

Evaluasi keefektifan institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang : studi kasus kawasan Kemang = Evaluation on the effectiveness of the related institution for spatial use control (Case study of Kemang area)

Nizhar Marizi, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=83119&lokasi=lokal>

Abstrak

Dengan intensitas perkembangan yang tinggi, salah satu masalah yang dihadapi DKI Jakarta saat ini adalah perubahan pemanfaatan ruang yang tidak terkendali. Kawasan Kemang di Jakarta Selatan adalah kawasan yang diarahkan sebagai kawasan perumahan pada dokumen Rencana Tata Ruang. Namun pada kenyataannya, kini pola kegiatan pemanfaatan ruang di kawasan tersebut semakin bergeser menuju ke arah yang lebih komersial.

Perubahan pemanfaatan ruang ini meningkatkan intensitas kegiatan dan berdampak pada menurunnya tingkat pelayanan prasarana pendukung yang pada awalnya ditujukan untuk pelayanan perumahan. Berbagai kegiatan yang berlangsung di wilayah penelitian berlangsung di luar asumsi perencanaan sehingga dampak Lingkungan akibat berubahnya pemanfaatan ruang ditelusuri berdasarkan fenomena yang terjadi dengan adanya perubahan tersebut. Dampak pada Lingkungan fisik yaitu kemacetan lalu lintas, meningkatnya limbah padat dan cair, dan kebisingan. Selain itu, secara sadar pelaku usaha juga menggunakan fasilitas umum untuk kepentingan usahanya (free riders). Dampak pada Lingkungan sosial ekonomi adalah terjadinya konflik sosial, meningkatnya kesempatan kerja masyarakat dan penerimaan pemerintah dan pajak dan retribusi.

Untuk mengakomodasi munculnya kegiatan-kegiatan usaha di kawasan ini, dengan tetap mempertahankan peruntukan utama Kawasan Kemang sebagai kawasan perumahan, Pemerintah DKI memberlakukan Kawasan Kemang sebagai Kampung Modern, yaitu kawasan permukiman yang terintegrasi dengan kegiatan usaha yang ada, agar kawasan permukiman tersebut mampu untuk memenuhi kebutuhan penghuninya sendiri. Akan tetapi, sampai saat ini masih banyak kegiatan usaha yang kelengkapan izinnya belum memenuhi syarat, masih bermunculannya tempat-tempat usaha Baru, dan masih adanya kegiatan usaha yang berlokasi di Luar kawasan yang diperbolehkan. Hal ini secara langsung melanggar peraturan hasil penyesuaian tersebut. Untuk mengatasi permasalahan tersebut sangat dibutuhkan pengendalian pemanfaatan ruang yang efektif dan dapat diandalkan. Mengingat sudah banyaknya dokumen yang mengatur pemanfaatan ruang di Kawasan Kemang, maka masalah yang diangkat dalam penelitian ini menyangkut keefektifan institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Kemang.

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan evaluasi formatif pada keefektifan produk dan proses pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Kemang. Kriteria utama yang digunakan dalam evaluasi adalah kriteria keefektifan yang berkenaan dengan apakah suatu alternatif mencapai hasil yang diharapkan atau mencapai tujuan dari diadakannya tindakan. Penelitian dilaksanakan melalui dua pendekatan, yaitu pendekatan by product dan pendekatan by process. Pendekatan by product menilai keefektifan kegiatan

pengendalian pemanfaatan ruang melalui evaluasi keefektifan produk yang mengatur pemanfaatan ruang, dan pendekatan by process, menilai keefektifan institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang dengan menganalisis proses dan prosedur pengendalian pemanfaatan ruang yang dijalankan oleh institusi tersebut.

Dari sisi produk, pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Kemang dikatakan efektif, jika ketiga indikator yaitu pemanfaatan lahan, kegiatan penunjang perumahan, dan pemanfaatan ruang di lokasi yang diizinkan dapat dipenuhi. Dari sisi proses, pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Kemang dikatakan efektif, jika keenam indikator yaitu proses pelayanan IMB, proses pelayanan IPB, proses pelayanan izin UUG, proses pelayanan SKM, pelaksanaan tugas dan wewenang pengawasan, serta pelaksanaan tugas dan wewenang penertiban dapat dipenuhi.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa institusi yang terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang di Kemang belum efektif. Untuk penyempurnaan kinerja institusi terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang Kawasan Kemang, maka perlu dilakukan upaya untuk: 1) Melaksanakan up-grading atau peningkatan kualitas (capacity building) aparat institusi, terutama dalam hal pengaktifan monitoring dan pencegahan dampak; 2) Melakukan pemantauan, pendataan, dan pelaporan atas kegiatan pemanfaatan ruang secara menyeluruh dan periodik/rutin untuk mendapatkan basis data dalam melaksanakan pengendalian pemanfaatan ruang; 3) Melakukan penajaman tugas pokok dan fungsi institusi yang terkait atau mengupayakan dibentuknya tim khusus yang secara formal berada dalam struktur pemerintahan daerah dan resmi berwenang.

With its high intensity development, Jakarta is currently faced with the problem of uncontrolled change of spatial use. South Jakarta's Kemang is an area determined by the city Spatial Planning document for housing. However, facts show that the area had gradually been used for more commercial purposes.

The change in spatial use has resulted in higher level of activities and consequently lower level of service of the supporting facilities initially planned for residences. Various activities in the research area took place beyond what had been settled. Therefore, the environmental impacts due to the change of spatial use in Kemang were measured based on the phenomena resulting from such change. Impacts on the physical environment included traffic jams, increased volume of solid and liquid waste and higher level of noise disturbance. Business owners consciously acted as free riders by intentionally making use of public facilities. Impacts on socio-economic conditions were social conflicts, more employment opportunities for residents in the area and increased government revenues from taxes and levies.

In order to make room for new businesses in Kemang while maintaining its status as a residential area, Jakarta city administration has determined the area as a Kampung Modern (Modern Village), i.e. an area integrated with existing business activities to enable it to meet the needs of its residents. However, there are still many businesses with no proper business licenses, and new ones keep springing up despite the fact that these violate the revised city regulation. People have even set up their businesses outside permitted zones. To solve this problem, it is crucial to have effective and reliable control measures regarding the area spatial use. Since there are already many documents concerning spatial use in Kemang, this research focused on the effectiveness of institutions related to spatial use control in the area.

Using formative evaluation approach, the research assessed the effectiveness of the products and spatial use control in Kemang. The key criterion used was effectiveness. It had to do with whether an alternative had achieved the expected result or had reached the target of the action. By product and by process approaches were used. The by product approach measured the effectiveness of spatial use control by evaluating the product controlling spatial use in Kemang while the by process approach reviewed the effectiveness of institutions dealing with spatial use by analyzing the process and procedure of spatial use control implemented by these institutions.

In terms of product, spatial use control in Kemang would be considered to have been effective when the following three indicators, i.e. land use, housing supporting activities and spatial use in permitted locations had been in place. In terms of process, such control would be effective when six indicators such as building construction permit, building use permit, nuisance law permit and construction certificate applications as well as monitoring and control duties and responsibilities had been properly in place.

It can be concluded from the research results that the institutions dealing with spatial use control in Kemang had not been performing effectively. Improving the performance of institutions concerned with spatial use control in Kemang calls for: 1) Upgrading or building the capacity of the institutions' officers, particularly in monitoring implementation and impact prevention; 2) Monitoring, collecting data and preparing comprehensive and periodic/routine reports of spatial use activities to develop a database to support spatial use monitoring and controlling; 3) Enhancing related institutions' key responsibilities and functions with one institution authorized to monitor the implementation, or establishing a special team which will be within the formal regional government structure and given the official authority to perform spatial use control.