

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada saat ini, pertumbuhan suatu kota ditandai dengan meluasnya area terbangun. Hal ini mendorong peningkatan kebutuhan lahan perkotaan untuk mendukung perkembangan dan perluasan kota, khususnya pada pembangunan infrastruktur seperti jalan umum, fasilitas olahraga, jaringan sanitasi dan air minum, serta tentu saja hunian yang layak bagi masyarakat. Dengan demikian, rencana tata ruang sangat penting sebagai panduan dalam menata ruang kota secara optimal (Manumpil et al., 2020). Kebijakan penataan ruang di Indonesia diatur dalam UU RI Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menjelaskan bahwa masing-masing daerah di Indonesia diamanatkan untuk melaksanakan penyusunan rencana tata ruang yang bertujuan sebagai panduan penataan ruang, sehingga dalam proses implementasinya menjadi lebih optimal, seimbang, padu dan tertib, serta mampu menciptakan keselarasan antara kepentingan daerah dan masyarakat, sekaligus menjamin keberlanjutan dalam pemanfaatan ruang.

Pada UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11 ayat 2, juga dijelaskan bahwa “Setiap pemerintah daerah Kabupaten/Kota memiliki wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah tersebut, yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah, pemanfaatan ruang wilayah dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kota”. Kemudian, ditambahkan pada

Pasal 26 menyatakan bahwa “Pengendalian terhadap pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten/Kota mencakup ketentuan umum mengenai peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pedoman penerapan sanksi”. Berdasarkan aturan tersebut, terlihat bahwa pemerintah daerah mempunyai wewenang dalam merancang rencana tata ruang masing-masing daerahnya secara spesifik, berdasarkan zona alokasinya atau disebut dengan zonasi, tujuannya agar pemanfaatan dari setiap ruang tertata dengan baik. Rancangan rencana tata ruang wilayah tersebut dapat berbeda-beda di setiap daerah karena dipengaruhi oleh kondisi fisik wilayah, sosial, dan ekonomi.

Rencana tata ruang mempunyai fungsi sebagai panduan pembangunan yang melibatkan semua pihak, umumnya dengan mengalokasikan peruntukan ruang di suatu wilayah. Selain itu, rencana tersebut juga bisa hanya berupa prosedur semata tanpa menetapkan lokasi, luas atau atribut spesifik yang wajib ditaati oleh masyarakat sebagai pengguna ruang di wilayah yang direncanakan (Sasongko, 2023). Namun, rencana tata ruang juga dapat menggabungkan kedua bentuk tersebut, yaitu dengan menetapkan lokasi ruang sekaligus prosedur perizinan yang harus dipatuhi. Sebagai contoh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan izin yang wajib dimiliki oleh masyarakat dalam kegiatan pemanfaatan ruang yaitu saat mendirikan bangunan. Izin tersebut wajib dimiliki oleh pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunannya sesuai dengan persyaratan administratif, serta teknis yang berlaku, dengan tujuan mengoptimalkan penataan dan pengawasan pembangunan di suatu wilayah

(Salsabila et al., 2025). Sebab, pada perkotaan sering dijumpai masyarakat yang mendirikan bangunan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan rentan memicu konflik. Hal tersebut dapat terjadi karena setiap pelaku atau aktor pembangunan cenderung mengedepankan kepentingan pribadi atau kelompoknya masing-masing.

Pada tanggal 2 Februari 2021, Pemerintah Pusat telah mengumumkan perubahan nama Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kini dikenal sebagai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Perubahan ini dilakukan dengan mencabut undang-undang IMB yang lama dan menggantinya dengan peraturan baru yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang mengatur pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Pratama & Lewiandy, 2024). Berdasarkan PP Nomor 16 Tahun 2021 dijelaskan bahwa “PBG merupakan izin yang memungkinkan pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, mengurangi, atau merawat bangunan mereka, asalkan sesuai dengan standar teknis yang berlaku”. Pada umumnya PBG/IMB diperuntukkan pada dua jenis bangunan, yaitu bangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal. Adapun perbedaan yang mendasar antara IMB dan PBG menurut (Anggraini, 2023), sebagai berikut:

- a. Untuk IMB, pengajuan izin wajib dilakukan sebelum memulai pembangunan, sementara untuk PBG tidak mensyaratkan izin di awal konstruksi, melainkan hanya diperlukan laporan mengenai kelayakan fungsi bangunan.
- b. IMB juga mempunyai kekurangan dalam hal proses administrasi yang

cenderung lebih panjang dan rumit, sementara PBG menawarkan proses administrasi yang lebih sederhana dan efisien, dengan pemanfaatan teknologi untuk mendapatkan izin bangunan.

- c. IMB tidak mempunyai aturan mengenai pembongkaran bangunan, sedangkan pada PBG mencakup ketentuan tersebut, sesuai dengan Pasal 71 hingga dengan Pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.
- d. Pemilik bangunan diwajibkan untuk menyampaikan fungsi bangunan tersebut pada IMB, sedangkan PBG memiliki persyaratan terpisah. Pemerintah menawarkan solusi PBG dengan fungsi campuran, misalnya hunian dan usaha.

Dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah, dalam pelayanan perizinan mendirikan bangunan, PBG hadir sebagai langkah untuk mempermudah proses perizinan dan mencegah terjadinya pelanggaran terhadap peraturan yang ada sebelumnya. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan peraturan tersebut belum sepenuhnya optimal. Hal tersebut, dikonfirmasi melalui masih banyaknya masyarakat yang enggan mengurus PBG, yakni kurangnya pemahaman dari masyarakat dengan aturan baru tersebut dalam memahami peraturan teknis dan administrasi PBG, sebab kurangnya pelaksanaan sosialisasi (Suryani, 2023).

Permasalahan lainnya terkait teknologi yang dinilai belum siap, pengajuan permohonan PBG baru saat ini dilakukan secara *Online* melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) yang didapat dari pemerintah pusat dan diproses oleh Dinas Perumahan, Kawasan Pemukiman

dan Pertanahan Kabupaten atau Kota masing-masing daerah di Indonesia, namun dalam implementasinya menemui kendala seperti masyarakat di Provinsi Banten yang mengeluhkan sistem SIMBG sejak awal Desember 2024 terhenti atau mengalami proses *maintenance* dan belum ada kepastian kapan sistem tersebut akan kembali pulih (Munajat, 2024). Kemudian permasalahan terakhir yang sering kali dijumpai pada kualitas penyelenggaraan pelayanan publik di Indonesia, yakni proses birokrasi yang rumit pada pengajuan PBG sebab melibatkan banyak instansi dan persyaratan teknis yang dinilai menyulitkan, belum lagi biaya retribusi yang tidak murah, sehingga mereka cenderung menghindarinya, dan memilih melanggar peraturan dengan mendirikan bangunan tempat tinggal tanpa adanya dokumen PBG.

Dengan mendirikan bangunan tanpa mempunyai izin berupa PBG di Indonesia dapat menimbulkan berbagai masalah serius. Bangunan tersebut akan dianggap ilegal, yang dapat mengakibatkan terkena sanksi administratif, hal tersebut diatur dalam PP Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 45 Ayat 1 yang menerangkan bahwa bagi bangunan yang telah berdiri, namun tidak mempunyai PBG akan dikenakan sanksi administratif. Sanksi ini diterapkan setelah serangkaian peringatan diberikan, yaitu peringatan tertulis, penghentian sementara atau tetap pada pembangunan, penyegelan, hingga pembongkaran bangunan. Padahal, terdapat maksud diterapkannya PBG, yaitu agar desain bangunan sesuai dengan rencana tata ruang, untuk wilayah perkotaan luas bangunan harus sesuai dengan ketentuan *Building Coverage Ratio* (BCR) yaitu perbandingan antara luas bangunan (tutupan yang tidak resap air) dengan total

luas resapan lahan sebesar antara 30 persen hingga 60 persen, serta juga harus memenuhi Garis Sempadan Bangunan (GSB), yakni jarak ruas jalan dengan bangunan terluar untuk jalan primer (Provinsi) sebesar 25 m, jalan sekunder (Kabupaten) dan jalan tersier (penghubung) sebesar 13 m, serta untuk jalan lokal sebesar 8 m.

Kemudian, terdapat juga berbagai manfaat penting yang dapat diperoleh, baik untuk individu maupun masyarakat secara keseluruhan, jika telah mempunyai PBG dalam mendirikan bangunan, sebagai berikut:

- a. Dapat meningkatkan nilai jual suatu bangunan
- b. Dari aspek legalitas, perlindungan hukum akan diberikan, yang berarti pemerintah akan memberikan kompensasi, jika bangunan tersebut beralih fungsi menjadi fasilitas umum atau terkena proyek pelebaran jalan
- c. Menghindari risiko fisik bagi penggunaan bangunan dilakukan dengan memastikan bahwa bangunan tersebut telah memenuhi standar atau normalisasi teknis yang ditetapkan berupa arsitektur, konstruksi, dan instalasi termasuk sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran
- d. Wilayah yang dihuni menjadi lebih teratur dan terencana dengan baik, karena bangunan didirikan sesuai dengan fungsi dan lokasi peruntukannya.

Di Indonesia, setiap tahunnya permintaan terhadap rumah tinggal selalu mengalami peningkatan, sejalan dengan pertumbuhan penduduk. Menurut Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan memprediksi bahwa hingga tahun 2025, kebutuhan rumah tinggal di Indonesia akan mencapai 30 juta unit. Berdasarkan

hasil penelitian dari Badan Pusat Statistik melalui Survei Sosial Ekonomi Nasional (Susenas BPS), terlihat bahwa persentase rumah tangga menurut Provinsi dan status kepemilikan bangunan tempat tinggal yang dimiliki sendiri di Indonesia terus mengalami peningkatan.

Dalam hal ini, BPS mengartikan “Rumah Milik Sendiri” sebagai rumah tempat tinggal yang dimiliki oleh kepala keluarga atau salah satu anggota keluarga dan dibeli secara kontan ataupun dengan cara mencicil melalui kredit bank (PUPR, 2024). Berdasarkan data tersebut, diketahui bahwa pada tahun 2022 jumlah bangunan tempat tinggal milik sendiri di Indonesia mencapai 83,99 persen, kemudian mengalami peningkatan saat tahun 2023 sebesar 0,8 persen menjadi 84,79 persen dan pada tahun 2024 juga terjadi peningkatan, yakni 84,95 persen. Hal tersebut menunjukkan bahwa kebutuhan rumah tinggal atau hunian yang layak setiap tahunnya terus meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk.

Tak terkecuali pada Kota Surabaya yang merupakan ibukota Provinsi Jawa Timur dengan luas sekitar 335,28 km², dan mempunyai tingkat kepadatan penduduk yang meningkat secara signifikan. Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik, jumlah penduduk di Kota Surabaya terus mengalami pertumbuhan. Pada tahun 2021, jumlah penduduk tercatat mencapai 2.880.284 jiwa, kemudian meningkat menjadi 2.887.223 jiwa pada tahun 2022 dan pada tahun 2023 mencapai 3.009.286 jiwa (Badan Pusat Statistik Surabaya, 2023). Hal tersebut sejalan dengan, kenaikan jumlah bangunan tempat tinggal milik sendiri di Kota Surabaya yang terus meningkat, yakni pada tahun 2022 sebesar

57,46 persen, dan pada tahun berikutnya mengalami peningkatan sebanyak 7,17 persen menjadi 64,63 persen yang diperkirakan pada tahun-tahun berikutnya akan terus bertambah seiring dengan laju pertumbuhan penduduk.

Kepadatan penduduk dapat menyebabkan beberapa tantangan, yakni keterbatasan ruang di mana hal tersebut akan menghasilkan berbagai permasalahan baru, seperti permasalahan perumahan akibat kesulitan untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak (Hayati et al., 2023). Di mana hal tersebut, memaksa masyarakat untuk mendirikan tempat tinggal mereka di atas tanah yang bukan miliknya, seperti mendirikan bangunan ilegal di tepi sungai, di sekitar rel kereta api dan di lahan-lahan sempit dengan cara yang seadanya, tanpa mempertimbangkan kondisi rumah yang layak huni dan menyebabkan terganggunya aksesibilitas jalan karena menjadi sempit, serta tidak mempunyai izin yang jelas dari pemerintah yang dampaknya akan memunculkan kawasan permukiman kumuh (Fahik, Witjaksono, & Gai, 2024).

Isu permukiman kumuh berketerkaitan dengan kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang kini dikenal sebagai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG berfungsi sebagai regulasi yang mewajibkan untuk mengatur konstruksi dalam mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan pemerintah berupa perencanaan tata ruang. Dengan tidak adanya dokumen tersebut menciptakan permukiman ilegal yang berakhir menjadi permukiman kumuh (Nurdiawan et al., 2022). Pada Kota Surabaya sendiri, terdapat banyak bangunan yang melanggar ketentuan PBG, yakni banyak bangunan yang sudah berdiri, namun tidak berizin PBG. Sebagai contoh kasusnya pada Bulan

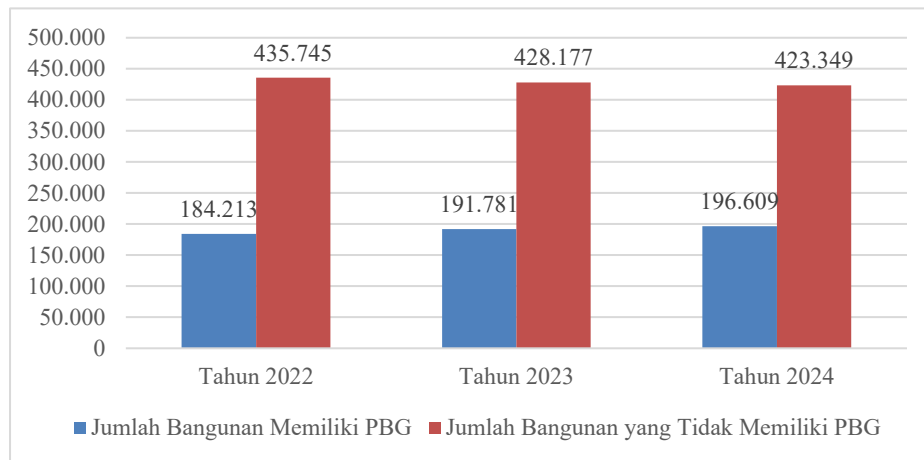
September Tahun 2024 kemarin, Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan (DPRKPP) bersama dengan Satpol PP Kota Surabaya telah melakukan penyegelan puluhan bangunan yang belum memiliki izin PBG.

Hal tersebut disampaikan langsung oleh Ketua Tim Kerja Penindakan Satpol PP Surabaya Bapak Agnis Juistityas yang dikutip dalam berita Dinas Kominfo Provinsi Jawa Timur

“....penyegelan ini dilakukan pada beberapa bangunan, yaitu bangunan rumah tinggal, tempat usaha, rumah kosong hingga bangunan yang sedang dibangun, total kami dapatkan 60 bangunan yang belum mempunyai izin PBG dan akan kami lakukan penyegelan, dengan target penyegelan satu hari di sepuluh lokasi”

(Sumber: <https://kominfo.jatimprov.go.id/berita/satpol-pp-surabaya-segel-60-bangunan-yang-tak-kantongi-izin-pbg>, diakses pada 8 Februari 2025)

Penyegelan ini dilakukan karena telah melanggar Perda Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan pada Pasal 5 Ayat 1, yang telah diubah dengan Perda Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 yang menjelaskan bahwa “Setiap orang atau badan yang berencana membangun suatu bangunan diwajibkan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)”. Kemudian, pada Pasal 3 ayat 1 juga dijelaskan bahwa “Setiap bangunan yang berdiri di suatu wilayah wajib memenuhi ketentuan administratif dan teknis yang disesuaikan dengan fungsi bangunan tersebut, serta mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Menurut data yang diperoleh dari DPRKPP Kota Surabaya ditemukan bahwa masih banyaknya bangunan yang sudah berdiri tetapi tidak memiliki PBG khususnya jenis rumah tinggal.



Gambar 1.1 Rekapitulasi Bangunan Rumah Tinggal di Kota Surabaya Tahun 2022-2024

Sumber: DPRKPP Kota Surabaya, 2024 (diolah penulis)

Berdasarkan gambar tersebut menunjukkan bahwa terdapat ribuan bangunan rumah tinggal di Kota Surabaya yang sudah berdiri belum mempunyai PBG. Pada tahun 2022 terdapat 435.745 bangunan yang tidak memiliki PBG dan hanya 184.213 yang memiliki PBG atau sekitar 29 persen yang sudah memiliki dokumen tersebut, kemudian di tahun berikutnya, yakni 2023 terjadi kenaikan jumlah bangunan yang mempunyai PBG sebesar 7.568 menjadi 191.781 bangunan, hal tersebut menunjukkan bahwa masyarakat mulai menyadari pentingnya mempunyai izin tersebut dan di tahun 2024 kembali mengalami peningkatan sebanyak 4.828 bangunan dengan hasil akhir sebesar 196.609 bangunan rumah tinggal di Kota Surabaya telah memiliki PBG yang tersebar pada 31 Kecamatan, dengan banyaknya Kecamatan yang dimiliki oleh Kota Surabaya membuat jumlah bangunan yang telah memiliki PBG dirasa kurang merata secara maksimal, sebab karakteristik dan kepadatan penduduk yang berbeda di setiap wilayah, sehingga ditemukan terdapat banyak bangunan yang sudah berdiri, namun belum mempunyai dokumen Persetujuan

Bangunan Gedung (PBG) pada beberapa Kecamatan di Kota Surabaya.

Tabel 1.1 Rekapitulasi Bangunan Rumah Tinggal di Kecamatan Kota Surabaya Tahun 2024

No.	Nama Kecamatan	Jumlah Bangunan Rumah Tinggal	Memiliki PBG	Tidak Memiliki PBG	% Tidak Memiliki PBG (2024)
1.	Kenjeran	47.408	2.911	42.930	90,55%
2.	Semampir	29.040	1.431	25.992	89,50%
3.	Bulak	13.719	2.101	10.960	79,89%
4.	Krembangan	22.493	3.592	17.378	77,26%
5.	Tandes	24.965	4.927	18.807	75,33%
6.	Tambaksari	56.499	12.993	42.264	74,80%
7.	Pabean Cantian	16.360	3.064	12.138	74,19%
8.	Asem Rowo	15.348	2.272	11.047	71,98%
9.	Sawahan	40.867	10.632	29.332	71,77%
10.	Wonocolo	21.275	5.782	15.127	71,10%
11.	Sukomanunggal	24.964	6.394	17.718	70,97%
12.	Benowo	25.750	5.679	18.270	70,95%
13.	Simokerto	16.380	4.419	11.209	68,43%
14.	Tegalsari	18.268	5.560	12.377	67,75%
15.	Sambikerep	27.084	8.238	18.350	67,75%
16.	Karang Pilang	17.595	5.427	11.420	64,90%
17.	Tenggilis Mejoyo	15.242	5.333	9.742	63,92%
18.	Wonokromo	30.021	9.000	18.729	62,39%
19.	Genteng	12.653	4.311	7.739	61,16%
20.	Gubeng	33.159	12.675	19.621	59,17%
21.	Dukuh Pakis	16.172	6.454	9.563	59,13%
22.	Bubutan	18.050	6.532	10.518	58,27%
23.	Lakarsantri	24.047	9.294	13.898	57,80%
24.	Pakal	24.039	9.458	13.626	56,68%
25.	Jambangan	13.711	5.787	7.508	54,76%
26.	Wiyung	24.484	10.908	13.251	54,12%
27.	Sukolilo	38.518	15.711	20.800	54,00%
28.	Rungkut	44.219	18.990	22.975	51,96%
29.	Gayungan	11.081	4.789	5.587	50,42%
30.	Mulyorejo	29.258	14.651	13.550	46,31%
31.	Gunung Anyar	20.939	11.336	8.955	42,77%

Sumber: DPRKPP Kota Surabaya, 2024 (diolah penulis)

Berdasarkan tabel di atas menunjukkan bahwa Kecamatan Kenjeran tercatat sebagai salah satu kecamatan di Kota Surabaya yang tidak mempunyai PBG rumah tinggal dengan jumlah terbanyak pada peringkat pertama

dibandingkan 30 kecamatan lainnya, yakni sebesar 42.930 bangunan atau sebanyak 90,55 persen bangunan yang sudah berdiri, namun tidak mengantongi izin PBG dan bangunan yang telah memiliki PBG hanya sebanyak 2.911 bangunan atau hanya 9,45 persen saja bangunan yang telah memiliki PBG di kecamatan tersebut. Kecamatan Kenjeran sendiri, juga termasuk Kecamatan yang mempunyai jumlah bangunan paling banyak dibandingkan 30 kecamatan lainnya, yaitu sejumlah 47.408 bangunan dan menempati peringkat kedua, setelah Kecamatan Tambaksari sebanyak 56.499 bangunan. Meskipun, Kecamatan Tambaksari memiliki jumlah bangunan terbesar di Kota Surabaya, bangunan yang mempunyai PBG di Kecamatan tersebut masih terhitung lebih besar dibandingkan dengan Kecamatan Kenjeran, yakni sebanyak 25,20 persen atau 12.933 bangunan.

Terdapat beberapa faktor yang diduga menjadi penyebab masih banyaknya bangunan rumah tinggal di Kota Surabaya, khususnya pada Kecamatan Kenjeran yang belum mempunyai PBG, yakni kurangnya pengetahuan dari masyarakat mengenai pentingnya mengurus PBG, kemudian Perda Nomor 7 Tahun 2009 tentang bangunan gedung dan Perwali Kota Surabaya Nomor 52 tahun 2023 tentang Perizinan dan Non Perizinan di Kota Surabaya yang dibuat oleh Pemkot Surabaya dirasa kurang disosialisasikan kepada masyarakat.

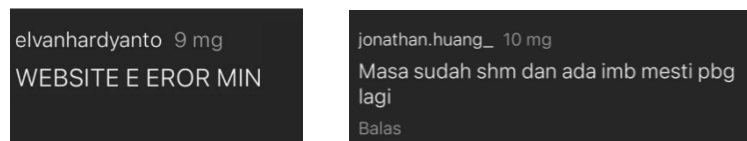
ikafithrirachmita 10 mg

Harus pake gambar dg format DWG dan ditandatangani oleh TABG alias jasa arsitek. Padahal rumah sederhana.



1

Balas



Gambar 1.2 Komentar Warga Mengenai Perizinan PBG di Kota Surabaya
Sumber: Komentar Instagram Disperkim Surabaya, 2024 (diolah penulis)

Berdasarkan gambar tersebut, menunjukkan bahwa masih banyak masyarakat kota Surabaya yang bingung dalam mengurus perizinan PBG, sehingga mengakibatkan mereka enggan mengurus PBG karena dinilai proses aturannya berbelit-belit. Hal tersebut juga didukung oleh pernyataan Bapak Muhammad Soleh selaku masyarakat umum di Kecamatan Kenjeran:

“Dulu awal-awal itu saya juga bingung enggak paham cara mengurus izin PBG ini karena banyak persyaratan yang harus dilengkapi, terus tetangga-tetangga terdekat juga banyak yang bilang, kalo mau ngurus izin PBG ini biayanya mahal dan juga prosesnya ribet”. (Hasil Wawancara pada tanggal 19 Juli 2025)

Dalam mengurus izin PBG rumah tinggal, masyarakat juga diwajibkan untuk melengkapi persyaratan teknis berupa menyertakan gambar atau denah bangunan rumah dalam bentuk digital dan mengurus Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), serta biaya retribusi izin PBG yang dirasa mahal, sehingga dianggap menyulitkan bagi mereka, lalu ada sejumlah bangunan yang memang tidak bisa memiliki PBG karena tidak memenuhi syarat administrasi, hal tersebut disampaikan langsung oleh Sekretaris DPRKPP Surabaya bapak Aly Murtadlo yang dikutip dalam jawapos.com

“....memang terdapat beberapa bangunan yang tidak dapat memiliki IMB, seperti bangunan ilegal atau bangunan non permanen yang didirikan di atas tanah yang bukan milik mereka. contohnya, bangunan yang berada di tepi sungai hingga rumah yang berdiri di lahan milik PT KAI di dekat rel kereta api. Yang seperti ini nggak bisa urus IMB. Karena tidak memenuhi

syarat administrasi,”

(Sumber: <https://www.jawapos.com/surabaya-raya/01431672/501864-bangunan-di-kota-surabaya-belum-punya-imb%20Diakses%201%20Desember%202024> diakses 1 Desember 2024)

Selain itu, terdapat juga biaya administrasi yang harus dikeluarkan atau retribusi. Hal tersebut, tertuang pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang menjelaskan bahwa “Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemberian PBG yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan”. Besaran tarif retribusi PBG sangat bergantung pada luas dan kriteria bangunan. Gambaran umumnya dihitung sebesar Rp. 5,625-6,563 per meter persegi, hal tersebut belum termasuk denda karena pengurusan PBG yang dilakukan terlambat setelah bangunan rumah tinggal berdiri dan bangunan tidak sesuai dengan ketentuan dalam PBG.

Melihat fenomena di atas, diharapkan dari Pemerintah Kota Surabaya mempunyai solusi dalam mengatasi permasalahan tersebut, khususnya perpanjangan tangan dari Pemkot Surabaya, yakni Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan (DPRKPP) yang memiliki tugas dan fungsi terkait perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang, khususnya dalam pengelolaan perizinan bangunan, salah satunya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). DPRKPP bertanggung jawab untuk memastikan semua bangunan di Kota Surabaya telah mematuhi peraturan yang berlaku, serta memberikan persetujuan teknis yang diperlukan dalam proses penerbitan izin PBG. Dalam hal ini, pemberian

informasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya perizinan bangunan rumah tinggal merupakan hal yang urgensi dalam meningkatkan kesadaran masyarakat, kemudian DPRKPP bekerja sama dengan Kecamatan Kenjeran juga harus memberikan sosialisasi prosedur mengurus PBG dan persyaratan apa saja yang diperlukan baik secara administrasi maupun teknis, sebab masih banyak masyarakat yang belum mengetahui akan hal tersebut. Pengawasan dan penegakan hukum terhadap bangunan gedung untuk memastikan kesesuaian dengan ketentuan PBG juga perlu dilakukan secara masif, jika terdapat pelanggaran DPRKPP dapat berkoordinasi dengan Satpol PP untuk melakukan tindakan penyegelan, sekaligus membantu masyarakat untuk mendaftarkan PBG bangunannya.

Dalam mengatasi sebuah permasalahan tersebut, dibutuhkan strategi yang tepat sangat penting untuk mencapai solusi yang efektif dan efisien guna memberikan gambaran terkait perencanaan, pelaksanaan dan evaluasi dari strategi yang telah dibuat. Hal ini sejalan dengan teori dari Fred R. David dan Forest R. David yang mengemukakan bahwa sebuah perencanaan program yang baik harus berdasarkan perumusan, implementasi dan evaluasi yang berkesinambungan, dari hal ini nantinya akan terlihat bagaimana sebuah program dapat terlaksana dan berjalan efektif, serta akan berdampak pada sasaran yang diinginkan (David & David, 2016).

Dari analisis perbedaan dengan jurnal-jurnal sebelumnya yang relevan, belum ada penelitian yang mencakup topik yang ada di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan Kota Surabaya

(DPRKPP). Pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Inneke Widya Anggraini, Radjikan, dan Supri Hartono (2019) dengan judul Profesionalisme Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Surabaya Melalui Surabaya *Single Window* (SSW) di UPTSA Surabaya, lebih menekankan pada profesionalisme pelayanan perizinan IMB secara umum melalui Surabaya *Single Window* (SSW), sementara penelitian ini berfokus pada Manajemen Strategi yang digunakan DPRKPP Kota Surabaya untuk meningkatkan jumlah Persetujuan Bangunan Gedung rumah tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya.

Karena alasan tersebut, peneliti memiliki ketertarikan guna melangsungkan penelitian di Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan dan Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya dengan judul “Strategi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dalam Meningkatkan Jumlah Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Rumah Tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah “Bagaimana Strategi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dalam Meningkatkan Jumlah Izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Rumah Tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya?”.

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini berdasarkan pemaparan rumusan

masalah di atas adalah untuk mengetahui, menganalisis dan mendeskripsikan upaya strategi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dalam meningkatkan jumlah izin persetujuan bangunan gedung (PBG) rumah tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan ilmu pengetahuan dan manfaat bagi pembaca, terutama terkait strategi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan dalam meningkatkan jumlah izin persetujuan bangunan gedung (PBG) rumah tinggal di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya.

1.4.2 Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Penulis dapat memahami dan mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai tata ruang kota dan aspek kualitas pelayanan pada bidang yang terkait lingkup Administrasi Publik, serta tentunya menambah wawasan dan pengetahuan dibidang administrasi.

b. Bagi Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Penulis mengharapkan melalui penelitian ini dapat menjadi sumber bacaan dan analisis komparatif peneliti lain di masa mendatang, serta juga dapat menjadi bahas referensi bagi para mahasiswa khususnya pada Program Studi Administrasi Publik dalam penyusunan skripsi.

- c. Bagi Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan dan Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya

Penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan dan evaluasi, serta informasi bagi Pemerintah Kota Surabaya khususnya pada Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, serta Pertanahan dalam meningkatkan jumlah izin PBG di Kecamatan Kenjeran Kota Surabaya.