

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

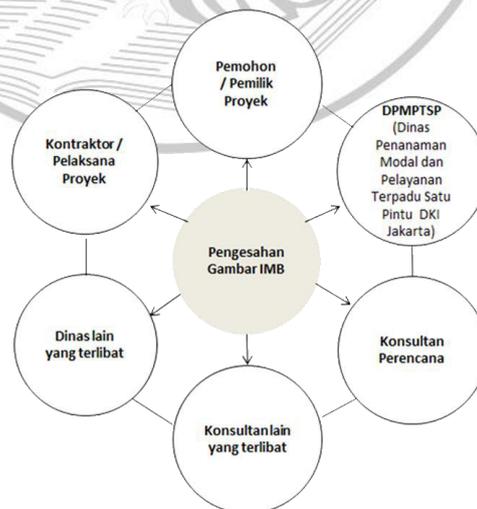
Setiap proyek bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan atau yang disebut dengan IMB sebelum dimulainya pelaksanaan pekerjaan konstruksi. IMB merupakan produk hukum yang berisi izin atas bangunan. IMB yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah IMB bangunan gedung yang bersifat permanen di DKI Jakarta yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) DKI Jakarta.

Pada proses penerbitan IMB, diperlukan dokumen teknis yaitu gambar perencanaan arsitektur, struktur-geoteknik, dan mekanikal-elektrikal sebagai gambar yang disahkan untuk menjadi lampiran IMB. Sebelum penerbitan IMB, dokumen teknis yang berupa gambar perencanaan wajib dilakukan pengesahan. Dalam proses pengesahan gambar, terdapat berbagai pihak yang terlibat yaitu pemohon atau pemilik proyek, konsultan perencana, penilai teknis, dan Tim Ali Bangunan Gedung (TABG). Pemohon berperan menyiapkan dokumen administratif, konsultan perencana menyiapkan gambar teknis, penilai teknis dan TABG memeriksa kelengkapan persyaratan teknis bangunan gedung.

## 1.1 Latar Belakang

Dalam proses pengesahan gambar arsitektur di DPMPTSP DKI Jakarta, ditemukan beberapa permasalahan melalui fenomena yang terjadi pada awal tahun 2021 antara lain:

- a. Durasi penilaian gambar arsitektur tidak memenuhi target sesuai dengan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 118 Tahun 2020 selama maksimal 49 hari kerja dan peraturan terbaru yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 Tahun 2021 selama 29 hari kerja (Lampiran 1.). Dengan terhambatnya proses perizinan IMB, maka pelaksanaan pembangunan proyek juga terhambat karena proyek tidak dapat dimulai apabila belum memiliki IMB.
- b. Banyak pihak yang terlibat dalam mengurus IMB, sehingga komunikasi antar pihak menjadi sebuah proses yang penting. Pemohon berkoordinasi dengan penilai teknis DPMPTSP DKI Jakarta mengenai dokumen yang diperlukan sejak awal sampai proses penerbitan IMB.



Gambar 1.1 Pihak yang Terlibat dalam Proses Pengesahan Gambar

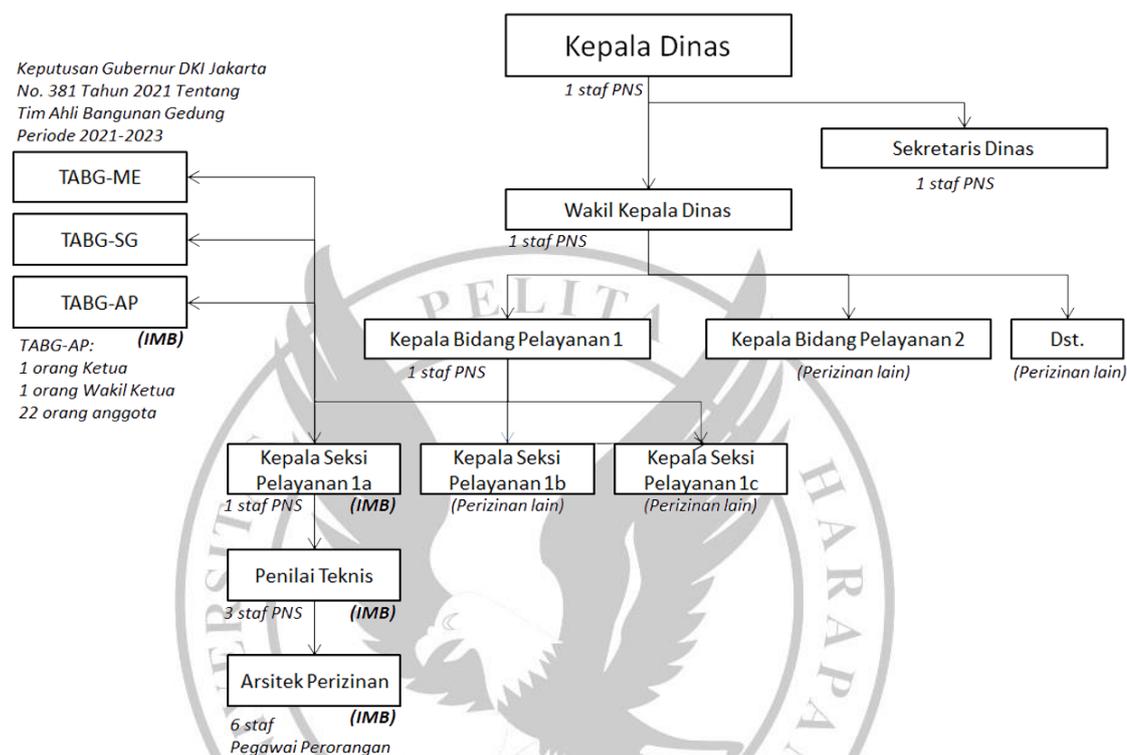
IMB (Sumber: Olahan Penulis)

- c. DPMPTSP DKI Jakarta memberikan checklist perencanaan arsitektur kepada perencana, namun tidak semua perencana arsitektur memahami dengan jelas mengenai persyaratan teknis sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- d. Terdapat banyak peraturan yang berlaku mulai dari Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri, Peraturan Pemerintah Daerah DKI Jakarta, dan Peraturan Gubernur. Setiap pihak yang terlibat wajib memenuhi ketentuan dan peraturan yang berlaku.
- e. Penilai teknis dan TABG melakukan penilaian secara teknis, dimana belum terdapat standar khusus mengenai cara memberikan nilai. Penilaian dapat bersifat subjektif dan memiliki sistem yang berbeda-beda, hal ini menyebabkan terjadinya perbedaan penentuan dalam perbaikan gambar dan tingkat kesiapan gambar menuju pengesahan gambar.

Berdasarkan fenomena yang terjadi, maka timbul permasalahan yang menyebabkan banyaknya perbaikan gambar yang berulang-ulang. Perbaikan gambar tersebut membutuhkan waktu oleh perencana arsitektur untuk dapat memenuhi persyaratan teknis. Proses tersebut menjadi panjang dan lama sehingga menghambat penerbitan IMB.

Mengenai penilaian yang diberikan oleh DPMPTSP DKI Jakarta, terdapat penilaian yang bersifat administratif dan teknis. Penilaian yang bersifat administratif berupa kelengkapan data seperti KTP, NPWP, sertifikat lahan, bukti pembayaran pajak, surat perjanjian kerja sama, izin lain yang terkait, dan lainnya. Penilaian administratif dilakukan oleh penilai teknis PNS (Pegawai Negeri Sipil)

yang berbeda dengan penilai teknis arsitek perizinan (pegawai perorangan). Dapat dilihat struktur organisasi DPMPTSP DKI Jakarta seperti Gambar 3. yaitu terdapat 3 orang penilai teknis (pegawai PNS) dengan masing-masing didampingi oleh 2 orang arsitek perizinan (pegawai perorangan).



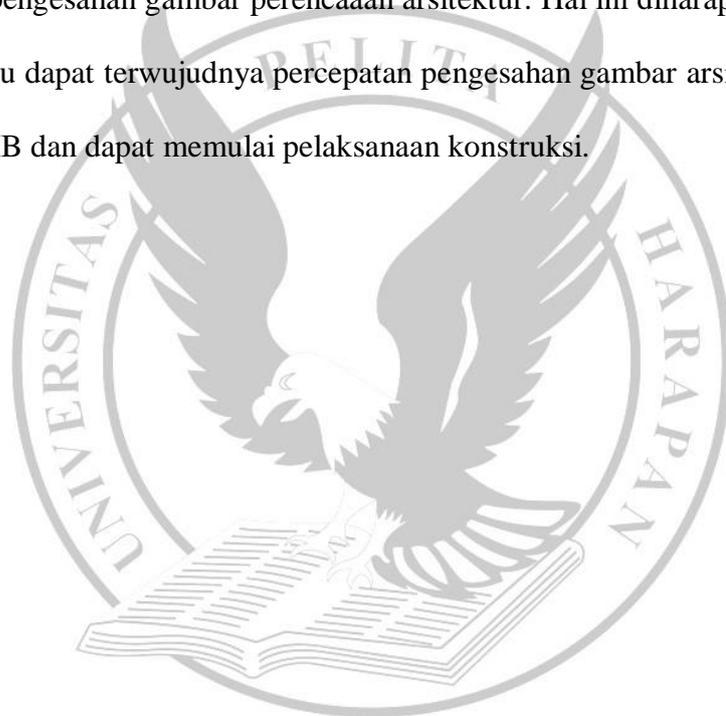
Gambar 1.2 Struktur Organisasi DPMPTSP DKI Jakarta yang Berhubungan dengan Penerbitan IMB (Sumber: Olahan Penulis)

Satu penilai teknis (PNS) didampingi oleh dua arsitek perizinan (pegawai perorangan) yang membantu dalam pemeriksaan checklist, proses konsultasi, dan kajian atau penilaian akhir. Pegawai PNS memiliki tanggung jawab langsung kepada kepala seksi pelayanan 1A dan diteruskan ke kepala bidang pelayanan 1A (bidang pelayanan perizinan IMB).

Data yang diperoleh dari DPMPTSP DKI Jakarta Bidang Pelayanan 1A (Lampiran 1) menunjukkan bahwa proyek dengan durasi pengesahan gambar arsitektur paling lama yaitu proyek rumah sakit dengan durasi proses 166 Hari

Kerja dimana jauh dari target penyelesaian IMB berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 118 Tahun 2020 yaitu maksimal selama 49 hari kerja. Proyek rumah sakit tersebut kemudian menjadi studi kasus karena proses pengesahan gambar yang paling lama selama bulan Januari 2021 sampai September 2021 yaitu 166 hari kerja.

Melihat banyaknya permasalahan dalam pengesahan gambar arsitektur untuk penerbitan IMB, maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui upaya percepatan pengesahan gambar perencanaan arsitektur. Hal ini diharapkan memiliki manfaat yaitu dapat terwujudnya percepatan pengesahan gambar arsitektur hingga terbitnya IMB dan dapat memulai pelaksanaan konstruksi.



## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang ada, maka penelitian ini akan meneliti melalui beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apa materi perbaikan gambar perencanaan arsitektur yang sering terjadi?
2. Apa faktor yang mempengaruhi proses pengesahan gambar perencanaan arsitektur dalam penerbitan IMB?
3. Bagaimana upaya percepatan pengesahan gambar perencanaan arsitektur dalam penerbitan IMB?

## **1.3 Tujuan penelitian**

Adapun penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Mengetahui materi perbaikan gambar perencanaan arsitektur apa saja yang sering terjadi.
2. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi proses pengesahan gambar perencanaan arsitektur dalam penerbitan IMB.
3. Mendapatkan beberapa upaya yang perlu dilakukan untuk mempercepat pengesahan gambar perencanaan arsitektur dalam penerbitan IMB.

## **1.4 Batasan Masalah**

Permasalahan pada penelitian ini dibatasi dengan beberapa hal sebagai berikut:

1. Fokus penelitian pada pemeriksaan gambar arsitektur menggunakan checklist perencanaan yang diberikan oleh DPMPTSP DKI Jakarta.
2. Pengumpulan data berdasarkan hasil dari Surat Pemberitahuan Revisi yang dibuat oleh penilai teknis arsitektur DPMPTSP DKI Jakarta.
3. Penelitian dilakukan pada studi kasus proyek “Rumah Sakit X” dengan ketinggian 10 lantai dan penambahan gedung baru dengan ketinggian 24 lantai. Proyek yang menjadi studi kasus dipilih karena memiliki durasi pengesahan gambar arsitektur yang melebihi target durasi penerbitan IMB.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini, diharapkan dapat memberi manfaat sebagai berikut:

- 1) Manfaat bagi perencana arsitektur yaitu:
  - a) Dapat fokus dan memberikan perhatian lebih pada materi perbaikan gambar yang paling sering terjadi
  - b) Dapat memperbaiki gambar sesuai dengan kriteria/skor
  - c) penilaian gambar arsitektur
- 2) Manfaat untuk praktisi (penilai teknis DPMPTSP DKI Jakarta) yaitu:
  - a) Penilai teknis dapat melakukan pemeriksaan pada materi perbaikan yang sering terjadi terlebih dahulu.
  - b) Penilai teknis dapat mengarahkan perencana untuk mengurangi perbaikan gambar melalui checklist perencanaan yang lebih baik.
  - c) Penilai teknis dapat melakukan upaya percepatan pengesahan Gambar Perencanaan Arsitektur dalam penerbitan IMB.

- 3) Manfaat bagi pemerintah daerah atau pemerintah pusat yaitu:
  - a) Dapat menjadi pedoman gambar arsitektur untuk penerbitan IMB bagi daerah lain.
  - b) Sejak tahun 2021 terdapat perubahan perizinan dari IMB (Izin Mendirikan Bangunan) menjadi PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat untuk sistem baru tersebut dengan membuat pedoman proses pengesahan gambar arsitektur.

### **1.6 Hipotesis Penelitian**

Hipotesis dari penelitian ini yaitu terdapat beberapa upaya percepatan pengesahan gambar perencanaan arsitektur. Pembuktian terhadap hipotesis dimulai dari penelitian mengenai materi perbaikan gambar yang sering terjadi, faktor yang mempengaruhi proses pengesahan gambar perencanaan arsitektur dalam penerbitan IMB, dan upaya percepatan pengesahan gambar perencanaan arsitektur dalam penerbitan IMB. Upaya percepatan pengesahan gambar arsitektur ditujukan kepada perencana arsitek, penilai teknis, pemilik proyek/pengembang, dan TABG-AP.