

Surat Kabar / Majalah : Kompas

Tanggal : 31/03/05

Halaman : II

Kolom :

Subjek :

Kegiatan :

Pagar dan Pintu Persil di Perkotaan

DARI sisi hukum dan ekonomi, pagar persil (kapling) barangkali hanya dipahami sebagai sebuah tanda batas penguasaan serta kepemilikan formal perorangan atau institusional atas sebidang lahan di perkotaan. Selain itu, juga untuk dikelola dan didayagunakan secara privat agar tidak menimbulkan konflik. Termasuk sebagai media pengamanan dari kemungkinan tindak kriminal, misalnya penyerobotan secara ilegal.

Sementara itu, dari sisi sosial pagar persil mempunyai arti yang lebih luas dari hanya sekadar tanda batas penguasaan serta kepemilikan formal yang bersifat privat. Yaitu sebagai batas antara ruang semiprivat dan ruang serta prasarana publik yang penggunaannya bersifat kolektif di perkotaan.

Sejauh mana aplikasi pemagaran dan penempatan pintu persil yang telah dilaksanakan oleh masyarakat serta dikendalikan oleh pemerintah kota guna dapat mendukung efisiensi serta efektivitas pengelolaan serta pendayagunaan ruang dan prasarana publik di perkotaan?

Untuk keperluan pengamanan kepemilikan sebidang persil atau kapling di perkotaan, kita mengenal dengan apa yang disebut dengan pagar. Secara fisik konstruksi pagar la-

zimnya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu yang bersifat permanen dan semipermanen. Yang permanen biasanya dibangun dengan material konstruksi yang masif dan kuat, seperti kayu sampai tembok batu bata, batu kali ataupun besi. Adapun yang bersifat semipermanen biasanya dibangun dari tumbuh-tumbuhan hidup.

Di perkotaan pendirian konstruksi pagar persil bukan tanpa aturan. Syarat-syarat pendirian pagar persil lazimnya telah diatur dengan lugas dalam peraturan daerah yang berkaitan dengan pendirian bangunan, mulai dari ketinggian, norma-norma masif atau transparan, sampai pembukaan maupun penempatan pintu keluar masuk persil, dari dan ke arah jalan umum. Bahkan pemberian izin pembangunan konstruksi pagar, termasuk pembukaannya untuk pintu keluar masuk dari dan ke persil, diberikan melalui penetapan wali kota.

Semakin sempit dan terbatasnya lahan di perkotaan karena tidak dapat diproduksi lagi telah mendorong masyarakat perkotaan untuk melakukan "terobosan" guna memenuhi kebutuhannya akan lahan yang semakin sempit dan terbatas itu.

Maraknya perubahan persil rumah tinggal untuk keperluan pendirian bangunan komersial, seperti ru-

mah, toko, dan sejenisnya pada jalan-jalan kolektor serta arteri kota yang tumbuh menjadi lintasan umum karena posisinya berubah menjadi strategis merupakan contoh kasus perusakan pola tatanan serta irama pagar dan pintu persil.

Pada sisi kanan dan kiri jalan arteri dan kolektor kota yang potensial menjadi jalan lintasan umum, berubahnya sebidang persil dengan satu unit bangunan rumah tinggal, menjadi pertokoan dengan beberapa unit bangunan, umumnya selalu diikuti dengan pembongkaran dan penghilangan pagar serta pintu persil. Akibatnya, mengubah konstruksi trotoar di depannya menjadi tempat parkir kendaraan bahkan perluasan tempat untuk usaha yang dapat mengganggu hak pejalan kaki.

Lazimnya, penempatan pintu persil diaplikasi berdempetan di antara dua persil dan hanya dihubungkan dengan satu jembatan di atas saluran pematusan di antara dua persil itu. Ini membatasi jumlah panjang area yang langsung bersinggungan dengan jalan umum serta menutupi saluran pematusan kota.

Namun, berbeda dengan yang berkembang dewasa ini. Hampir seluruh saluran pematusan kota di depan persil rumah tinggal yang telah berubah menjadi bangunan komersi-

al (pertokoan) ditutup dengan konstruksi beton masif untuk jembatan sekaligus tempat usaha, bahkan tempat parkir bagi pengunjung pertokoan tersebut.

Penutupan dengan konstruksi beton masif ternyata juga dapat menyebabkan kesulitan untuk mengawasi saluran pematusan dari sampah yang menyumbat sekaligus kemalasan untuk membersihkannya.

Inspeksi mendadak Wali Kota Surabaya beberapa waktu lalu di beberapa jalan kolektor serta arteri kota yang tergenang air ketika hujan, ternyata menemukan banyak saluran pematusan dan trotoar yang telah berubah fungsi sehingga menghalangi kelancaran aliran air. Hal ini merupakan salah satu indikator adanya kelemahan perizinan dan pengawasan di lapangan terhadap pelanggaran ketentuan dan syarat-syarat aplikasi pembangunan dan pagar persil, termasuk pintu ke luar masuk dalam proses penantian ruang kota.

Dalam penataan ruang terdapat introduksi tentang aturan zonasi, yaitu pendaerahan di dalam ruang kota atas dasar fungsi, perumahan, dan nonperumahan guna pengendalian keseimbangan aksesibilitas bagi keberlanjutan kehidupan kolektif dalam ruang kota. Introduksi zonasi se-

bagai satu aturan lazimnya diikuti dengan adanya persyaratan teknis yang berhubungan dengan garis sempadan, koefisien dasar bangunan, dan koefisien lantai bangunan sampai pada pola perpetakan serta pengaturan batas-batasnya juga wujud konstruksinya.

Pada zona terbuka ditetapkan tentang keharusan adanya ruang luar terbuka (halaman) yang mengelilingi bangunan di dalam sebidang persil demi alasan ekologis serta keamanan dan keselamatan umum. Adapun pada zona tertutup tidak ada keharusan untuk mengadakan ruang terbuka pada sekeliling bangunan di dalam sebidang persil.

Aturan tentang pagar depan serta pintu keluar masuk persil yang berhubungan dengan jalan umum dibuat berbeda antara persil-persil pada zona terbuka dan zona tertutup. Ketentuan tentang pembangunan pagar persil serta pintu keluar masuk pada zona terbuka tidak dapat diubah begitu saja ataupun ditawarkan seperti pada ketentuan pada zona tertutup, demikian juga sebaliknya.

BENNY POERBANTANOE
Staf Pengajar Arsitektur Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan UK Petra, Anggota Tim Ahli DPRD Kota Surabaya