

## ANALISIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI PERIZINAN DI KELURAHAN KEMBANGAN UTARA

Herlin Sukmarini, ST, M. Si<sup>1</sup>, Ilham Ali Akbar<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Prodi Teknik Kajian Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana

Jl. Raya Jatiwaringin, RT. 03 / RW. 04, Jatiwaringin, Pondok Gede, Jakarta Timur, 13077.

### Abstrak

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji implementasi penerbitan dokumen perizinan terutama IMB, mengkaji permasalahan pemanfaatan ruang yang terjadi dan menganalisis faktor penghambat peran serta masyarakat terkait kepemilikan dokumen perizinan serta menyusun upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan peran serta masyarakat untuk memiliki dokumen perizinan. Dalam penelitian ini digunakan metode angket/kuisisioner untuk mengetahui persepsi tentang perizinan guna menilai pengetahuan dan respon masyarakat terhadap keharusan memiliki dokumen perizinan sesuai dengan aturan yang berlaku.*

**Kata kunci:** Perizinan, IMB, Penerbitan Dokumen

### PENDAHULUAN

Perizinan adalah salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang bertujuan untuk menjaga agar pemanfaatan ruang dapat berlangsung sesuai dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang. Untuk itu perizinan pemanfaatan ruang harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang (Supriyatno, 2009:107).

Provinsi Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta merupakan provinsi yang telah memiliki peraturan daerah yang mengatur tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), yaitu Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Peraturan daerah tersebut salah satunya mengatur mengenai ketentuan pemanfaatan ruang, dan peraturan zonasi yang ada didalam peraturan daerah tersebut termasuk salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang berperan dalam mewujudkan tata ruang yang tertib ruang.

Oleh karena itu melalui RDTR Provinsi DKI Jakarta, pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan masyarakat selaku pemanfaat ruang dituntut untuk berperan aktif didalam kegiatan pengendalian

pemanfaatan ruang supaya pemanfaatan ruang di Provinsi DKI Jakarta sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pada kenyataannya pengendalian pemanfaatan ruang di Provinsi DKI Jakarta belum dilaksanakan secara optimal, hal ini dapat dilihat dari berbagai macam permasalahan pemanfaatan ruang di Provinsi DKI Jakarta yaitu adanya kegiatan alih fungsi lahan, padatnya jumlah bangunan di beberapa wilayah yang tidak mengindahkan RDTR, menjamurnya bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih lagi ketidaksesuaiannya bangunan - bangunan tersebut dengan ketentuan tata massa bangunan yang telah direncanakan (Utomo, Dwisaraswati, 2018). Oleh karena itu, salah satu langkah yang dapat dilakukan untuk meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang di Provinsi DKI Jakarta adalah melakukan pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen perizinan.

Kelurahan Kembangan Utara merupakan salah satu dari 6 kelurahan yang berada di Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi DKI Jakarta. Kelurahan Kembangan Utara merupakan kelurahan yang sebagian besar

luas wilayahnya adalah diperuntukan sebagai zona perumahan dengan koefisien dasar bangunan (KDB) sedang-tinggi dan memiliki permasalahan pemanfaatan ruang seperti yang telah disebutkan diatas. Permasalahan yang paling mencolok yakni banyaknya bangunan yang tidak mengindahkan RDTR, banyaknya bangunan yang belum memiliki IMB dan juga adanya kegiatan alih fungsi lahan.

Permasalahan-permasalahan pemanfaatan ruang yang terdapat di wilayah Kelurahan Kembangan Utara menimbulkan permasalahan lain didalam kehidupan perkotaan seperti terdapat kegiatan yang tidak memiliki izin karena lahan yang digunakan tidak sesuai dengan peraturan zonasi yang telah ditetapkan, terhambatnya akses keluar masuk kendaraan pada saat kegiatan evakuasi bencana maupun sirkulasi pergerakan manusia di permukiman warga yang dikarenakan ukuran jalan yang sangat kecil dan belum sesuai dengan RDTR yang ada, perubahan bentuk bangunan yang tidak memiliki izin, dan permukiman padat yang berdampak timbulnya permukiman kumuh jika tidak mendapatkan perhatian dari pemerintah.

Berdasarkan uraian diatas dapat dikatakan bahwa implementasi perizinan sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kelurahan Kembangan Utara belum terlaksana dengan baik. Untuk itu diperlukan kajian mengenai implementasi perizinan sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kelurahan Kembangan Utara telah terlaksana dan permasalahan - permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat di Kelurahan Kembangan Utara terkait dengan dokumen perizinan bangunan yang berdampak pada terhambatnya memenuhi kewajiban tertib tata ruang. Atas dasar pemikiran tersebut, maka penelitian ini berjudul "Analisis Implementasi Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Perizinan di Kelurahan Kembangan Utara". Dengan demikian diharapkan bahwa penelitian yang disusun dapat menjadi bahan

pertimbangan serta dapat membantu pemerintah dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen perizinan.

#### **METODE PENELITIAN**

Ada 2 (dua) teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pengumpulan data sekunder dan primer. Di dalam pengumpulan data primer, Untuk mendapatkan data persepsi masyarakat terkait penelitian yang dilakukan, maka survei ini dilakukan dengan menggunakan angket/kuisisioner. Penentuan jumlah sample yang akan dijadikan responden yaitu dengan menggunakan metode sloving untuk mewakili seluruh populasi yang ada di lingkungan penelitian.

Penelitian ini menggunakan batas toleransi kesalahan 10 % dengan tingkat keakuratan 90%. Adapun jumlah populasi yang akan digunakan yaitu jumlah bangunan dan kegiatan usaha yang tidak memiliki dokumen perizinan. Setelah diketahu jumlah sample, dalam pemilihan sample sebagai responden akan dilakukan dengan cara random sampling. Adapun jumlah sample yang dipilih yaitu dari 11.425 jumlah populasi yang ada, maka sample yang dipilih adalah sebanyak 99 sample (berdasarkan rumus sloving  $n = N / (1 + Ne^2)$ ).

Metode analisis yang digunakan didalam penulisan ini yakni menggunakan analisis deskriptif kualitatif yang mana data yang terkumpul berupa kalimat-kalimat berdasarkan hasil angket, peraturan perundang-undangan, teori dari para ahli dan termasuk kondisi wilayah penelitian yang sesungguhnya dan disusun dalam bentuk uraian kalimat secara sistematis.

Adapun didalam penelitian menggunakan alat analisis berupa Sistem Informasi Geografis (SIG) untuk mendapatkan hasil analisis dalam bentuk peta mengenai kondisi eksisting Kelurahan Kembangan Utara dengan menggunakan data peta dasar Kelurahan Kembangan Utara yang berisi informasi

jaringan jalan eksisting, peta zonasi, dan dokumentasi hasil survey lapangan.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Analisis Implementasi Penerbitan Perizinan Di Kelurahan Kembangan Utara

Berdasarkan data yang telah diperoleh dari instansi terkait kepemilikan dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka dapat dihitung persentase dari jumlah bangunan yang memiliki IMB terhadap jumlah keseluruhan bangunan yang ada di Kelurahan Kembangan Utara.

**Tabel 1** Persentase Kepemilikan IMB pada Seluruh Bangunan di Kelurahan Kembangan Utara

No	Jenis Bangunan	Jumlah		
		Bangunan	Kepemilikan IMB	Persentase
1	Rumah Tinggal	18,130	6,794	37.47%
2	Rumah Kos	81	7	8.64%
3	Gedung	6	6	100%
4	Sarana Pendidikan	28	25	89.29%
5	Sarana Ibadah	14	2	14.28%
6	Bangunan Milik Pemerintah	3	3	100%
7	Sarana Kesehatan	2	2	100%
8	SPBU	2	2	100%
<b>Jumlah</b>		<b>18,266</b>	<b>6,841</b>	<b>37.45%</b>

Sumber : Hasil Survei, 2018

Maka dapat terlihat dari total keseluruhan bangunan di Kelurahan Kembangan Utara yaitu 18,266 bangunan namun yang memiliki IMB yang diterbitkan oleh SKPD terkait pada sebelum tahun 2014 hingga akhir tahun

2016 sejumlah 6,841 IMB yakni hanya 37.45 %. Berikut ini merupakan Tabel 2 yang menjelaskan persentase kepemilikan izin usaha terhadap jumlah kegiatan usaha yang berlangsung di Kelurahan Kembangan Utara.

**Tabel 2** Persentase Kepemilikan Dokumen Perizinan Kegiatan Usaha

No	Bentuk Kegiatan Usaha	Jumlah		
		Usaha	Kepemilikan Izin	Persentase
1	Perorangan	193	42	21.76%
2	Koperasi	2	2	100%
3	CV ( <i>Commanditaire Vennootschap</i> )	14	5	35.71%
4	PT (Perseroan Terbatas)	109	61	55.96%
<b>Jumlah</b>		<b>318</b>	<b>110</b>	<b>34.59%</b>

Sumber : Hasil Survei, 2018

Maka dapat terlihat dari total keseluruhan kegiatan usaha yang berlangsung di Kelurahan Kembangan Utara yaitu 318 bentuk dan jenis usaha namun yang memiliki dokumen perizinan yang diterbitkan oleh SKPD terkait pada sebelum tahun 2014 hingga akhir tahun 2016 sejumlah 110 perizinan yakni hanya 34.59 %.

#### Analisis Permasalahan Pemanfaatan Ruang di Kelurahan Kembangan Utara

Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan kondisi eksisting pemanfaatan ruang di Kelurahan Kembangan Utara dengan RDTR dan Peraturan Zonasi. Data yang digunakan dalam analisis ini berupa hasil survey lapangan, ketentuan intensitas bangunan dan peruntukan lahan yang ada didalam Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 2014.

#### Zona Perumahan

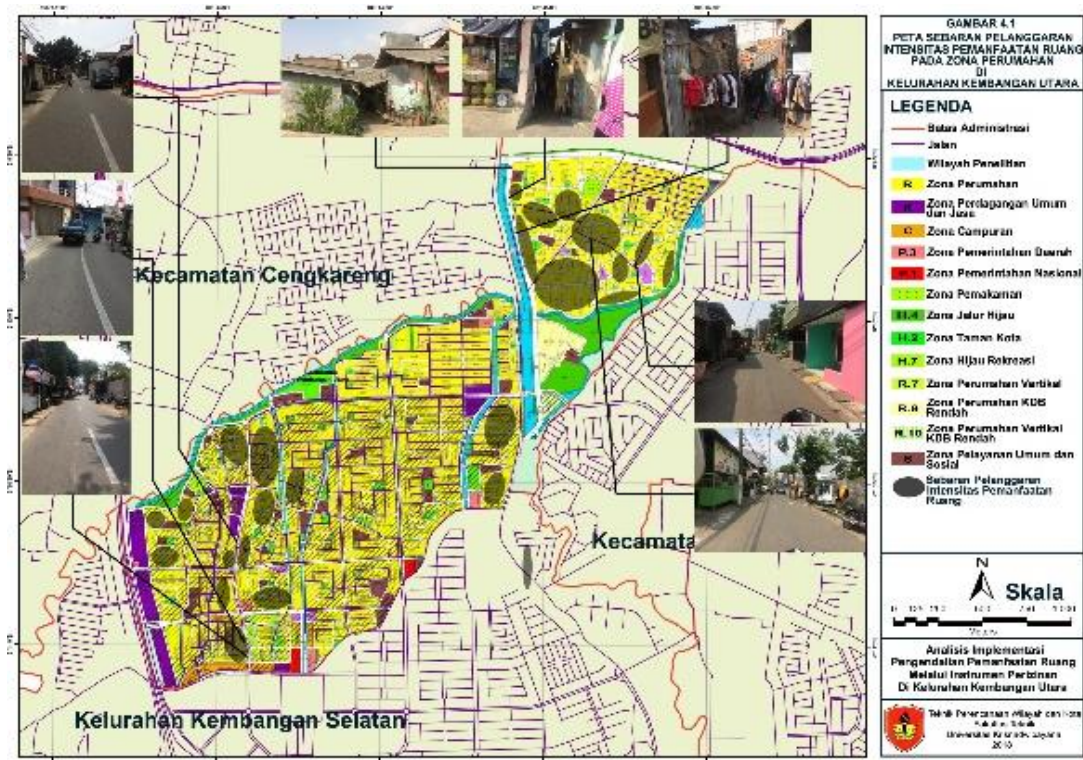
**Tabel 3** Intensitas Pemanfaatan Ruang Pada Zona Perumahan

Zona	Sub Zona	KDB	KLB	KDH	KB
Perumahan KDB Sedang-Tinggi	R.3	60	1,2	20	2
Perumahan KDB Sedang-Tinggi	R.4	65	1,95	15	3
Perumahan KDB Sedang-Tinggi	R.5	65	1,95	15	3

Sumber : Hasil Survei, 2018

Tabel diatas merupakan ketentuan yang berlaku di wilayah Kelurahan Kembangan Utara sesuai dengan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

Berikut adalah Gambar 1 menjelaskan tentang sebaran pelanggaran yang terjadi pada zona perumahan di Kelurahan Kembangan Utara.



**Gambar 1** Peta Sebaran Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Pada Zona Perumahan

**Tabel 4** Kondisi Eksisting Sepanjang Jl. Kembangan Utara

Dokumentasi





---

Data Lokasi	Sepanjang Jl. Kembangan Utara Wilayah RW 1 dan RW 2 Kel. Kembangan Utara
Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lebar Jalan 6m (rencana jalan ini sebesar 20m)</li><li>2. Sebagian besar bangunan memiliki GSB kurang dari 8m</li><li>3. Sebagian besar bangunan memiliki KDB 80-85% sedangkan luas kavling diatas 60m</li></ol>

---

Sumber : Hasil Survei, 2018

**Tabel 5** Kondisi Eksisting Jl. Kampung Salo

---


Dokumentasi	
Data Lokasi	Sepanjang Jl. Kampung Salo RW 4 Kel. Kembangan Utara
Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Lebar Jalan 3m (rencana jalan ini sebesar 8m)</li><li>2. Sebagian besar bangunan memiliki GSB kurang dari 4m</li><li>3. Sebagian besar bangunan memiliki KDB 80-85% sedangkan luas kavling diatas 60m</li></ol>

---

Sumber : Hasil Survei, 2018

**Tabel 6** Kondisi Eksisting Kampung Basmol

---

Dokumentasi	
-------------	---

---



Data Lokasi	Kampung Basmol RW.006 Kel. Kembangan Utara
Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sebagian besar bangunan memiliki GSB kurang dari 2m</li> <li>2. Sebagian besar bangunan memiliki KDB 90-95%</li> <li>3. Permukiman padat</li> </ol>

Sumber : Hasil Survei, 2018

### Zona Perumahan Vertikal

Berikut adalah Tabel 7 yang berisi data berupa ketentuan intensitas bangunan

yang berlaku pada zona perumahan vertikal di Kelurahan Kembangan Utara.

**Tabel 7** Intensitas Pemanfaatan Ruang Pada Zona Perumahan Vertikal

Zona	Sub Zona	KDB	KLB	KDH	KB
Perumahan Vertikal	R.7	45	4	25	24

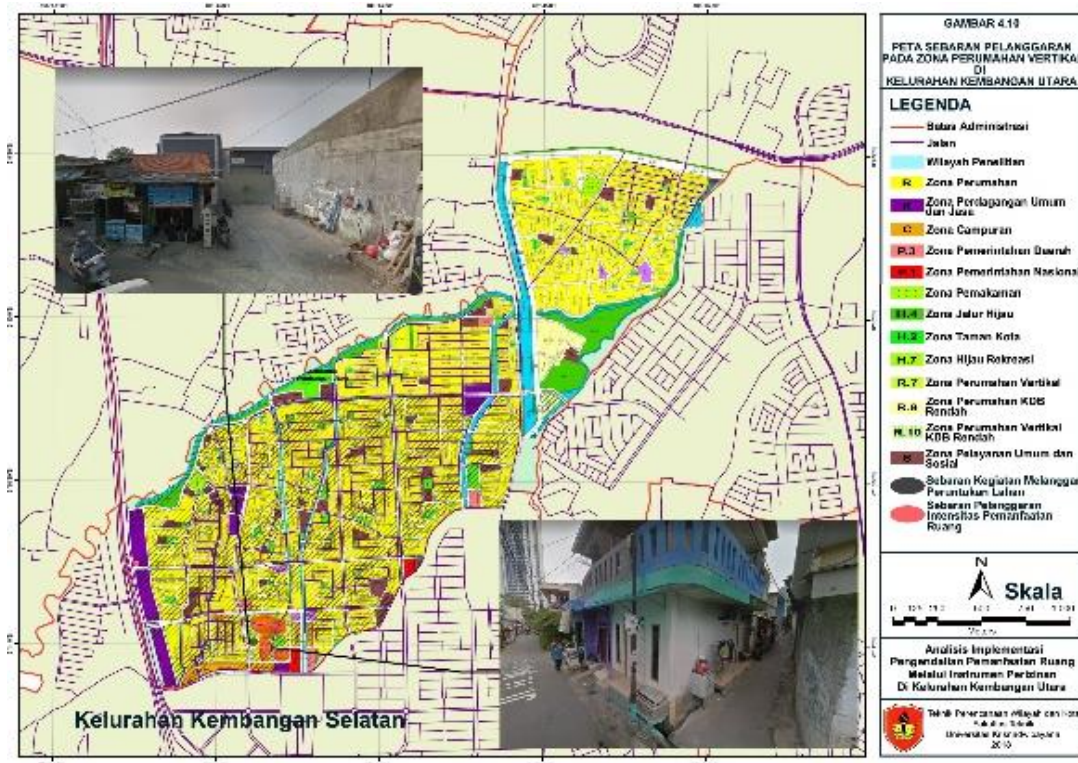
Sumber : Hasil Survei, 2018

Berdasarkan Perda DKI No.1 Tahun 2014, didalamnya terdapat ketentuan lain sebagai berikut:

Bagian ketiga ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan paragraf 3 kegiatan diizinkan bersyarat pasal 609 ayat 2 poin u angka 1 berbunyi “kegiatan rumah sangat

kecil, rumah kecil, rumah sedang, dan rumah besar dengan syarat intensitas KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen), KLB paling tinggi 1,8 (satu koma delapan), dan ketinggian paling tinggi 3 (tiga) lantai, dan KDH paling tinggi 20%

**Gambar 2** Peta Sebaran Pelanggaran Pada Zona Perumahan Vertikal



Berikut adalah penjelasan hasil survey lapangan dalam penilaian ketidaksesuaian yang terjadi di Kelurahan

Kembangan Utara dalam permasalahan pemanfaatan ruang pada zona perumahan vertikal:

**Tabel 8** Sample Pelanggaran Ketentuan Intensitas Pada Zona Perumahan Vertikal

Dokumentasi	
Data Lokasi	Jl. H Mading RT.005/ RW.002
Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Sebagian besar bangunan memiliki GSB kurang dari 3m</li> <li>Sebagian besar bangunan memiliki KDB 85-90%</li> </ol>
Sumber : Hasil Survei, 2018	

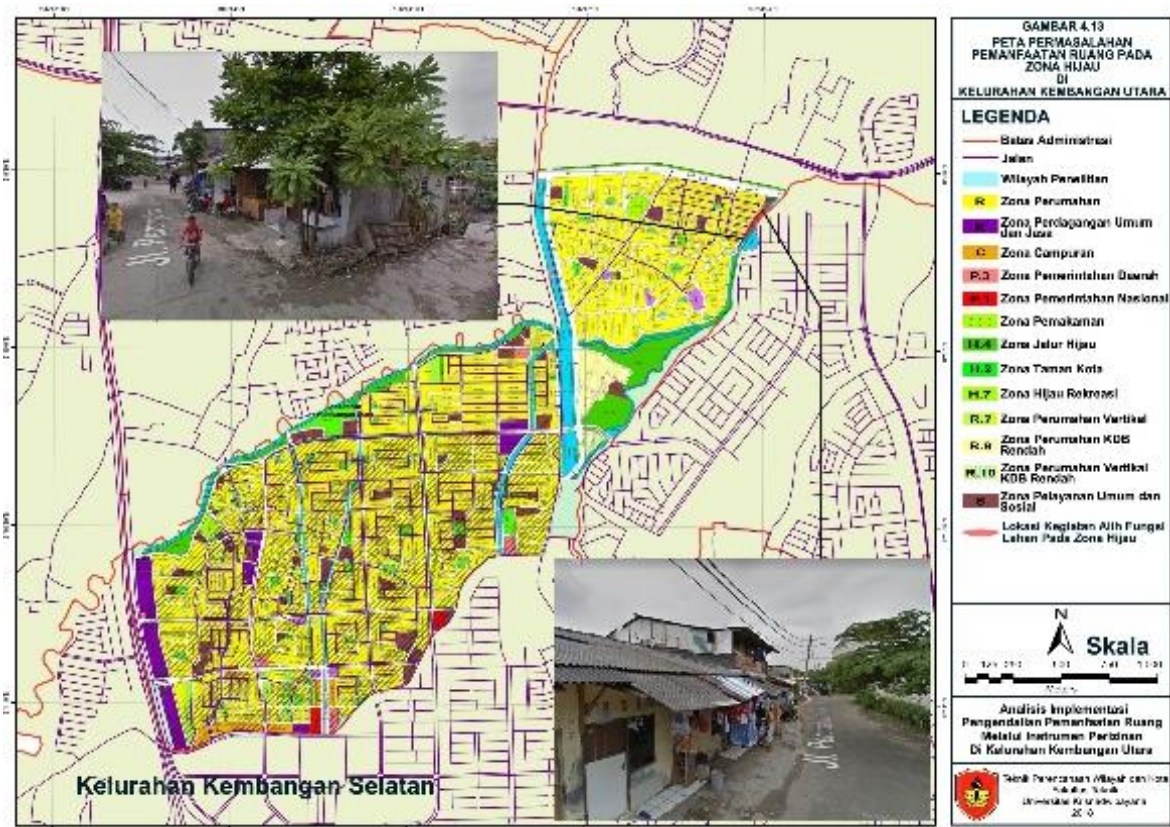
**Tabel 9** Sample Pelanggaran Ketentuan Peruntukan Lahan Pada Zona Perumahan Vertikal

Dokumentasi	
Data Kegiatan	Gudang Tertutup Peralatan Fitnes di Jl Kembangan Utara RT.005/002
Permasalahan	<ol style="list-style-type: none"> <li>Zona R.7 tidak diizinkan untuk kegiatan gudang penyimpanan tertutup</li> </ol>
Sumber : Hasil Survei, 2018	

### Zona Jalur Hijau

Berdasarkan Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 2014 Tentang RDTR dan Peraturan Zonasi, Zona Jalur Hijau tidak diizinkan adanya kegiatan apapun yang berlangsung didalamnya. Namun pada zona tersebut di Kelurahan Kembangan Utara terdapat pelanggaran yang menyalahi aturan yang berlaku. Pelanggaran yang dilakukan yakni

memanfaatkan ruang zona jalur hijau dijadikan kegiatan rumah tinggal baik dalam bentuk rumah permanen maupun rumah semi permanen yang berjumlah puluhan rumah. Berikut adalah Gambar 3 yang menggambarkan lokasi permasalahan pemanfaatan ruang pada zona jalur hijau.



Gambar 3 Peta Permasalahan Pemanfaatan Ruang Pada Zona Jalur Hijau

Tabel 10 Pelanggaran Pada Zona Jalur Hijau

Dokumentasi



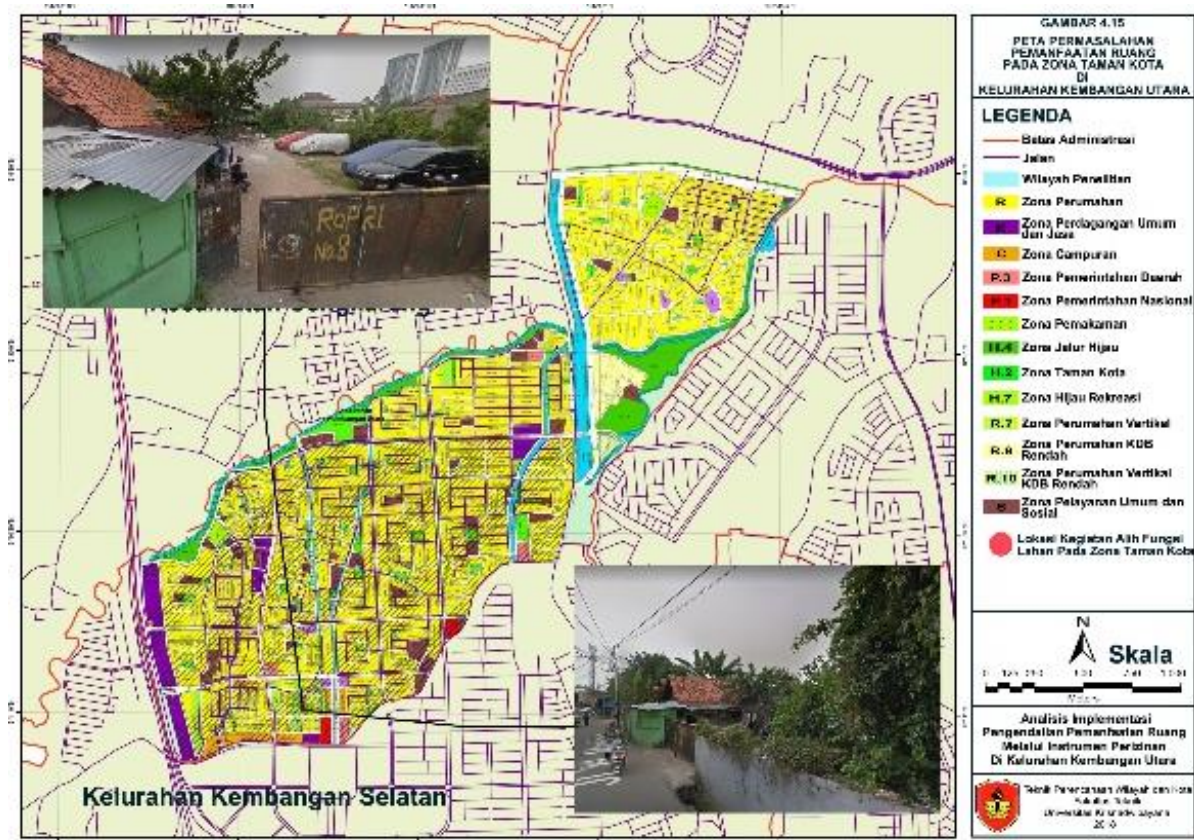


Data Kegiatan	Puluhan Rumah permanen dan semi permanen di Jl. Perumahan Taman Kota RT.016 RW.005
Permasalahan	Zona Jalur hijau tidak diizinkan untuk kegiatan rumah kecil, sedang, maupun besar.
Sumber : Hasil Survei, 2018	

### Zona Taman Kota

Berdasarkan Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 2014 Tentang RDTR dan Peraturan Zonasi, kegiatan yang diizinkan berlangsung pada zona taman kota ialah taman rekreasi, taman bermain lingkungan, parkir sepeda, hutan kota dan taman kota. Sama halnya dengan zona

jalur hijau, zona taman kota pun terdapat pelanggaran yang terjadi yakni dimanfaatkan untuk rumah tinggal dan parkir kendaraan roda 4. Berikut adalah Gambar 4 yang menggambarkan lokasi permasalahan pemanfaatan ruang pada zona taman kota.



Gambar 4 Peta Permasalahan Pemanfaatan Ruang Pada Zona Taman Kota

Tabel 11 Pelanggaran Pada Zona Taman Kota

Dokumentasi





Data Kegiatan Rumah tinggal di Jl. H. Mading RT.005 RW.002

Permasalahan Zona Taman Kota tidak diizinkan untuk kegiatan rumah kecil, sedang maupun besar

Sumber : Hasil Survei, 2018

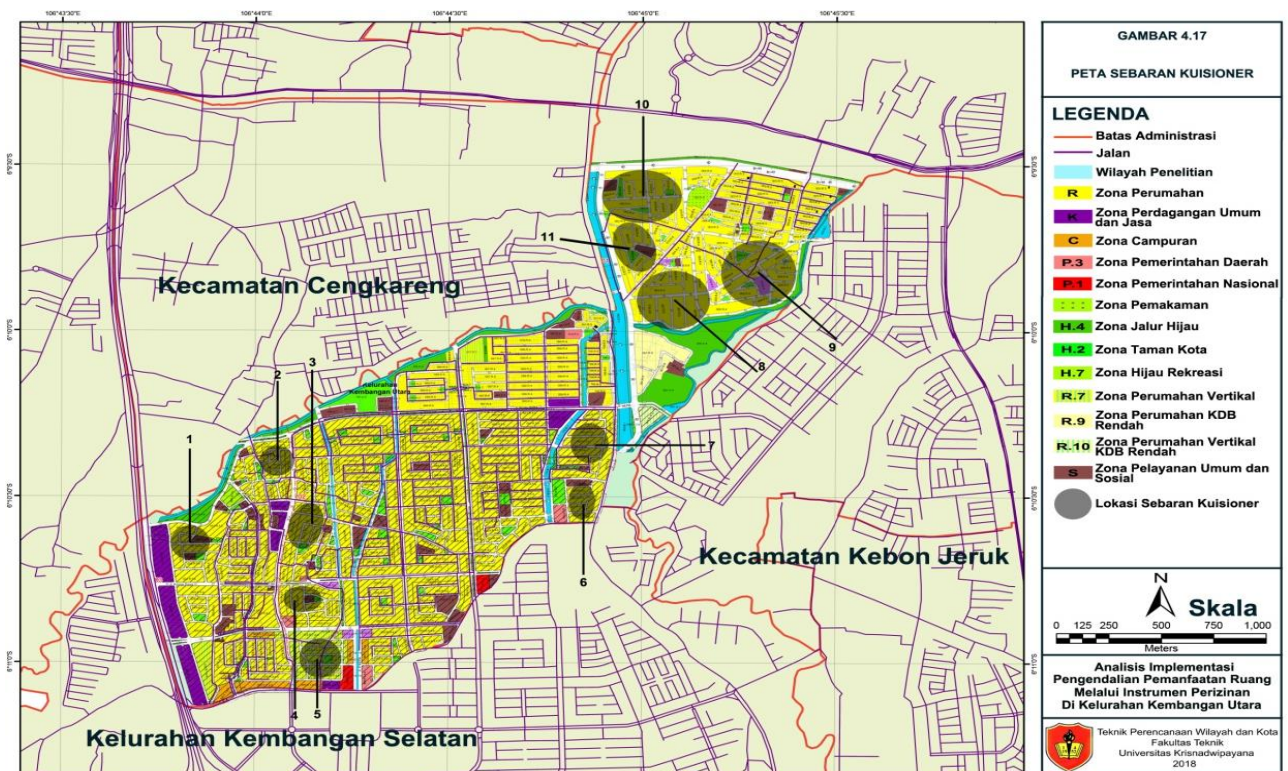
### Persepsi Masyarakat Terkait Dokumen Perizinan

Persepsi masyarakat tentang IMB ini didapatkan dari kegiatan penyebaran kuisioner kepada 99 responden. Adapun 99 responden yang dihasilkan dari perhitungan menggunakan metode sloving tersebut merupakan jumlah sample dari populasi masyarakat yang tidak memiliki IMB di Kelurahan Kembangan Utara.

Kuisioner yang diberikan berjumlah 12 pertanyaan terkait pengetahuan tentang IMB, pengetahuan tentang sanksi, pengetahuan tentang peraturan terkait IMB, pengetahuan

tentang persyaratan IMB, persepsi tentang kepengurusan IMB dan persepsi tentang kendala dalam pemenuhan persyaratan IMB. Untuk lebih jelasnya kuisioner tersebut dilampirkan pada lampiran tugas akhir ini.

Di bawah ini Gambar 5 merupakan peta yang berisikan informasi mengenai lokasi sebaran kuisioner dari penelitian persepsi masyarakat terkait IMB. Nomor yang terdapat pada peta dibawah ini merupakan kode yang dibuat untuk menandai wilayah sebaran kuisioner dan untuk membantu penjelasan persepsi masyarakat yang ada didalamnya.



Gambar 5 Peta Sebaran Kuisioner

### Persepsi Masyarakat Tentang IMB

Berdasarkan hasil analisis dari jawaban responden maka dapat diketahui bahwa persepsi masyarakat yang peduli terhadap kepemilikan IMB cukup tinggi. Namun masyarakat memiliki permasalahan dalam memenuhi persyaratan untuk mengajukan IMB pada bangunan yang ia miliki. Adapun permasalahan yang dialami masyarakat terdapat pada persyaratan:

1. Bukti kepemilikan tanah yang dimiliki belum berbentuk sertifikat / girik yang telah memiliki hasil ukur yang pasti.

2. Gambar arsitektur bangunan.
3. Biaya yang dikeluarkan untuk membayar jasa arsitektur bangunan dan biaya retribusi untuk mengurus IMB tidak sedikit.
4. Kesesuaian dengan aturan yang berlaku yaitu Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 2014

Berdasarkan hasil pembahasan diatas, terdapat 4 permasalahan yang dialami oleh responden dalam memenuhi pengurusan IMB pada bangunannya. Berikut adalah tabel 12 yang akan menjelaskan permasalahan yang dialami pada setiap lokasi.

**Tabel 12 Penjelasan Permasalahan Pada Lokasi Sebaran Kuisioner**

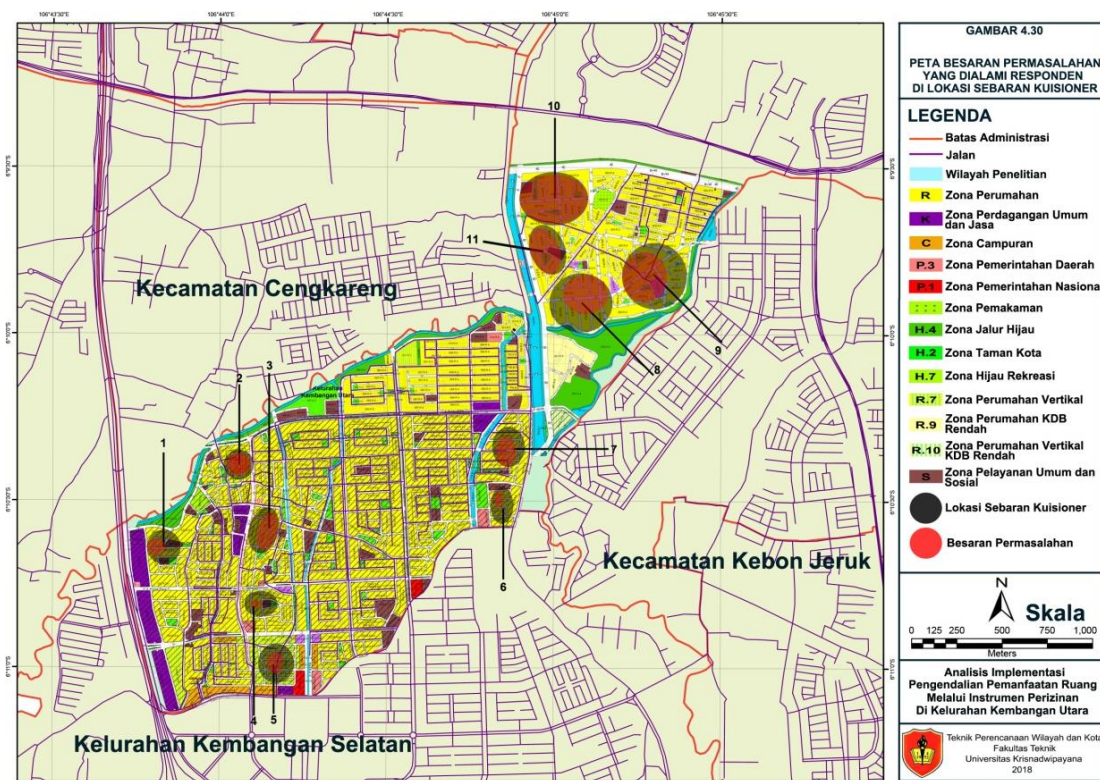
Nomer Kode Pada Peta	Detail Lokasi	Penjelasan Permasalahan
1	Wilayah RW 01 (9 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 4 responden belum memiliki sertifikat tanah/masih dalam bentuk AJB/girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 7 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>
2	Wilayah RW 08 (9 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 3 responden belum memiliki sertifikat tanah/masih dalam bentuk AJB/girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 6 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Kondisi ekonomi 3 responden lemah sehingga merasa ragu untuk mengurus IMB karena terdapat biaya yang harus dikeluarkan.</li> <li>4. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>
3,4 dan 5	Wilayah RW 02 (9 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 4 responden belum memiliki sertifikat tanah/masih dalam bentuk AJB/girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 8 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>
6 dan 7	Wilayah RW 03 (9 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5 responden belum memiliki sertifikat tanah/masih dalam bentuk AJB/girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 9 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>
8	Wilayah RW 07 dan RW 04 (9 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 5 responden belum memiliki sertifikat tanah/masih dalam bentuk AJB/girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 9 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Kondisi ekonomi 2 responden lemah sehingga merasa ragu untuk mengurus IMB karena terdapat biaya yang harus dikeluarkan.</li> <li>4. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>
9	Wilayah RW 04 dan RW 10 (18 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 6 responden belum memiliki sertifikat tanah/masih dalam bentuk AJB/girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 9 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>

10	Wilayah RW 06 (18 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengetahuan responden tentang IMB sangat minim yang diakibatkan oleh tingkat pendidikan yang rendah.</li> <li>2. 8 responden belum memiliki sertifikat tanah/ masih dalam bentuk AJB/ girik tanpa hasil ukur.</li> <li>3. 12 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>4. Kondisi ekonomi 9 responden lemah sehingga merasa ragu untuk mengurus IMB karena terdapat biaya yang harus dikeluarkan.</li> <li>5. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> <li>6. Sebagian besar responden berada pada permukiman padat</li> </ol>
11	Wilayah RW 06 dan 07 (18 Responden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 9 responden belum memiliki sertifikat tanah/ masih dalam bentuk AJB/ girik tanpa hasil ukur.</li> <li>2. 10 Responden belum memahami persyaratan gambar arsitektur bangunan</li> <li>3. Kondisi ekonomi 9 responden lemah sehingga merasa ragu untuk mengurus IMB karena terdapat biaya yang harus dikeluarkan.</li> <li>4. Bangunan yang dimiliki responden tidak sesuai dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang</li> </ol>

Sumber : Hasil Survei, 2018

Berikut adalah Gambar 6 yaitu Peta yang menggambarkan

permasalahan yang terjadi pada lokasi sebaran kuisisioner.



**Gambar 6** Peta Besaran Permasalahan Yang Dialami Responden Di Lokasi Sebaran Kuisisioner

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil yang didapatkan dari bab pembahasan, adapun kesimpulannya perizinan merupakan salah satu instrumen dari kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang. Namun

kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen perizinan di Kelurahan Kembangan Utara belum berjalan dengan baik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari jumlah keseluruhan bangunan yang ada di Kelurahan Kembangan Utara yaitu

18.266, yang memiliki dokumen IMB hanya 37,45 % nya yaitu sebanyak 6.841 bangunan. Sama halnya dengan kepemilikan IMB, kegiatan usaha yang berlangsung di Kelurahan Kembangan Utara tidak semuanya memiliki dokumen perizinan dalam melakukan kegiatan usahanya tersebut. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dari jumlah keseluruhan kegiatan usaha yang ada di Kelurahan Kembangan Utara yaitu 318, yang memiliki dokumen izin usaha hanya 34.59% nya yaitu sebanyak 110 kegiatan usaha.

Persepsi masyarakat yang peduli terhadap kepemilikan IMB cukup tinggi, hal ini dapat dibuktikan oleh jawaban responden yang memiliki keinginan mengurus IMB sebesar 66,70%. Namun masyarakat memiliki permasalahan dalam memenuhi persyaratan untuk mengajukan IMB pada bangunan yang ia miliki. Adapun permasalahan yang dialami masyarakat untuk mengajukan permohonan IMB yaitu bukti kepemilikan tanah yang dimiliki belum berbentuk sertifikat / girik yang telah memiliki hasil ukur yang pasti, gambar arsitektur bangunan, biaya yang dikeluarkan untuk membayar jasa arsitektur bangunan dan biaya retribusi untuk mengurus IMB tidak sedikit, dan kesesuaian dengan aturan yang berlaku yaitu Perda DKI Jakarta No.1 Tahun 2014.

Berdasarkan permasalahan yang dialami masyarakat untuk mengajukan permohonan IMB adapun rekomendasi yang dapat dilakukan ialah memaksimalkan program PTSL (Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap) untuk meminimalisir permasalahan kepemilikan tanah yang terjadi di Kelurahan Kembangan Utara dan dibuatnya program serupa untuk menangani secara keseluruhan di waktu yang akan datang, dilakukannya kegiatan sosialisasi oleh Pemprov DKI Jakarta kepada masyarakat menyeluruh tentang pentingnya dokumen perizinan terkait manfaat, dan sanksi yang akan diberikan. Kegiatan ini dapat dilakukan dengan

sosialisasi langsung kepada masyarakat, memanfaatkan sosial media dan halaman internet. dibuatnya program jasa arsitektur gratis untuk pengurusan IMB dengan luas tanah kurang dari 100m. Program ini terkait dengan permasalahan biaya yang dikeluarkan dalam pengurusan IMB untuk masyarakat yang kurang mampu namun memenuhi persyaratan lainnya, dan dibuatnya peraturan gubernur lebih lanjut tentang pelaksanaan pemberian insentif dan disinsentif kepada masyarakat terkait pemanfaatan ruang.

## DAFTAR PUSTAKA

### *Artikel dalam Jurnal (Jurnal Primer)*

- Agustina, Nofitri, 2011. *Kajian Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kecamatan Sekotong Kabupaten Lombok Barat*. Nusa Tenggara Barat.
- Maryatun, Erny, 2005. *Efektifitas Perizinan Sebagai Salah Satu Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang (Studi Kasus Pemanfaatan Rencana Tata Ruang RDTRK) Di Desa Sidoarum dan Desa Sidokarto Kecamatan Godean Kabupaten Sleman*. MPKD-UGM. Yogyakarta.
- Utomo, Dwisaraswati, 2018. *Identifikasi Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Rw 08 Kelurahan Lenteng Agung Jakarta Selatan*. Jurnal Ilmiah Plano Krisna.
- Philipus M. Hadjon, 1993. *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya: Yuridika,
- Y. Sri Pudyatmoko, 2009. *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*, Jakarta: Grasindo.
- Ridwan HR, 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada,
- Adrian Sutedi, 2011. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.

Nurmandi, Achmad, 2006. *Manajemen Perkotaan: Aktor, Organisasi, Pengelolaan Daerah Perkotaan dan Metropolitan di Indonesia*, (Yogyakarta: Sinergi Publishing & Laboratorium Ilmu Pemerintahan dan Manajemen Publik FISIP UMY, 2006).

Maleong, Lexy J, 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Remaja Rosdakarya, Bandung.

Charles Jackson, Muhammad Akib dkk. *Hukum Penataan Ruang*, OP., Cit.

### ***Peraturan/Undang- Undang***

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang *Bangunan Gedung*.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang *Bangunan Gedung*.

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang *Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi*.