangnya tindakan sosialisasi mengenai peraturan – peraturan Bangunan Gedung yang mencakup tujuan IMB didalamnya.
 - b. Basis pengambilan keputusan
Dasar pengambilam keputusan ijin IMB diterbitkan masih mendapatkan pengaruh politis maupun kewenangan lain yang lebih kuat.
 - c. Dokumen yang dirujuk
Dokumen yang dirujuk (Rencana Tata Ruang, Syarat Zoning, AMDAL, Rekomendasi lainnya) sebagai acuan belum berfungsi efektif. Masyarakat kurang memahami dokumen – dokumen tersebut.
 - d. Sifat insentif dan disinsentif
Belum ada program insentif dan disinsentif untuk jenis bangunan tertentu. Sejauh ini insentif yang ditawarkan adalah untuk bangunan cagar budaya saja. Padahal jenis bangunan yang mendominasi kota Surabaya adalah jenis bangunan hunian.
 - e. Komunikasi
Kurangnya komunikasi antar instansi serta komunikasi aparat dengan pihak masyarakat.

- b. Faktor penyebab secara mekanisme :
 - a. Persepsi mekanisme
IMB yang seharusnya berfungsi sebagai pengendali, pada akhirnya cenderung digunakan untuk mengejar target PAD.
 - b. Pengawasan dan pengendalian
 - Dari segi kuantitas, aparat yang melakukan tindakan pengawasan dan penertiban Pemerintah Kota masih kurang (1 orang aparat mengawasi 2 hingga 3 kecamatan)
 - Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bukan merupakan suatu keharusan. Padahal dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 25 Tahun 2007, serta UU No. 28 Tahun 2002, pasca IMB terbit SLF sifatnya adalah wajib untuk jaminan keandalan teknis bangunan. Setelah ada SLF, bangunan tersebut baru dapat digunakan atau dimanfaatkan.
 - Tidak ada program pendataan dan pemantauan secara rutin oleh aparat. Aparat akan melakukan pengkajian lapangan jika ada pengaduan langsung dari masyarakat atau ada permohonan ijin IMB baru.
 - Kurang tegasnya sanksi yang dijatuhkan terhadap bangunan – bangunan yang melanggar (tebang pilih)
 - c. Koordinasi
Antara instansi yang menerbitkan ijin IMB dengan instansi yang melaksanakan pengendalian pasca IMB terbit belum terjalin koordinasi secara baik.
2. Upaya yang dilakukan dalam peningkatan efektifitas IMB sebagai instrumen pengendalian penggunaan lahan di Kota Surabaya adalah sebagai berikut :
 - a. Sosialisasi mengenai ijin IMB itu sendiri

- b. Agar pelimpahan wewenang pengurusan IMB di tingkat Kecamatan bisa berjalan lancar, maka Bintek (Bimbingan Teknis) yang diadakan oleh Dinas harus dilaksanakan secara kontinu. Hal ini terkait kurangnya kualitas SDM petugas Kecamatan serta latar belakang pendidikan yang belum memadai di bidang bangunan gedung
- c. Publikasi RTR, sehingga masyarakat yang ingin melakukan kegiatan pembangunan tahu apakah pembangunannya sudah sesuai peruntukannya (lingkup Kecamatan dan Kelurahan)
- d. Keringanan retribusi dalam kegiatan pembangunan vertikal. Hal ini bertujuan agar RTH yang makin terbatas masih bisa dipertahankan
- e. Kawasan high control zone : retribusi mahal, pajak mahal
Kawasan low control zone : retribusi murah, pajak murah
Kawasan konservasi : tidak ada IMB
- f. Menghimbau masyarakat, yang bangunannya belum berijin agar mengurus IMB
- g. Perizinan IMB memang bertingkat dan perlu izin lain sebagai prasyarat, namun untuk efisiensi dan efektifitas waktu, dalam penerapan persyaratan bisa disederhanakan dengan tidak mengulang persyaratan yang sama
- h. Ketegasan dalam hal penertiban bagi yang melakukan pelanggaran IMB, karena saat ini masih terdapat sistem “tebang pilih” yang menyebabkan banyak bangunan mangkrak
- i. Kebijakan untuk lahan yang terlantar pasca bangunan (skala besar) ditertibkan, agar tidak menjadi lahan tidur
- j. Seharusnya SLF tidak hanya berlaku untuk rusun atau apartemen saja, namun untuk semua bangunan di Kota Surabaya
- k. Usulan penggunaan SLF menjadi Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) seperti halnya di Kota Jakarta, namun masih perlu dilakukan peninjauan lebih lanjut apakah bisa diterapkan di Surabaya

- l. Pendataan dampak yang akan ditimbulkan jika suatu bangunan didirikan (khususnya skala besar), sehingga kegiatan pengendaliannya bisa lebih sistematis
- m. Jumlah aparat yang bertugas untuk melakukan pemantauan dan pengawasan punya beban berat yang harus mengawasi 3 kecamatan tiap personilnya, sehingga dari segi kuantitas perlu ditambah lagi
- n. Koordinasi dengan semua stakeholder, baik antar instansi maupun instansi dengan masyarakat

Dari sasaran diatas, upaya dalam peningkatan efektifitas IMB di Kota Surabaya dapat disederhanakan menjadi 5. Adapun upaya yang perlu dilakukan meliputi:

1. Sosialisasi produk Rencana Tata Ruang (RTR)
2. Sosialisasi bahwa setiap pemanfaatan ruang adalah harus melalui IMB
3. Penerapan peraturan secara konsisten
4. Kegiatan pengendalian (baik pengawasan dan pengendalian) secara berkala serta menerapkan insentif & disinsentif
5. pedyederhanaan prosedur dan peningkatan pelayanan masyarakat.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil-hasil temuan yang dilakukan dalam penelitian ini, maka dapat diberikan saran. Saran tersebut antara lain :

- a. Agar ijin IMB bisa berfungsi efektif, maka tindakan pengendalian perlu dilakukan sebelum ijin IMB diterbitkan (seleksi awal dari segi administrasi maupun dari segi teknisnya) serta setelah ijin IMB terbit (mengadakan pendataan dan pemantauan di lapangan secara berkala)
- b. Melakukan pendataan dampak
- c. Agar ijin IMB bisa berfungsi efektif sebagai pengendali, diperlukan koordinasi pemerintah – masyarakat :
 - Pemerintah sebagai pembuat kebijakan harus menjalankan fungsinya, dimana pengawasan dan

pengendalian dijalankan secara maksimal dengan koordinasi yang matang antar dinas dan pemerintah penindakan terhadap pelanggaran di lapangan.

- Peran masyarakat, selain sebagai pelaku kegiatan pembangunan juga berperan untuk mengawasi dan punya kewajiban untuk melaporkan secara tertulis maupun keluhan secara on-line jika mendapati ada bangunan yang melanggar ijin. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tetap tertib ruang.

5.3 Kelemahan Studi

Penelitian upaya peningkatan efektifitas IMB sebagai instrumen pengendalian penggunaan lahan di Kota Surabaya menggunakan analisa Delphi, dimana stakeholders yang menjadi responden masih dari pihak pemerintah (Government), sedangkan pihak pihak non pemerintah (NGO) misalnya : masyarakat sebagai pelaku pembangunan belum masuk dalam penelitian. Jika masyarakat dimasukkan dalam studi ini, upaya – upaya yang diusulkan untuk peningkatan efektifitas ijin IMB di Kota Surabaya akan menjadi rekomendasi yang kompleks dan lengkap untuk pihak Pemerintah Kota.

5.4 Rekomendasi Studi Lanjutan

Untuk mendukung dan melanjutkan penelitian tentang peningkatan efektifitas ijin IMB di Kota Surabaya, maka dapat dilakukan penelitian mengenai:

- a. Perlu dirumuskan bentuk solusi yang lebih spesifik dan tepat guna (*appropriate*) dalam rangka menyempurnakan pengendalian penggunaan lahan di Kota Surabaya.
- b. Studi evaluasi keefektifan institusi pengendalian penggunaan lahan di Kota Surabaya. Mengkaji sejauh mana kinerja institusi yang bertugas dalam melakukan kegiatan pengendalian penggunaan lahan.

DAFTAR PUSTAKA**BUKU DAN ARTIKEL**

1. Moleong, Lexi. 2001. **Metodologi Penelitian Kualitatif**. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
2. Mr. N.M. Spelt. 1993. **Pengantar Hukum Perizinan,**” Yuridhika”, Surabaya
3. Sevililla, Consuelo G et.al. 1993. **Pengantar Metode Penelitian**, Jakarta : IU Press.
4. Siahaan, Marihot Pahala. 2008. **Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia**. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
5. Dwiananto, Sigit A. 2005. **Zoning Regulation sebagai Perangkat Pengendalian Pembangunan dan Operasionalisasi Rencana Tata Ruang**, Prosiding, disampaikan pada Seminar Nasional Inovasi Praktek Penataan Ruang Dalam Desentralisasi Pembangunan, Surabaya.
6. Zulkaidi, Denny dan Petrus Natalivan. 2005. **Zoning Regulation dan Building Code Dalam Pembangunan Kembali Pasca Gempa dan Tsunami Di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam**. Jurnal PWK, Vol.16/ No.1. Bandung : ITB
7. Jayadinata, Johara T. 1999. **Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah**. Bandung: ITB.

8. Kombaitan, B. 1995. **Perijinan Pembangunan Kawasan Dalam Penataan Ruang**. Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota No. 17 Februari 1995.
9. LPPM ITB. 2002. **Pola Pengendalian Pemanfaatan Ruang DKI Jakarta**. Laporan Tengah (Interim Report).
10. Booth, Philip. **Zoning or Discretionary Action : Certainty and Responsiveness in Implementing Planning Policy**. Journal of Planning Education and Research. 1995
11. _____, 2006, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD), Pemerintah Kota Surabaya. Surabaya
12. _____, 2007, Prosiding Pengantar IMB, Dinas Permukiman Propinsi Jawa Timur.

TUGAS AKHIR

1. Farizal, Akhyar. 2007 **Identifikasi Variabel Ketidakefektifan TKPRD di Propinsi Jawa Timur**. ITS : Surabaya.
2. Damanik, Dyna Yota. 2006. **Upaya Peningkatan Pemanfaatan Rencana Tata Ruang Di Kota Surabaya**. ITS : Surabaya
3. Alit, Tjokorda. 2001. **Kajian Gejala Perubahan Pemanfaatan Lahan Kawasan LC. Gatot Subroto**. Tesis, Program Magister Perencanaan Wilayah dan Kota. ITS, Surabaya.

PERATURAN DAN KEBIJAKAN

1. Perda No.7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan
2. Peraturan Daerah No. 17 Tahun 1999 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

3. Peraturan Daerah No. 2 Tahun 1995 Tentang Penomoran Bangunan
4. Peraturan Daerah No. 2 Tahun 1975 Tentang Pemberian Nama Jalan, Tempat Rekreasi, dan Tempat Lain untuk Umum.
5. Undang – Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan dan Gedung.
6. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002.
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/m/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

ARTIKEL

1. The Asia Foundation. 2007. Prinsip – prinsip perijinan yang efektif, www.asiafounation.org (diakses 18 November 2007 : 18.47).
2. Dinas Tata Kota. 2007. One Stop Service (OSS), www.surabaya.go.id (diakses 18 November 2007 : 18.50)

3. Kompas. 2008. Pelanggaran Garis Sempadan di Surabaya, <http://64.203.71.11/kompas-cetak/0106/29/jatim/mela46.htm> (diakses 23 Mei 2008 : 19.15).
4. Anonim. 2005. Pelanggaran IMB, http://www.tempointeraktif.com/hg/jakarta/2005/06/15/brk_20050615-62503.id.html (diakses 23 Mei 2008 : 19.20).
5. Anonim. 2008. Sistem Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Inggris, http://en.wikipedia.org/wiki/Development_control_in_the_United_Kingdom (diakses 12 Agustus 2008 : 13.00).
6. Wahyuningsih. 2006. IMB digunakan untuk pencapaian target PAD. <http://www.adln.lib.unair.ac.id/go.php?id=gdlhub-gdl-s1-2006-wahyuningsih-2989&PHPSESSID=3325300045bcd666fed57e7275fd7d1e> (Diakses 1 Desember 2008 : 13.00)
7. Pendapatan Asli Daerah <http://www.fiskal.depkeu.go.id/webbkf/kajian%5CPAD.pdf> (Diakses 9 September 2008 : 20.00)

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Nganjuk, 25 Januari 1985, anak kedua dari dua bersaudara. Penulis telah menempuh pendidikan formal di TK Aisyiah, SDN Kampung Baru IV, SLTP Negeri I Tanjunganom, SMU Negeri I Kediri. Setelah lulus dari SMU tahun 2003, penulis menempuh perkuliahan di PASTI (Pendidikan Aplikasi Sistem Bisnis – Teknik Industri) ITS selama satu tahun. Kemudian mengikuti SPMB dan diterima di Program Studi

Perencanaan Wilayah dan Kota FTSP – ITS pada tahun 2004 dengan NRP 3604100059. Penulis tertarik dengan fenomena maraknya pembangunan di Kota Surabaya. Namun dalam prakteknya, IMB sebagai instrumen pengendali pembangunan fungsinya kurang efektif. Kenapa itu bisa terjadi? Inilah yang menjadi latar belakang penulis melakukan penelitian ini. Selama menjadi mahasiswa, penulis aktif dalam kegiatan mahasiswa seperti Himpunan Mahasiswa Planologi (HMPL) dan tergabung dalam Departemen Pengembangan Sumber Daya Manusia (PSDM). Penulis aktif mengikuti seminar dan lokakarya yang diadakan di dalam maupun di luar kampus. Penulis juga berkecimpung dalam bidang desain komunikasi visual dan kerap ditunjuk sebagai Koordinator Publikasi dan Dokumentasi dalam kegiatan yang diadakan HMPL, seperti Urban Issue Competition, Seminar Pembangunan Kota Berkelanjutan di Indonesia serta Komunitas Peduli Perkotaan. Selain itu, penulis juga aktif di Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) yaitu Paduan Suara Mahasiswa (PSM) ITS.

Email : Lullaby25venos@yahoo.com atau
minda25jennie@gmail.com

HP : 0856 4531 2277 / 0888 199 7364