

TINGKAT KEPATUHAN MASYARAKAT SOLO TERHADAP REGULASI BANGUNAN (STUDI KASUS: JALAN MOJO SOLO)

Muhamad Ghifari Ibrahim

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
gifariibrahim@gmail.com

Qomarun

Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
qomarun@ums.ac.id

ABSTRAK

Latar belakang dari penelitian ini adalah untuk menguji seberapa patuh masyarakat Solo terhadap regulasi bangunan khususnya perda Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Studi kasus di Jalan Mojo, Solo. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara observasi, dokumentasi, Pengukuran, dan mencari data kepemilikan IMB. Setelah metode dilakukan kemudian dibandingkan dengan peraturan daerah yang ada di Solo. Berdasarkan survey bangunan yang ada di Jalan Mojo mencapai 132 bangunan meliputi bangunan pendidikan, tempat tinggal, dan tempat usaha. Hasil riset untuk Izin Mendirikan Bngunan (IMB) didapatkan 16% atau 21 bangunan yang memiliki IMB dari 132 bangunan di sepanjang jalan mojo. Dan hasil riset untuk kepatuhan Garis Sempadan Bangunan (GSB) didapatkan 26% atau 34 bangunan yang tidak patuh terhadap GSB dan 74% bangunan di Jalan Mojo sudah mematuhi peraturan GSB.

KATA KUNCI: Regulasi, Izin Mendirikan Bangunan, Garis Sempadan Bangunan

PENDAHULUAN

Indonesia memiliki rencana tata ruang dalam unsur perencanaan dan penataan ruang. Penerapan rencana tata ruang ini masih belum efektif secara umum. Hal ini dapat dilihat dari tata ruang di berbagai wilayah yang masih buruk sehingga menimbulkan permasalahan seperti penataan bangunannya. Seiring meningkatnya pertumbuhan penduduk menyebabkan semakin banyak kebutuhan sarana untuk memenuhi kebutuhan hidup. Kebutuhan akan sarana ini tidak dapat dicegah dan menyebabkan ketidakefektifan dalam pengendalian pemanfaatan lahan yang dilakukan pihak berwenang. Ketidakefektifan akan pengendalian pembangunan ini disebabkan oleh berbagai macam faktor. Faktor utamanya yaitu implementasi yang tidak tepat dari peraturan daerah yang sudah ditetapkan.

Bangunan adalah salah satu wujud pemanfaatan ruang yang harus mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai Undang-Undang yang berlaku. Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administratif serta teknis bangunan demi ketertiban penyelenggaraan bangunan. Persyaratan administratif dalam bangunan seperti status hak atas tanah, izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, izin mendirikan bangunan, dan status kepemilikan bangunan. Sedangkan persyaratan teknis bangunan seperti

persyaratan keandalan pada bangunan dan persyaratan tata bangunan. Sebelum mendirikan bangunan Masyarakat harus mengurus dan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu, sehingga pembangunan berjalan dengan lancar.

Mendirikan bangunan selain harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) juga harus memperhatikan letak garis sempadan. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis terluar halaman kavling atau persil Bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel Kereta Api, garis sempadan mata air, garis sempadan Approach Landing, garis sempadan Telekomunikasi, dan merupakan garis pembatas yang dapat dibangun dan tidak dapat dibangun suatu bangunan pada kavling atau persil (Pasal 1 ayat 28 Perda Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung).

Letak Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung terluar di sepanjang jalan pada suatu daerah, dihitung berdasarkan lebar jalan, peruntukan jalan dan batas daerah jalan. Mendesain bangunan selain memperhatikan GSB juga harus memperhatikan peraturan-peraturan lain pada suatu bangunan. Peraturan-peraturan bangunan lainnya yaitu Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas

Bangunan (KLB), pagar pembatas dan Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum (DKCU).

Jalan Mojo merupakan salah satu jalan di Kota Solo, Jawa Tengah. Di Jalan Mojo terdapat banyak macam bangunan meliputi rumah, rumah toko, toko, Universitas dan SMK. Jalan ini berdampak langsung dengan Jalan arteri Adi Sucipto. Berdampingan langsung dengan jalan arteri dan terdapat bangunan pendidikan di Jalan ini menjadi salah satu faktor pendukung terbentuknya banyak fungsi bangunan di jalan ini. Banyaknya berbagai fungsi bangunan yang ada di Jalan Mojo tersebut tentunya menimbulkan pertanyaan, apakah bangunan yang ada di sana sudah mematuhi regulasi/ peraturan yang ada atau belum.

Berdasarkan uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam penulisan hukum dengan judul "Tingkat Kepatuhan Masyarakat Solo Terhadap Regulasi Bangunan studi kasus Jalan Mojo, Solo".

RUMUSAN MASALAH

Permasalahan yang akan diangkat pada penelitian ini dapat dirumuskan seperti di bawah ini:

- a. Apakah bangunan yang ada di Jalan Mojo sudah sesuai dengan Perda IMB?
- b. Apakah bangunan yang ada di Jalan Mojo sudah sesuai dengan GSB yang ada?

TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian ini yaitu:

- a. Mengetahui tingkat kepatuhan masyarakat terhadap IMB yang ada di Jalan Mojo Solo.
- b. Mengetahui tingkat kepatuhan masyarakat terhadap GSB yang ada di Jalan Mojo Solo.

STUDI PUSTAKA

Mendirikan bangunan sesuai kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang akan digunakan menjadi sebuah kebebasan bagi tiap individu, institusi ataupun sebuah badan. Proses pendirian sebuah bangunan bisa saja mengganggu kepentingan orang lain dan bisa jadi membahayakan kepentingan umum, maka pendirian sebuah bangunan harus sesuai dengan peraturan dan dalam pengawasan pemerintah.

Tujuan dari sebuah pembangunan seperti yang telah disebutkan pada Pembukaan UUD 1945 yaitu meningkatkan kesejahteraan untuk setiap bidang kehidupan pada rakyat. Kemudian dikatakan bahwa pembangunan dalam aspek ini yaitu terwujudnya masyarakat yang makmur, adil, dan merata dalam

hal material dan spiritual berdasarkan isi Pancasila. Pembangunan sebuah bangunan juga perlu didukung oleh sumberdaya manusia, sumber daya alam dan, sumber dana.

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

Undang-undang No 28 Tahun 2002 mulai diberlakukan pada 16 Desember 2002, mulai diberlakukan dengan pertimbangan bahwa bangunan gedung penting bagi masyarakat untuk melakukan kegiatan agar mencapai terwujudnya pembangunan nasional yang memiliki tujuan agar terwujudnya masyarakat makmur dan adil yang merata secara spritiual dan material berdasarkan isi dari Pancasila dan UUD 1945.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengatur tentang fungsi bangunan, persyaratan bangunan, penyelenggaraan bangunan termasuk dengan kewajiban dan hak bagi pengguna dan pemilik bangunan pada semua tahap penyelenggaraan sebuah bangunan, ketentuan tentang masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, ketentuan peralihan, sanksi dan ketentuan penutup. Dengan diberlakukannya UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan yang juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi ekonomi, sosial, dan budaya di Indonesia yang memiliki banyak ragam. Terkait padahal tersebut, pemerintah terus memberdayakan, meningkatkan, dan mendorong kemampuan kepada masyarakat agar bisa mematuhi peraturan yang ada dalam undang-undang ini sehingga jaminan keamanan, keselamatan dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan dan lingkungan tidak hanya dinikmati satu pihak saja tapi juga dapat dinikmati semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu (Briliannisa, 2016).

2. Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 ditetapkan untuk mengatur pelaksanaan Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik sebagai pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung maupun pemenuhan persyaratan yang

diperlukan. Tujuan ditetapkan peraturan ini yaitu demi terwujudnya penyelenggaraan bangunan yang tertib secara administrasi maupun teknis sehingga dapat menjadikan bangunan yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kemudahan pengguna, kesehatan, kenyamanan serta dapat selaras dengan lingkungan (Peraturan Pemerintah, 2005).

3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 dimaksudkan sebagai acuan dalam memenuhi teknis bangunan demi terwujudnya bangunan gedung yang berkualitas sesuai fungsi, andal, dan selaras dengan lingkungannya. Setiap orang atau badan hukum termasuk instansi pemerintah dalam mendirikan bangunan wajib mematuhi persyaratan teknis yang berlaku (Menteri Pekerjaan Umum, 2006).

Izin Mendirikan Bangunan

Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menyebutkan bahwa Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang ditetapkan dan disetujui oleh Pemerintah Daerah yang diberikan kepada pemilik (Briliannisa, 2016).

Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian IMB, Izin mendirikan bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan kepada pemohon oleh Pemerintah Daerah untuk dapat membangun, merenovasi, dan memugar bangunan dengan tujuan untuk melestarikan bangunan sesuai syarat administratif dan teknis yang ada (Briliannisa, 2016).

Manfaat pemberian IMB menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010, yaitu:

- a. Pengendalian, penertiban, dan pengawasan terhadap bangunan.
- b. Terciptanya penyelenggaraan bangunan yang tertib serta menjamin keandalan bangunan dari segi kesehatan, keselamatan, kemudahan, dan kenyamanan.
- c. Mewujudkan bangunan dengan fungsi yang sesuai dengan tata bangunan dan selaras dengan lingkungannya.
- d. Syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.

Manfaat dari kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 yaitu:

- a. Pengajuan sertifikat laik jaminan fungsi bangunan
- b. Mendapatkan pelayanan utilitas umum berupa penambahan dan pemasangan jaringan air minum, hydrant, gas, listrik, dan telepon (Briliannisa, 2016).
- c. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis batas terluar kepemilikan lahan yang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan. Secara garis besar, arti dari GSB adalah suatu metode yang digunakan untuk mengatur posisi dan letak bangunan dari pagarnya yang akan didirikan pada lahan agar dapat sesuai dengan kebijakan tata kota dan lingkungan yang nyaman bagi masyarakat.
- d. Di dalam Undang-Undang Republik Indoneia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pasal 13 ayat 1 huruf b bahwa jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan ke pagar halaman yang diperbolehkan di lokasi yang bersangkutan. Maka dari itu garis sempadan bangunan (GSB) merupakan jarak dinding terluar bangunan bagian depan terhadap jalan. Jika pada bagian muka bangunan atau pada depan bangunan tersebut adalah jalan satu arah, maka hitungan batas as jalan untuk garis sempadan adalah sampai ujung jalan. Sedangkan jika pada depan bangunan tersebut merupakan jalan dua arah, maka hitungan batas as jalan berada di bagian tengah jalan atau pada median jalan (Viasari).
- e. Garis Sempadan Bangunan (GSB) diadakan supaya setiap orang tidak seenaknya dalam mendirikan sebuah bangunan. Garis Sempadan Bangunan (GSB) juga berfungsi untuk menciptakan lingkungan pemukiman yang rapi dan aman. Setiap bangunan gedung yang didirikan dilarang melanggar ketentuan bangunan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan RTRW kota (Mulfindera, 2017).
- f. Penetapan Garis Sempadan Bangunan gedung mempertimbangkan beberapa aspek yaitu aspek kesehatan, keamanan, kemudahan, kenyamanan, serta keselarasan dengan lingkungan yang dilakukan oleh Pemerintah. Penetapan garis sempadan bangunan gedung

didasarkan atas pertimbangan keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan. Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan berupa pertimbangan akan keselamatan lalu lintas, bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan tsunami. Pertimbangan kesehatan berupa sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi. Pertimbangan kenyamanan meliputi kebisingan, pandangan dan getaran. Pertimbangan kemudahan evakuasi dan akses aksesibilitas, keselarasan dalam perwujudan wajah kota, serta semakin bangunan tinggi maka jarak bebasnya semakin besar (Mulfindera, 2017).

Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis batas terluar kepemilikan lahan yang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan. Secara garis besar, arti dari GSB adalah suatu metode yang digunakan untuk mengatur posisi dan letak bangunan dari pagarnya yang akan didirikan pada lahan agar dapat sesuai dengan kebijakan tata kota dan lingkungan yang nyaman bagi masyarakat.

Di dalam Undang-Undang Republik Indoneia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pasal 13 ayat 1 huruf b bahwa jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan ke pagar halaman yang diperbolehkan di lokasi yang bersangkutan. Maka dari itu garis sempadan bangunan (GSB) merupakan jarak dinding terluar bangunan bagian depan terhadap jalan. Jika pada bagian muka bangunan atau pada depan bangunan tersebut adalah jalan satu arah, maka hitungan batas as jalan untuk garis sempadan adalah sampai ujung jalan. Sedangkan jika pada depan bangunan tersebut merupakan jalan dua arah, maka hitungan batas as jalan berada di bagian tengah jalan atau pada median jalan (Viasari).

Sanksi terhadap Pelanggaran terkait Bangunan Gedung

Sanksi administratif yaitu sanksi kepada pemilik dan pengguna bangunan gedung karena tidak mematuhi ketentuan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan khususnya Perda Kota Solo Pasal 110 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung yang diberikan oleh pemerintah tanpa proses peradilan. Berikut sanksi administratif yang bersifat alternatif bagi pelanggar Peraturan Daerah:

- a. peringatan tertulis
- b. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;

- c. pembekuan IMB;
- d. pencabutan IMB; dan/atau
- e. perintah pembongkaran Bangunan Gedung (Walikota Surakarta, 2016)

Selain pengenaan sanksi administrasi yang telah dikemukakan diatas, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung juga dapat dikenakan sanksi Pembongkaran Bangunan Gedung dipidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (Lima puluh juta rupiah)(walikota Surakarta, 2016).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris. Pendekatan yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan dengan mengkaji tentang kepatuhan masyarakat Solo terhadap peraturan GSB dan IMB. Selain itu juga menggunakan metode kuantitatif untuk mengukur GSB dari bangunan yang ada di Jalan Mojo Solo. Pengukuran GSB ini menggunakan alat ukur meteran. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu dengan cara observasi terhadap bangunan yang ada sekitar Jalan Mojo Solo, dokumentasi, dan mencari data kepemilikan IMB bangunan di Jalan Mojo Solo.

HASIL

Gambaran Umum Lokasi

Jalan Mojo adalah salah satu jalan di Kota Solo, tepatnya di Kelurahan Karangasem, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta. Sebagian besar bangunan di Jalan Mojo diperuntukan sebagai tempat tinggal, perekonomian, dan pendidikan. Diantaranya yaitu rumah tinggal, toko, rumah toko, sekolah menengah dan sekolah tinggi. Berdasarkan survey di Jalan Mojo, jalan ini memiliki panjang 799 meter dan terdapat 132 bangunan di sepanjang jalannya. Jalan ini merupakan jalan yang ramai dilalui kendaraan roda dua maupun roda empat.

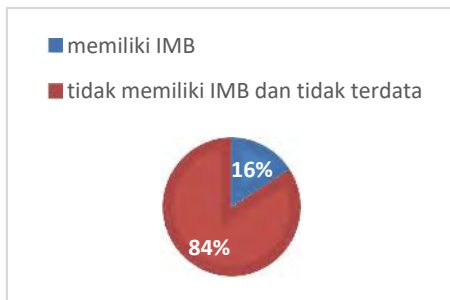
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Data pemilik Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Jalan Mojo, Solo didapat dari Rumah Satu Atap di Balai Kota Solo. Data pemilik IMB yang di berikan oleh pihak pengurus IMB Kota Solo meliputi data sepuluh tahun terakhir pemilik IMB terhitung mulai januari 2010 sampai Desember 2019. Menurut data yang diberikan, dari 132 bangunan di Jalan Mojo terdapat 21 bangunan yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Bangunan yang ada di dalam data meliputi, 5 rumah tinggal biasa, 8 rumah toko, 3 rumah dan kantor, 2 bangunan pendidikan, 1 toko, 1 kos dan tempat usaha, dan 1 los kerja. Berikut data pemilik IMB pada bangunan di sepanjang Jalan Mojo:

Table 1. Data Pemilik IMB

Nama Pemilik	Peruntukan
Agus Wahyu Soetopo	Rumah Tinggal
Siti Endadng Mulyani	Rumah Tinggal
Hj. Nurmasari	Toko
T. Agus Sriyono, SY	R. Praktek Pendidikan
Sumarinah	Rumah Tinggal
Rudy Soekarno, Ir	Rumah Tinggal
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Ir. Susanto	Rumah Tinggal & Toko
Andreas Sugijoprano	Los Kerja
Joehanes Soekarno, SE	Rumah Tinggal & Kantor
Monique Dian	Rumah Tinggal & Kantor
Tri Setiaji, ST	Rumah Tinggal & Kantor
Maria Christiana Ratna Sarjana	Rumah Tinggal Kos & Tempat Usaha
JB Clay Pareira	Sekolah

Sesuai data yang diberikan pihak IMB kota solo yaitu data pemilik IMB tahun 2010 sampai tahun 2019, yang memiliki IMB di Jalan Mojo Kota Solo hanya mencapai 16% dari total 132 bangunan.



Gambar 1. Presentase Pemilik IMB Jalan Mojo
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Garis Sempadan Bangunan (GSB)

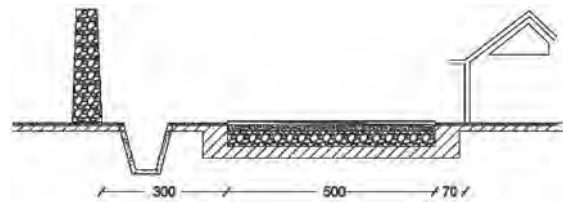
Pengukuran GSB pada Jalan Mojo dibagi menjadi 6 segmen. Satu segmen memiliki panjang kurang lebih 133 meter dari panjang total Jalan Mojo 799 meter. Sesuai peraturan daerah Kota Surakarta Pasal 20 ayat 2 maka pengukuran GSB adalah separuh lebar ruang milik jalan atau daerah milik jalan ditambah satu meter dan dihitung dari as jalan. Berikut ini pembahasan dari segmen 1 sampai 6.

Segmen 1



Gambar 2. Peta Detail & Eksisting Segmen 1
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Implementasi peraturan garis sempadan bangunan sudah dilakukan oleh bangunan pendidikan yang terdapat pada segmen 1 ini. Ketidaksesuaian garis sempadan bangunan (GSB) ditemukan pada 3 warung makan yang terletak di depan pagar gedung pendidikan, dilihat pada Gambar 5. Letak warung berjarak tidak sampai 1 meter dari tepi jalan.



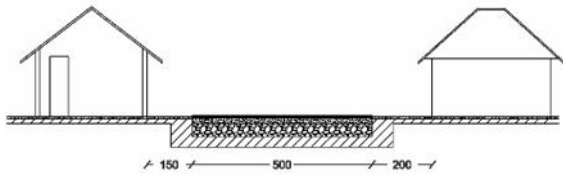
Gambar 3. Potongan Segmen 1
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Segmen 2



Gambar 4. Peta Detail & Eksisting Segmen 2
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Pada segmen kedua, bangunan terdiri dari toko, rumah usaha dan warung makan. Pada Gambar 7 terlihat dua bangunan berhadapan dengan fungsi berbeda yaitu rumah makan dan rumah usaha (londri). Ketidaksesuaian GSB juga ditemukan pada bangunan tersebut seperti yang ditunjukkan pada Gambar 8 yaitu potongan segmen 2.



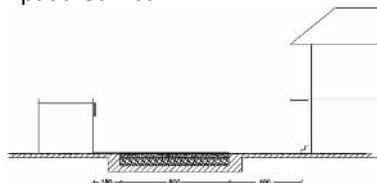
Gambar 5. Potongan Segmen 2
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Segmen 3



Gambar 6. Peta Detail & Eksisting Segmen 3
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Pada segmen ketiga, sebagian besar bangunan memiliki fungsi sebagai toko dan tempat usaha. Pada gambar 10 eksisting pada segmen 3 terlihat bangunan dengan konsep arsitektural indah namun belum mematuhi peraturan tentang Garis Sempadan Bangunan (GSB) Kota Solo. Seperti detail potongan pada Gambar 7.



Gambar 7. Potongan Segmen 3
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

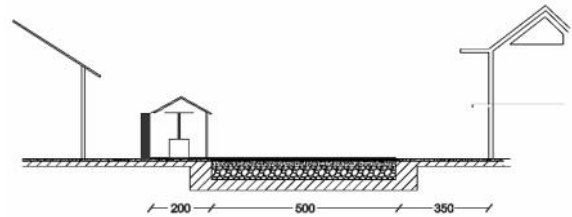
Segmen 4



Gambar 8. Peta Detail & Eksisting Segmen 4
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Pada segmen ke empat, sebagian besar bangunan merupakan rumah tinggal dan rumah toko. Berdasarkan observasi segmen ke empat merupakan segmen paling sesuai terhadap GSB tetapi terdapat bangunan non permanen berupa angkringan yang berdampingan langsung atau tidak

memiliki jarak dengan Jalan Mojo seperti yang ditunjukkan pada Gambar 8. Berikut potongan segmen 4 dapat dilihat pada Gambar 9:



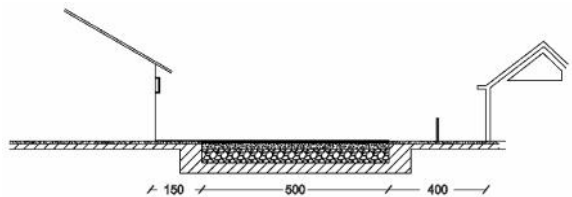
Gambar 9. Potongan Segmen 4
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Segmen 5



Gambar 10. Peta Detail & Eksisting Segmen 5
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Pada segmen kelima, terdapat sederet bangunan yang berfungsi sebagai toko yang juga jarak bangunannya tidak sesuai dengan peraturan garis sempadan bangunan (GSB). Bangunan lain pada segmen ini banyak merupakan rumah tinggal yang secara garis besar rumah tinggal di jalan Mojo ini sudah memenuhi syarat GSB. Berikut potongan segmen 5 Jalan Mojo bisa dilihat pada Gambar 11:



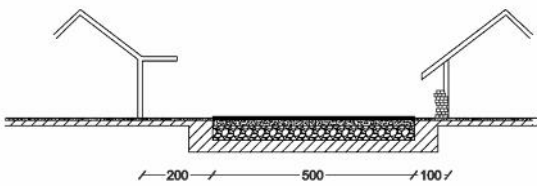
Gambar 11. Potongan Segmen 5
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Segmen 6



Gambar 12. Peta Detail & Eksisting Segmen 6
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Segmen keenam merupakan segmen terakhir, akhir dari segmen ke enam berdampingan langsung dengan Jalan Besar yaitu Jalan Adi Sucipto. Pada segmen ini sebagian besar bangunan merupakan toko. Seperti yang ditunjukkan pada Gambar 12 arah barat dan timur merupakan toko, salah satunya merupakan toko kayu, dimana jarak toko kayu hanya satu setengah meter dari pinggir jalan menjadikan kayu yang dipajang sangat berhimpit dengan jalan. Salah satu tujuan diadakan peraturan GSB yaitu untuk keamanan di jalan belok apalagi Jalan berdampingan langsung dengan jalan besar dimana tidak sedikit dilewati kendaraan. Berikut potongan segmen 6 dapat dilihat pada gambar 13:

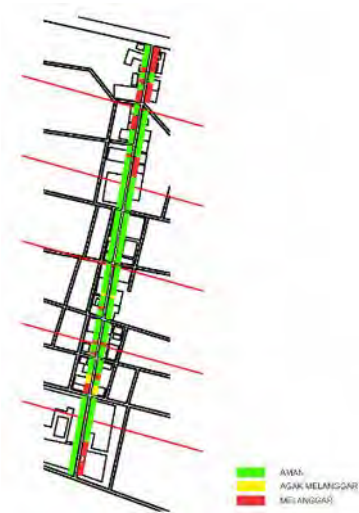


Gambar 13. Potongan Segmen 6
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Tingkat Kepatuhan pada Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Jalan Mojo

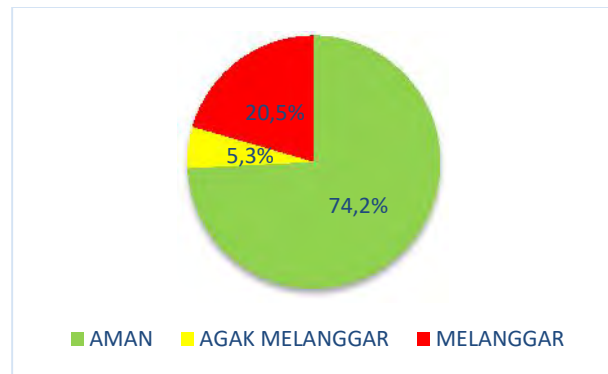
Berdasarkan observasi segmen 1 sampai 6 pada Jalan Mojo, bangunan yang paling banyak tidak patuh pada peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah bangunan yang memiliki fungsi di bidang perekonomian seperti toko baju, rumah makan, tempat cukur, laundry dan toko lainnya. Sedangkan rumah tinggal dan bangunan pendidikan yang ada di sepanjang Jalan Mojo sebagian besar sudah memenuhi syarat Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Terdapat 132 bangunan di sepanjang jalan Mojo dan ditemukan 34 bangunan yang tidak memenuhi syarat garis sempadan bangunan. Dari 34 bangunan yang belum memenuhi syarat Garis Sempadan Bangunan (GSB) dibagi menjadi dua tipe melanggar yaitu agak melanggar dan melanggar. Agak melanggar jika jarak tepi jalan dan bangunan mendekati aman yaitu 2,5 m - <3,5 m. Melanggar jika jarak pinggir jalan dan bangunan 0 m - < 2,5 m. Berikut peta kunci bangunan yang tidak memenuhi syarat GSB di Jalan Mojo:



Gambar 14. Peta Kunci Kepatuhan GSB
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

Berdasarkan hasil observasi dan pengukuran, bangunan agak melanggar ditemukan terdapat 7 bangunan dan bangunan melanggar terdapat 27 bangunan. Jika dipresentasikan tingkat kepatuhan terhadap regulasi Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Jalan Mojo, Solo 74,2% bangunan di jalan Mojo telah mematuhi dan sisanya 25,8% tidak mematuhi peraturan GSB.



Gambar 15. Presentase Tingkat Kepatuhan GSB
(sumber: Dokumen Penulis, 2019)

PEMBAHASAN

Ketidakpatuhan masyarakat Solo tepatnya di Jalan Mojo terhadap peraturan daerah tentang kepemilikan IMB dan kesesuaian terhadap GSB masih mudah ditemukan. Kepemilikan sertifikat IMB di Jalan Mojo mencapai 16% atau 21 bangunan yang mematuhi dari total 132 bangunan di sepanjang jalan tersebut. Maka 16% terhitung besar karena Jalan Mojo hanya memiliki panjang 799 meter dan tidak termasuk kawasan kumuh di Solo. Permasalahan ini juga didukung dengan adanya berita terkait kepemilikan IMB di Solo yang ditunjukkan pada gambar



Gambar 16. Berita Kepemilikan IMB di Solo
(sumber:

https://krjogja.com/web/news/read/48514/50_Persen_Bangunan_Tak_Dilengkapi_IMB)

Dikutip dari KrJogja, dalam beritanya dikatakan bahwa Sekitar 50 persen bangunan di Solo, terutama rumah warga di perkampungan, diperkirakan tidak dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Ini terjadi karena warga pada umumnya enggan mengurus IMB saat melakukan perbaikan atau pembangunan rumah baru, dengan berbagai dalih, mulai teknis persyaratan hingga pembiayaan. Hanya saja, sejauh ini Pemerintah Kota (Pemkot) Solo belum memiliki data konkrit populasi bangunan yang belum dilengkapi IMB, sebagaimana ketentuan yang berlaku.

Sedangkan Kepatuhan terhadap GSB dari 132 bangunan di sepanjang Jalan Mojo. terdapat 26% atau 27 bangunan belum sesuai dengan peraturan GSB. Hal ini juga di dukung dengan salah satu berita yang di kutip dari tribunsolo terkait implementasi GSB di salah satu jalan di Solo juga yang ditunjukkan pada gambar

Pemkot Solo Tak Permasalahan Muka Bangunan di Jl Gatot Subroto yang Melebihi Garis Sempadan



Gambar 17. Berita Garis Sempadan di Solo
(sumber:

<https://solo.tribunnews.com/2016/08/31/pemkot-solo-tak-permasalahan-muka-bangunan-di-jl-gatot-subroto-yang-melebihi-garis-sempadan>)

Dikutip dari Tribun Solo bahwa Pemerintah Kota Surakarta tidak akan mempermasalahkan muka bangunan di Jalan Gatot Subroto yang melebihi Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Padahal dibuatnya peraturan tidak hanya sekedar untuk ditaati, tapi

dengan adanya peraturan GSB juga dapat memudahkan ketika di sepanjang Jalan ingin membangun pedestrian atau ingin memasang kabel listrik dan telephon di bawah tanah.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu tingkat kepatuhan masyarakat di jalan Mojo solo terhadap regulasi kepemilikan imb berdasarkan data imb tahun 2010 sampai tahun 2019 dan kesesuaian terhadap garis semadan bangunan (GSB).

Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sepuluh tahun terakhir pada bangunan disepanjang jalan Mojo sebagian besar dimiliki oleh rumah tinggal, rumah toko, dan bangunan pendidikan, padahal banyak merupakan bangunan baru yang berdiri di jalan tersebut. Pemilik IMB Jalan Mojo dari sepuluh tahun terakhir hanya mencapai 16% dari total bangunan sebanyak 132 bangunan, artinya 84% atau 111 bangunan belum atau tidak terdata pada data yang diberikan.

Ketidaksesuaian pada Garis Sempadan Bangunan (GSB) di sepanjang jalan Mojo sebaian besar ditunjukkan oleh banguna dengan fungsi perekonomian seperti warung makan, toko baju, tempat cukur dan kafe. Sedangkan sebagian besar bangunan yang mematuhi syarat GSB yaitu rumah tinggal dan rumah toko.

Saran dan harapan dalam penelitian ini adalah peraturan diadakan untuk dipatuhi. Khususnya regulasi bangunan yang ada di setiap daerah, regulasi diadakan tentunya untuk mencapai keamanan dan keselamatan penghuni maupun penggunaanya. Desain arsitektural indah akan mejadi percuma ketika belum mentaati regulasi bangunan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Briliannisa, N. H. (2016). Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus Pelanggaran GSB di Kelurahan Gajah Mungkur). Semarang: Fakultas Hukum UNNES.
- Madya, F. (t.thn.). Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Bogor. Bogor: Universitas Terbuka.
- Menteri Dalam Negeri. (2010). Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
- Menteri Pekerjaan Umum. (2006). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29 Tahun 2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan.

- Mulfindera, B. (2017). Pelaksanaan Pasal 55 Ayat 1 Huruf C Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 3 Tahun 2008 Tentang Bangunan Gedung Terhadap Pemilik Ruko yang Mendirikan Bangunan Melewati GSB di Kecamatan Pontianak Timur Kota Pontianak. Pontianak: Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
- Peraturan Pemerintah. (2005). Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan.
- Siburian, K. (2008). Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan. Medan: Universitas Sumatra Utara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. (2002).
- Viasari, L. (t.thn.). Analisis Garis Sempadan Bangunan (Studi Kasus Jalan Raya Padjajaran Kota Bogor). Bogor: Teknik Sipil Universitas Pancasila.
- Walikota Surakarta. (2016). Peraturan Daerah Kota Surakarta Nomor 8 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung.