

Dampak Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Terhadap Permukiman Tepian Rel Kereta Api di Tanjung Priok Jakarta

Muhammad Al Fatih, Adi Hermawan, Encep Firdaus, Dedi Hantono*

Program Studi Arsitektur, Universitas Muhammadiyah Jakarta

Jl. Cempaka Putih Tengah 27 Jakarta Pusat 10510

*Corresponding Author: dedihantono@umj.ac.id

Abstrak

Pada masa kini pembangunan begitu pesat sehingga hal tersebut membuat ruang bagi kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya menjadi terganggu. Pembangunan pemukiman serta sarana dan prasarana pendukung yang tidak terkendali menjadi salah satu sebab terpengaruhnya kualitas lingkungan. Untuk menertibkan pembangunan yang tidak terkendali tersebut maka pemerintah daerah mewajibkan pelaksana pembangunan untuk mengajukan perizinan usahanya yaitu dengan melengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun oleh karena pembangunan yang pesat disertai pengawasan yang lemah maka banyak pembangunan yang tidak dilengkapi dengan IMB termasuk permukiman di sepanjang rel kereta api seperti yang terjadi di kawasan Tanjung Priok. Oleh sebab itu perlu dilakukan penelitian untuk melihat dampak yang terjadi akibat pembangunan pemukiman yang tidak melalui proses perizinan tersebut. Penelitian ini dilakukan dengan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Observasi dilakukan untuk melihat fenomena yang ada serta dilengkapi dengan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelalaian akibat pelanggaran berupa tidak dilengkapinya surat Izin Mendirikan Bangunan pada permukiman di sepanjang rel kereta api di Tanjung Priok Jakarta membawa dampak buruk terhadap lingkungan sekitarnya.

Kata kunci: lingkungan, pembangunan, perizinan, permukiman, rel kereta api

Abstract

Nowadays, development is so rapid that it makes space for human life and other living things to be disturbed. The uncontrolled development of settlements and supporting facilities and infrastructure is one of the causes of the impact on environmental quality. To bring order to the uncontrolled development, the local government requires development implementers to apply for business permits, namely by completing of Izin Mendirikan Bangunan (IMB). However, due to the rapid development accompanied by weak supervision, many developments are not equipped with IMB, including settlements along the railroad tracks, as happened in the Tanjung Priok area. Therefore, it is necessary to conduct research to see the impact that occurs due to the construction of settlements that do not go through the permit process. This research was conducted using a qualitative method with a descriptive approach. Observations are made to see the existing phenomena and are equipped with literature studies. The results showed that negligence due to violations in the form of not completing a building permit in settlements along the railroad in Tanjung Priok Jakarta had a negative impact on the surrounding environment.

Keywords: environment, development, permits, settlements, railroads

PENDAHULUAN

Pada masa sekarang ini sudah tidak bisa dipungkiri lagi bahwa pembangunan begitu

pesatnya dan terjadi dimana-mana sehingga hal tersebut membuat ruang gerak manusia maupun makhluk hidup lainnya menjadi

terganggu (Hantono, Prayitno, and Pramitasari 2021). Namun hal tersebut dilakukan karena demi untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia yang semakin tinggi. Hal ini juga membawa dampak semakin tinggi pula pertumbuhan pembangunan, baik pembangunan untuk tempat tinggal maupun pembangunan penunjang lainnya (Larasati et al. 2021).

Perubahan gaya hidup dan kebutuhan manusia yang semakin berkembang menyebabkan pembangunan tidak bisa dihentikan (Aziza 2020). Perubahan manusia pra sejarah yang hidupnya berpindah-pindah menjadi manusia modern yang hidup menetap membutuhkan bangunan untuk hunian yang tetap pula (Hadinata, Setiawan, and Prayitno 2015). Kebutuhan akan hunian tetap atau rumah tinggal secara berkelompok membentuk kawasan permukiman beserta sarana dan prasarana pelengkapannya (Pramitasari and Sarwadi 2015).

Percepatan kebutuhan menyebabkan pembangunan semakin tidak terkendali (Aziza and Hantono 2021). Untuk mengawasi pembangunan tersebut pemerintah mewajibkan bagi setiap pelaku usaha mengajukan izin sebelum memulai usahanya tersebut. Pemerintah melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung bermaksud menertibkan arah pembangunan agar tetap terjaga kelestarian lingkungan. Setiap pelaku pembangunan harus mengajukan izin pada setiap usahanya diantaranya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Terbitnya IMB berkaitan dengan peuntukan tapak atau zonasi ruang. Bangunan yang berdiri wajib berada pada tapak yang sesuai dengan peruntukannya (Hantono 2019). Ruang terbuka publik, seperti: taman, alun-alun, dan garis sempadan merupakan ruang kota yang tidak diizinkan untuk didirikan bangunan (Sunaryo et al. 2010).

Pada kenyataannya masih banyak peraturan pembangunan yang dilanggar. Garis Sempadan Jalan Rel Kereta Api (GSJRKA) sebagai ruang terbuka publik yang tidak diperbolehkan mendirikan bangunan tetap saja masih banyak masyarakat yang mendirikan rumah serta bangunan lainnya di sepanjang tepi jalur kereta api tersebut. Bangunan yang

terbangun pada tapak yang tidak sesuai peruntukannya tentu tidak memiliki IMB yang sesuai dengan peraturan daerah setempat (Liem and Prayitno 2019).

Pelanggaran GSJRKA ini bisa juga terlihat di daerah Tanjung Priok. Bangunan banyak berdiri di sepanjang jalur kereta api di kawasan tersebut. Pelanggaran ini membawa dampak terhadap lingkungan. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan ingin mengetahui sejauh mana dampak tersebut berpengaruh terhadap lingkungan sekitarnya.

METODE

Berdasarkan pendekatan dan jenis data yang digunakan, penelitian ini termasuk kedalam penelitian kualitatif sehingga akan menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata (Bungin 2005). Pemilihan penelitian kualitatif bertujuan untuk mengumpulkan informasi mengenai suatu gejala yang ada. Pada penelitian kualitatif juga mampu membantu dalam mengungkap fenomena pada suatu subjek yang ingin diteliti secara mendalam (Sugiyono 2018).

Dalam penelitian ini literatur dikumpulkan untuk menganalisis permasalahan dan membandingkan dengan kondisi yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanjung Priok merupakan salah satu kelurahan yang menjadi pusat pemerintahan di bawah kecamatan Tanjung Priok, kota Jakarta Utara, provinsi DKI Jakarta, Indonesia. Kelurahan Tanjung Priok terdiri dari 158 RT dan 16 RW, luas wilayahnya yaitu 5,54 km². Batasan wilayah Kelurahan Tanjung Priok yaitu sebelah Utara dengan Kabupaten Kepulauan Seribu, sebelah Barat Kelurahan Ancol, sebelah Timur Kelurahan Koja Utara dan sebelah Selatan Kelurahan Papanggo, Kelurahan Warakas, Kelurahan Kebon Bawang, Kelurahan Sungai Bambu.



Gambar 1. Batasan wilayah Tanjung Priok

Pada Tahun 2020 penduduk warga Kelurahan Tantung Priok berjumlah skitar 43.846 jiwa, dimana perbandingannya yaitu laki-laki sebanyak 22.110 jiwa dan perempuan sebanyak 21.736 jiwa dan dengan kepadatan jumlah penduduk 7.914 jiwa/km². Kelurahan Tanjung Priok termasuk ke dalam Pemerintahan Kota Jakarta Utara, dimana penduduknya terdiri dari berbagai macam ras, suku, agama dan adat istiadat. Berdasarkan data Sensus Penduduk pada tahun 2010, penduduk Jakarta Utara lebih banyak didominasi oleh warga dari suku Jawa, Betawi, Batak, dan Sunda, serta Sebagian merupakan suku Minangkabau, Tionghoa, Bugis, dan suku lainnya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik kota Jakarta Utara pada tahun 2020 telah tercatat jumlah pemeluk agama yang dominan di wilayah tersebut yaitu agama Islam sebanyak 90.09%, Protestan 8.36%, Katolik 1.11%, Budha 0.38% dan Hindu sebanyak 0.06%.

Kelurahan tanjung priok merupakan bagian dari wilayah kecamatan tanjung priok, Jakarta Utara. Kelurahan tanjung priok merupakan kelurahan dengan wilayah perumahan dan permukiman yang padat. Pada wilayah kelurahan ini juga jarang ditemui ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai taman dan area resapan air. Pada wilayah ini sebagian besar perumahannya padat dan terletak didalam gang kecil atau jaringan jalan yang hanya bisa dilalui oleh kendaraan roda dua saja.

Lokasi perumahan yang padat pada wilayah ini tepatnya terletak di daerah tepian rel kereta api. Pada wiliayah tersebut juga ditemukan banyak bangunan yang diduga tidak memiliki IMB dan letaknya yang tidak baik, yang dapat mengganggu keselamatan warga sekitar dikarenakan letak bangunannya yang berada pada tepian rel kereta api.



Gambar 2. Wilayah Tepian Rel

Pada wilayah ini terdapat banyak bangunan yang berdiri sepanjang tepian rel kereta api. Dari penempatan lokasi bangunan tersebut sudah dapat dilihat dengan jelas bahwa bangunan tersebut tidak memiliki IMB. Letak pembangunannya yang berada di sepanjang tepian rel kereta api yang dapat mengganggu keselamatan warga sekitar. Bangunan yang berdiri pada tepian rel kereta api tersebut ada berbagai macam fungsi, seperti tempat makan, warung, tempat penukaran barang bekas, dan juga sebagai tempat tinggal.



Gambar 3. Bangunan di wilayah tepian rel kereta api

Izin Mendirikan Bangunan yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002 yaitu menjelaskans bahwa Izin Mendirikan Bangunan gedung (IMB) yaitu suatu perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten atau kota yang diberikan terhadap pemilik bangunan untuk mendirikan atau membangun gedung baik itu dalam keadaan baru, menambah atau merenovasi, mengurangi dan perawatan bangunan gedung yang harus sesuai dengan persyaratan admisnistratif dan teknis yang berlaku pada daerah tersebut.

Segala sesuatu yang menyangkut dengan pembangunan gedung itu harus mempunyai perizinan dari pemerintah. Hal tersebut juga dituangkan oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 tahun 2010 yaitu tentang pedoman pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang berbunyi suatu perizinan yang diberikan pemerintah daerah terhadap pemohon dalam melakukan pembangunan baik itu pembangunan yang baru, renovasi dan memugar bangunan yang tujuannya yaitu untuk melestarikan bangunan tersebut, namun harus tetap memperhatikan persyaratan yang diberlakukan oleh pemerintahan setempat, baik persyaratan secara administratif maupun persyaratan secara teknis.

Pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 72 Tahun 2013 Tentang Bangunan Rumah Tingkat Tiga Lantai menyebutkan bahwa pengertian dari Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB yaitu suatu perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat kepada pemilik bangunan gedung untuk suatu pembangunan baik itu baru, mengubah,' memperluas dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan admirristratif dah teknis yang berlaku.

Dalam hal pengurusan Izin Mendirikan Bangunan pemerintah melakukan suatu hal kemudahan dan

peyederhanaan persyaratan Izin Mendirikan Bangunan yang tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung. Hal tersebut merupakan suatu wujud bentuk dari edukasi atau cara pemerintah untuk meningkatkan kesadaran masyarakat betapa pentingnya mengurus Izin Mendirikan.

Dalam penegakkan peraturan maka pemerintah membuat sanksinya juga bagi siapapun yang melanggar peraturan tersebut. Sanksi pelanggar IMB telah tertuang pada PP Nomor 36 tahun 2005 pasal 115 ayat 2 yang menjelaskan bahwa jika pemilik bangunan tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan maka pemerintah berhak melakukan pembongkaran pada bangunan tersebut.

Dampak pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi lingkungan yaitu lingkungan akan menjadi terasa padat karena bangunan satu dengan bangunan yang lainnya terlalu berdekatan, lingkungan akan terlihat kumuh karena banyak bangunan liar yang berdiri tanpa memperdulikan kenyamanan dan kesehatan yang ada di lingkungan tersebut dan akan terjadi penyalah gunaan lahan yang sudah ditentukan atau ditetapkan oleh pemerintah setempat.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu produk hukum yang isinya mengenai tentang persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh pemerintah Setempat baik itu Pemerintah kabupaten atau kota. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi suatu kewajiban yang harus dimiliki atau diurus oleh pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, mengurangi luas, menambah maupun merenovasi suatu bangunan.

Lahirnya produk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada sebuah bangunan sangatlah penting, hak tersebut bertujuan agar terciptanya tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan.

Bahkan lahirnya produk Izin Mendirikan Bangunan juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Bagi Pemilik rumah yang kedapatan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan akan dikenakan sanksi seperti denda 10 persen dari nilai bangunan, dan rumah pemilik bisa saja dibongkar.

Berdasarkan dari studi kasus yang ada di wilayah tanjung priok bisa dilihat bahwa penting nya tempat tinggal bagi masyarakat membuat banyak penyalahgunaan lahan yang seharusnya tidak boleh atau dilarang keras di jadikan tempat tinggal mereka justru melanggar nya tanpa memperdulikan dampak dari perilaku itu sendiri.

Apabila dari pihak pemerintahan bisa mengedukasi masyarakat tentang bagaimana mengurus IMB dan pentingnya bangunan agar memiliki IMB, maka kemungkinan besar masyarakat akan tersadar akan penting nya bangunan mereka yang di tempatati harus memiliki IMB, namun sebaliknya masyarakat lebih tidak peduli karena dirasa mengurus IMB itu adalah suatu hal yang sangat sulit dan cukup memakan waktu, biaya, maka akibat dari tidak pedulinya masyarakat terhadap harus nya bangunan memiliki IMB maka akan banyak bangunan liar yang memadati wilayah wilayah dimana yang peruntukan lahan nya bukan untuk pemukinam bahkan yang harus nya untuk hanya lahan kosong itu dibangun untuk tempat tinggal, contoh nya bangunan tempat tinggal di tepi rel, bahkan bukan hanya melanggar tataguna lahan tapi mereka tidak memikirkan keselamatan mereka dan keluarga mereka akan bahayanya berada di tepi rel.

Edukasi dari pemerintah sangatlah penting pengaruhnya untung menyadarkan masyarakat akan pentingnya mempunyai IMB, pemerintah seharusnya lebih memperhatikan kebijakan atau edukasi kepada masyarakat terutama di lingkungan permukiman yang padat agar masyarakatnya bisa diberikan pengarah

dan edukasi tentang pentingnya IMB (izin mendirikan bangunan).

Supaya peristiwa seperti ini tidak terus terjadi maka perlu adanya edukasi dari pemerintah kepada masyarakat. Edukasi tersebut harus dikemas dengan baik serta mudah dipahami supaya masyarakat paham akan pentingnya memiliki IMB sehingga pembangunan dimasa yang akan datang akan sesuai dengan rencana tata ruang.

KESIMPULAN

Kelurahan Tanjung Priok merupakan kelurahan dengan wilayah perumahan dan permukiman yang padat. Pada wilayah ini terdapat banyak bangunan yang berdiri sepanjang tepian rel kereta api. Kehadiran IMB (izin mendirikan bangunan) pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Namun pada wilayah ini masih banyak bangunan yang tidak memiliki IMB sehingga mengakibatkan dampak yang tidak baik bagi lingkungan sekitar. Pemilik rumah yang tidak memiliki IMB akan dikenakan denda 10 persen dari nilai bangunan dan kemungkinan tindakan pembongkaran paksa bangunan yang melanggar peraturan tersebut. Supaya peristiwa seperti ini tidak terus terjadi maka perlu adanya edukasi dari pemerintah kepada masyarakat. Edukasi tersebut harus dikemas dengan baik serta mudah dipahami supaya masyarakat paham akan pentingnya memiliki IMB sehingga pembangunan dimasa yang akan datang akan sesuai dengan rencana tata ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Aziza, Noer. 2020. "Honing, Loving, and Nurturing: A Study of Mothers' Role in Family." *Martabat: Jurnal Perempuan Dan Anak* 4 (2): 251–66.
<https://doi.org/10.21274/martabat.2020.4.2.251-266>.
- Aziza, Noer, and Dedi Hantono. 2021. "Peningkatan Pengetahuan Kesehatan Ibu Dan Pendidikan Anak Di Desa Kiarasari Kabupaten Bogor." *Logista - Jurnal Ilmiah Pengabdian Kepada Masyarakat* 5 (1): 127–34.

- <https://doi.org/10.25077/logista.5.1.127-134.2021>.
- Bungin, Burhan. 2005. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Hadinata, Irwan Yudha, Bakti Setiawan, and Budi Prayitno. 2015. "Transformasi Ruang Bantaran Sungai Di Kota Banjarmasin." In *Prosiding Seminar Kota Layak Huni/Livable Space*, 131–43. Jakarta: Universitas Trisakti, Jakarta.
- Hantono, Dedi. 2019. "Pasar Informal Dan Wajah Kota Di Indonesia." In *Antologi Kota Indonesia #2*, 131–44. Jakarta: Omah Library.
- Hantono, Dedi, Budi Prayitno, and Diananta Pramitasari. 2021. "Hybridty of Economic and Social Activities on Informal Market in Jakarta." In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*.
- Larasati, Rezka Ajeng, Vivaldi Rizqi Hisyam, Dedi Hantono, and Jundi Jundullah Afgani. 2021. "Pengendalian Pembangunan Pada Kawasan Konservasi Di Kampung Akuarium Jakarta." *Reka Ruang* 4 (1): 14–22.
<https://doi.org/10.33579/rkr.v4i1.2161>.
- Liem, Adrianus Leo, and Budi Prayitno. 2019. "Consolidation of Urban Village Settlement Patterns Using Hybrid Architecture Concept Approach (Case Study: Densely Populated Settlement of Sindulang Satu Village, Manado)." *Dimensi (Journal of Architecture and Built Environment)* 46 (2): 103–16.
<https://doi.org/10.9744/dimensi.46.2.103-116>.
- Pramitasari, Diananta, and Ahmad Sarwadi. 2015. "A Study on Elderly's Going Out Activities and Environment Facilities." *Procedia Environmental Sciences* 28: 315–23.
<https://doi.org/10.1016/j.proenv.2015.07.040>.
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R Dan D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Sunaryo, Rony Gunawan, Nindy Soewarno, Ikaputra, and Bakti Setiawan. 2010. "Posisi Ruang Publik Dalam Transformasi Konsepsi Urbanitas Kota Indonesia." In *Seminar Nasional Bidang Ilmu Arsitektur Dan Perkotaan*. Semarang: Universitas Diponegoro.
<http://repository.petra.ac.id/15517/>.