

TINJAUAN HUKUM PENDIRIAN BANGUNAN PADA JALUR HIJAU



1. PENDAHULUAN

Perkembangan ekonomi masyarakat dewasa ini berbanding lurus dengan pembangunan properti. Tumbuhnya masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah keatas merupakan suatu keberhasilan dalam perekonomian. Masyarakat berlomba-lomba melakukan investasi dalam banyak cara. Salah satu bentuk investasi yang cukup menjanjikan adalah investasi dalam bidang properti.

Pendirian bangunan acap kali menimbulkan masalah baru. Misalnya tidak adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pendirian bangunan pada daerah jalur hijau dan pendirian bangunan tidak sesuai dengan fungsinya. Pemerintah daerah juga tidak tinggal diam. Di beberapa daerah di Indonesia telah dilakukan tindakan tegas terhadap bangunan bermasalah. Seperti di Kota Medan, Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) Kota Medan melakukan pembongkaran empat unit bangunan dikarenakan bangunan tidak memiliki IMB dan bangunan berada pada jalur hijau.¹ Pemerintah DKI Jakarta juga melakukan pembongkaran bangunan di Jalan Tanah Abang Timur, Jakarta Pusat. Bangunan dibongkar karena bangunan berdiri pada jalur hijau.²

¹ Pemkomedan.go.id, Dinas TRTB Bongkar 4 unit bangunan di jalur hijau Sungai Deli, Tanggal 07 Oktober 2014

² <http://infopublik.kominfo.go.id>, DKI Tertibkan Bangunan di Jalur Hijau, 25 Oktober 2014

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, permasalahan IMB ini diatur antara lain diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan dan Gedung, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, dan Peraturan pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005.

Tujuan dari IMB tersebut adalah untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum di dalam penyelenggaraan bangunan dan gedung. Jadi setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan baik secara administratif maupun persyaratan teknis bangunan gedung serta harus diselenggarakan secara tertib. Masyarakat dituntut berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, akan tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.³

2. PERMASALAHAN

- a. Bagaimana suatu daerah dikategorikan sebagai jalur hijau?
- b. Bagaimana persyaratan pendirian bangunan pada jalur hijau?
- c. Apakah sanksi yang dikenakan kepada pemilik bangunan dalam hal persyaratan pembangunan pada jalur hijau tidak terpenuhi?

3. PEMBAHASAN

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.⁴

Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya. Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.⁵

³ Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya, Hal122, Buku Pintar, Yogyakarta

⁴ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁵ Pasal 35 ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya. fungsi bangunan meliputi fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

Bangunan gedung sebagai fungsi hunian adalah bangunan yang digunakan untuk kelangsungan hidup bermasyarakat yang meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan/atau rumah tinggal sementara. Bangunan gedung sebagai tempat keagamaan meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng. Selanjutnya untuk bangunan gedung yang berfungsi untuk menjalankan usaha dapat berbentuk bangunan dan gedung untuk perdagangan, perkantoran, pabrik atau perindustrian, perhotelan, wisata dan tempat rekreasi, terminal dan penyimpanan.

Bangunan gedung yang memiliki fungsi sosial dan budaya antara lain adalah meliputi bangunan gedung sekolah sebagai sarana pendidikan, panti sosial atau yayasan sosial, kebudayaan, rumah sakit sebagai sarana pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum. Bangunan gedung yang memiliki fungsi khusus meliputi bangunan gedung yang digunakan untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, serta bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

Fungsi bangunan gedung sebagaimana harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota. Fungsi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam IMB. Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi ⁶:

- a. Status Hak atas Tanah
- b. Status kepemilikan bangunan
- c. Izin mendirikan bangunan.

⁶ Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Sedangkan persyaratan teknis meliputi ⁷:

- a. Persyaratan Tata Bangunan;
- b. Persyaratan Keandalan Bangunan.

IMB gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. ⁸

Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB gedung. Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB gedung wajib melengkapi dengan ⁹:

- a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
- b. data pemilik bangunan gedung;
- c. rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

IMB gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah. Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota. Surat keterangan rencana kabupaten/kota berisi ¹⁰:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan Koefisien Tapak Basemen (KTB) yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;

⁷ Pasal 8 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

⁸ Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

⁹ Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

¹⁰ Pasal 14 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas kota.

Keterangan rencana kabupaten/kota digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Selain pendirian bangunan, perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan, juga ditetapkan dalam IMB. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Perubahan fungsi bangunan misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha. Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen. Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.¹¹

Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam¹². Ruang terbuka hijau terdiri dari :

- a. Ruang terbuka hijau publik; dan
- b. Ruang terbuka hijau privat.

Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas kota. Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.¹³

¹¹ Penjelasan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002

¹² Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan

¹³ Pasal 29 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Jalur hijau merupakan bagian yang termasuk dalam ruang terbuka hijau publik. Hal ini diatur dalam Penjelasan Pasal 29 Undang-Undang 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menyatakan bahwa “Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Yang termasuk ruang terbuka hijau publik, antara lain, adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai. Yang termasuk ruang terbuka hijau privat, antara lain, adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan”.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan dinyatakan bahwa Jalur hijau, adalah jalur penempatan tanaman serta elemen lansekap lainnya yang terletak di dalam Ruang Milik Jalan (RUMIJA) maupun di dalam Ruang Pengawasan Jalan (RUWASJA). Sering disebut jalur hijau karena dominasi elemen lansekapnya adalah tanaman yang pada umumnya berwarna hijau.

Jalur hijau merupakan prasarana dan sarana umum. Hal ini dinyatakan dalam Penjelasan Pasal 29 PP Nomor 36 Tahun 2005, yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Pendirian bangunan pada jalur hijau dapat dilakukan. Penjelasan Pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur syarat pembangunan bangunan pada jalur hijau yang terdiri dari:

- a. Mendapat izin dari pihak berwenang;
- b. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan;
- c. Tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang bersangkutan;
- d. Tetap mempertimbangkan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya.

Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 menyatakan bahwa Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi

prasarana dan sarana umum yang bersangkutan. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pembangunan pada jalur hijau yang merupakan prasarana dan sarana umum.

Pendirian bangunan pada jalur hijau harus memiliki IMB. Permohonan IMB pada jalur hijau dapat dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang.¹⁴ Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air. Pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.¹⁵

Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum (termasuk jalur hijau) harus¹⁶:

- a. Sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP), dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
- c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
- d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.

Pemilik bangunan yang tidak mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 18 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, pada saat pembangunan bangunan pada jalur hijau dikenakan sanksi berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Sanksi pembatasan kegiatan pembangunan
3. Penghentian sementara dan pembekuan IMB

Sanksi ini diberikan apabila peringatan tertulis tidak dipatuhi sebanyak tiga kali berturut-turut dan dalam tenggat waktu masing-masing tujuh hari kalender.

Apabila setelah pemberian sanksi pembatasan kegiatan pembangunan selama 14 hari kalender tetap tidak melakukan perbaikan, maka pemilik bangunan dikenakan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.

¹⁴ Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang 28 Tahun 2002

¹⁵ Penjelasan Pasal 29 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang 28 Tahun 2002

¹⁶ Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang 28 Tahun 2002

4. Pencabutan IMB dan Pemberian Perintah Pembongkaran

Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi pencabutan IMB selama empat belas hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan, dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

5. Pembongkaran Oleh Pemerintah

Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dalam jangka waktu tiga puluh hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.

6. Pemberian sanksi denda

Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Dalam kaitannya dengan IMB, Pemilik bangunan yang mendirikan bangunan tanpa disertai IMB dikenakan sanksi berupa ¹⁷:

1. Penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB.
2. Perintah pembongkaran.

PENUTUP

Pendirian bangunan pada jalur hijau yang merupakan sarana dan prasarana umum dapat dilakukan dengan syarat-syarat:

- a. Mendapat izin dari pihak berwenang;
- b. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan;
- c. Tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang bersangkutan;
- d. Tetap mempertimbangkan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya;
- e. tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan,
- f. memiliki izin mendirikan bangunan;

¹⁷ Pasal 115 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang 28 Tahun 2002

Daftar Pustaka

Dewi, Eli Wuria. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*, Yogyakarta : Buku Pintar

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan

Pemkomedan.go.id, Dinas TRTB Bongkar 4 unit bangunan di jalur hijau Sungai Deli, Tanggal 07 Oktober 2014

<http://infopublik.kominfo.go.id>, DKI Tertibkan Bangunan di Jalur Hijau, 25 Oktober 2014