

PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG MELALUI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN SEBAGAI INSTRUMEN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KABUPATEN BULELENG

Oleh:

I Gusti Agus Alit Doni Saputra

I Ketut Sudiarta

Ni Gusti Ayu Dyah Satyawati

Bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas
Udayana

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul, “Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Instrumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng”. Memiliki tujuan yaitu untuk Mengetahui pengaturan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Buleleng sebagai instrument Rencana Tata Ruang Kabupaten Buleleng. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian empiris. Melalui penelitian dan pembahasan yang dilakukan, menemukan beberapa hasil dan temuan, dalam penerbitan izin mendirikan bangunan di terbitkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Buleleng. untuk implementasi di lapangan banyak bangunan gedung yang melanggar dan berdiri tanpa disertai dengan izin mendirikan bangunan. Kendala-kendala akibat kurangnya pemahaman di masyarakat dan kurangnya peran pemerintah dalam mengatasi masalah tersebut, Upaya yang dilakukan pemerintah Kabupaten Buleleng adalah dengan cara mendata bangunan serta menghimbau pelanggar untuk memenuhi kewajiban dalam membangun bangunan gedung.

Kata Kunci: Izin Mendirikan Bangunan, Rencana Tata Ruang Wilayah, Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Kabupaten Buleleng

ABSTRACT

*THE MANAGEMENT OF SPACE UTILIZATION THROUGH BUILDING
PERMIT AS BULELENG REGENCY SPATIAL PLANNING INSTRUMENT IN
2013-2033*

This study entitled “The Management of Space Utilization Through Building Permit as Buleleng Regency Spatial Planning Instrument. This study has purpose to find out the regulation of building permit as Buleleng

regency spatial planning instrument. The method used in this study was method of empirical study. Through the study and the discussion that had been conducted, it shows several results and findings in building permit issuance that are issued by Department of Investment and Integrated Licensing One Door Service of Buleleng Regency. For the implementation in the field, there are many buildings violating and standing without building permit. The obstacles were caused by the lack of understanding of the community and the lack of Government's role in overcoming those problems. The effort that is conducted by the government of Buleleng Regency is by listing the buildings as well as urging the violators to fulfill the obligation in building the building.

Keywords: Building Permit, Spatial Planning, The Management of Space Utilization, Buleleng Regency.

1.1 Latar Belakang

Perkembangan pembangunan dengan berbagai teknologi yang digunakan berdampak pada kualitas lingkungan hidup yang semakin menurun dan mengancam kelangsungan perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya.¹Bangunan gedung merupakan kebutuhan yang sangat diperlukan masyarakat modern seperti sekarang ini, perkembangan zaman membuat pembangunan bangunan gedung sangat pesat adanya, maka dari itu perlu ditata bangunan gedung tersebut, dengan adanya penataan ruang. Dimana Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan pada ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, memberi perubahan di bidang kebijakan pemanfaatan ruang wilayah negara. Dengan adanya rencana tata ruang wilayah nasional memberikan arah dan dasar bagi pembangunan masyarakat adil dan makmur, dengan adanya rencana tata ruang maka laju pembangunan dapat terkendali, arah dan tujuan

¹Muhammad Subhi, 2012, *Jurnal Perizinan Pembuangan Limbah Cair Kegiatan Industri Dalam Hubungannya Dengan Pengendalian Pencemaran Air*, Fakultas Hukum Uiniversitas Tanjungpura, Pontianak, h.1.

pembangunan dapat diketahui, dan pada akhirnya keberhasilan dapat dievaluasi.²

Era seperti saat ini, dimana otonomi daerah memberikan daerah kewenangan untuk mengatur urusan daerahnya masing-masing, termasuk urusan penataan ruang. Provinsi Balimengaturinya melalui, Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang RTRW Provinsi Bali, namun peraturan daerah tersebut tidak secara mengkhusus mengatur mengenai penataan ruang di setiap kabupaten/kota. Kabupaten Buleleng mengatur penataan ruang melalui Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033. Izin mendirikan bangunan merupakan salah satu instrumen dalam peraturan daerah tersebut, namun di lapangan terdapat banyak pelanggaran izin mendirikan bangunan di Kabupaten Buleleng. Sehingga perlu dilakukan kajian secara mendalam mengenai efektivitas izin mendirikan bangunan dan faktor faktor yang mempengaruhi efektivitas izin mendirikan bangunan sebagai salah satu pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Buleleng.

Izin Mendirikan Bangunan ini Penting mengingat perlunya dukungan seluruh masyarakat untuk mewujudkan cita cita dari pada penataan ruang yang baik dan berkelanjutan, Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis akan membahas tentang “Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Instrumen Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng 2013-2033” sehingga permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu, mengenai efektivitas izin mendirikan bangunan sebagai salah satu pengendalian

² Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 77.

pemanfaatan ruang di Kabupaten Buleleng, dan faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas izin mendirikan bangunan sebagai salah satu pengendalian pemanfaatan ruang di Kabupaten Buleleng.

1.2 Tujuan

Tujuan dari penulisan penelitian skripsi ini, yang mana merupakan penelitian empiris, yaitu mengetahui implementasi Izin mendirikan bangunan di Kabupaten Buleleng serta kendala-kendala dalam penerapan izin mendirikan bangunan sebagai instrument rencana tata ruang wilayah Kabupaten Buleleng, dan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Buleleng dalam mengatasi kendala tersebut.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penelitian skripsi ini merupakan penelitian hukum yuridis empiris, yuridis karena mendekati masalah dari peraturan perundang-undangan yang ada, sedangkan empiris karena melihat kenyataan yang ada di masyarakat. Penelitian merupakan suatu upaya pencarian dan bukannya sekedar mengamati dengan teliti terhadap sesuatu obyek yang mudah terpegang, di tangan. Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata *re* (kembali) dan *to search* (mencari). Dengan demikian penelitian berarti mencari kembali.³

³ Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum, Rajawali Pers*, Jakarta, h.27.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Efektivitas Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Salah Satu Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kabupaten Buleleng

Perda Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng 2013-2033, Bagian ketiga dalam ketentuan perizinan yaitu proses administrasi serta teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dimulai, dimanasudah diatur melalui Perda Kabupaten Buleleng Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perizinan, salah satu dari ketentuan administrasi yang dipenuhi dalam rangka pemanfaatan ruang adalah Izin Mendirikan Bangunan, Izin Mendirikan Bangunan merupakan satu-satunya sarana perizinan yang diperuntukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung dalam hal mendirikan suatu bangunan gedung, aturan tersebut menjadi alat pengendalian pemanfaatan ruang dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengaturan tata ruang wilayah di Kabupaten Buleleng terdapat dalam Perda Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng dimana Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu instrumen dari pengendalian pemanfaatan ruang. pada umumnya pemanfaatan dilakukan dengan cara membangun bangunan gedung, aturan mengenai bangunan gedung diatur dalam Perda Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, aturan ini merupakan regulasi mengenai ketentuan dan langkah dalam mencegah pembangunan gedung yang tidak teratur di Kabupaten Buleleng.

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB, merupakan Izin yang diberikan oleh Pemda Kabupaten kepada badan atau orang untuk mendirikan bangunan yang dimasukkan agar pelaksanaan pembangunan dan bangunan gedung sesuai dengan Nilai Dasar Bangunan (NDB), Nilai Luas Bangunan (NLB) serta Ketinggian Bangunan (KB), serta sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut, orang lain, dan lingkungan⁴

Proses pemberian izin mendirikan bangunan harus mengikuti asas tertib penyelenggaraan negara, yang merupakan landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan. Disamping itu, dalam penerbitan izin mendirikan bangunan harus sesuai dengan asas keterbukaan dimana haruslah membuka diri terhadap hak dari masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, bebas unsur diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi dan golongan. izin mendirikan bangunan merupakan bangunan suatu yang sangat penting pada bangunan gedung, disamping bertujuan menciptakan tata letak bangunan yang tertib dan aman, juga agar peruntukan lahan yang sesuai dengan cita-cita.

Pengendalian pemanfaatan ruang sendiri mengamanatkan agar bangunan gedung yang ada tidak melanggar aturan yang ada, namun selama ini di Kabupaten Buleleng, untuk pelanggaran bangunan gedung dinilai tidak melanggar dengan fatal sehingga belum pernah ada kasus pembongkaran bangunan gedung, hanya ada bangunan yang disegel dan upaya penyegelan di cabut sampai keluarnya Izin Mendirikan Bangunan..

⁴ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2008 *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 22.

Pemerintah Kabupaten Buleleng banyak mengambil kebijakan terkait dengan pelanggaran bangunan gedung, dinas penanaman modal dan pelayanan perizinan terpadu satu pintu. berdasar hal tersebut tetap mengeluarkan IMB kepada pemilik bangunan gedung, walaupun yang apabila diukur dengan aturan adalah melanggar, misal melanggar sempadan jalan, sungai, jurang dan sebagainya pemberian izin tersebut tetap diberikan asalkan dinilai pelanggaran tidak berakibat fatal, namun pemilik bangunan gedung harus membuat surat pernyataan yang isinya, bertanggung jawab sendiri apabila dikemudian hari ada pelebaran baik jalan atau sungai dan mengenai bangunan, tidak akan menuntut ganti rugi.

Jika peraturan tersebut telah mencapai tujuannya, maka peraturan tersebut dapat dikatakan efektif, begitu pula sebaliknya, berbicara mengenai Kefektifitasan Izin Mendirikan Bangunan sebagai salah satu instrument Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng 2013-2033, menurut penulis masih belum berjalan dengan baik, hal ini dibuktikan karena banyaknya bangunan gedung yang ada maupun yang akan dibangun belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan, jikapun memiliki IMB banyak yang melanggar dari ketentuan garis Sempadan yang telah diatur.

2.2.2 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Salah Satu Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Buleleng.

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam kehidupan bermasyarakat dan

bernegara⁵. Penegakan hukum itu sendiri bertujuan guna meningkatkan ketertiban serta kepastian hukum didalam masyarakat. Hal tersebut dilakukan guna menertibkan fungsi, tugas, wewenang lembaga-lembaga yang bertugas menegakkan hukum menurut bagian ruang lingkup masing-masing yang berdasar atas kerjasama dengan sistem yang baik agar berhasilnya tujuan yang akan dicapai, permasalahan penegakan hukum bukan semata-mata hanya berada dalam lembaga lembaga penegak hukum yang ada didalamnya saja. Kendala penegakan hukum muncul karena tidak efektifnya beberapa atau seluruh elemen penegakan hukum. Kendala-kendala penegakan hokum tidak hanya terletak pada mental penegak hukum akan tetapi juga karena faktor sosialisasi hukum dan hukum itu sendiri.⁶Masalah pokok penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mempengaruhinya, faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang negatifnya terletak pada isi faktor faktor tersebut. Faktor-faktor tersebut, adalah sebagai berikut:⁷

1. Faktor hukumnya sendiri, yang di dalam tulisan ini akan dibatasi pada undang-undang saja.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana dan prasarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku.

⁵ Siswanto Sunarso, 2014, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h.6

⁶Romli Atmasasmita, 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung, h. 55

⁷ Soerjono Soekanto, 2014, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta,h.8

5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Untuk aturan hukum itu sendiri sangat tidak mungkin memaksakan setiap bangunan gedung harus memenuhi aturan sempadan jalan tersebut dikarenakan keterbatasan lahan yang dimiliki oleh masyarakat, masih banyak kebijakan yang diberikan dengan tetap mengeluarkan IMB, walaupun bangunan gedung melanggar sempadan jalan. Tetapi dengan syarat harus membuat surat pernyataan yang isinya akan bertanggung jawab seandainya terjadi suatu masalah dan bersedia untuk tidak menuntut ganti rugi apabila ada pelebaran jalan dan harus mengenai bangunan gedung.

Untuk faktor penegak hukum, terkait pelanggaran bangunan gedung hanya dilakukan penyegelan sampai proses perizinan selesai, belum pernah terjadi penegakan hukum terkait pelanggaran sampai membongkar bangunan yang dinilai melanggar. Selain itu pengatauran mengenai pengendalian pemanfaatan ruang menempatkan instansi pemerintah sebagai instansi yang pasif. Dalam artian izin IMB baru akan di bahas jika masyarakat mengajukan izin atau ada kaitan dengan kepentingan pembangunan pemerintah.

Dilihat dari segi saran prasarana, tidak terjadi masalah mengenai sarana maupun fasilitas yang dimiliki pemerintah kabupaten buleleng, untuk alat dan sarana dalam penegakan izin mendirikan bangunan cukup memadai jika diperlukan pembongkaran, namun pembongkaran tidak pernah dilakukan karena pelanggaran yang terjadi tidak termasuk pelanggaran yang fatal.

Dari segi masyarakat kurang menyadari adanya aturan yang berlaku terkait dengan pentingnya izin mendirikan bangunan sebelum membangun, merubah ataupun membongkar bangunan itu semua untuk mengendalikan penataan ruang agar tidak melanggar ketentuan yang ada. Disamping itu, kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat mengenai penataan dan pemanfaatan ruang yang dilakukan melalui pengajuan izin IMB diakibatkan kurangnya sosialisasi yang diberikan, proses dan tahapan yang panjang, biaya yang mahal dan tidak ada *followup*, turun kelapangan untuk sosialisasi dan menyerukan untuk mengajukan izin mendirikan bangunan.

Dilihat dari faktor kebudayaan, selama ini pemerintah tidak terlalu menegakan dan mengajak masyarakat untuk mengurus izin, selain itu pelanggaran bangunan gedung yang dibijaksanai dan tetap memperoleh izin mendirikan bangunan, membentuk kebiasaan dan kebudayaan masyarakat yang enggan untuk mematuhi aturan terkait pembangunan bangunan gedung.

Dalam menyelesaikan kendala-kendala yang di hadapi dalam penerapan izin mendirikan bangunan sebagai salah satu pengendalian pemanfaatan ruang, penulis mempunyai solusi untuk mengoptimalkan peran pemerintah kabupaten buleleng dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya. Solusi tersebut didasarkan pada analisa yuridis dan empiris terhadap faktor-faktor penyebab terjadinya kendala-kendala dalam penerapan izin mendirikan bangunan sebagai salah satu pengendalian pemanfaatan ruang.

Solusi untuk Kendala yang di akibatkan oleh Faktor Hukum, Pemerintah Kabupaten Buleleng harus menegakan Kepastian hukum jangan sampai terus dibiarkan masyarakat

melanggar aturan hukum dan mengamalkan IMB sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Memberi kemudahan bagi masyarakat untuk mengurus izin, masyarakat perlu diberi kemudahan dengan membuka kantor pembantu di beberapa wilayah untuk mempermudah masyarakat untuk mengurus izin. Selain itu, Penegak Hukum Memberikan Pemahaman Kepada masyarakat/orang yang ingin memperoleh IMB, bahwa IMB diterbitkan disesuaikan dengan tujuan pengendalian pemanfaatan ruang dan RTRW Kabupaten Buleleng.

Terkait dengan adanya kendala di masyarakat, pemerintah wajib memberikan pemahan melalui sosialisasi terkait Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng, agar disaat masyarakat membangun bangunan gedung sesuai dengan rencana pola ruang, dan aturan mengenai IMB terkait batas-batas sempadan, ketinggian bangunan dan lain sebagainya, jika masyarakat sudah sadar akan pentingnya membangun bangunan gedung sesuai dengan aturan diaharapkan budaya melanggar hukum atau aturan akan berangsur berkurang.

III. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan dari hasil penelitian diatas, adapun yang dapat disimpulkan dari penulisan skripsi ini bahwa Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Buleleng, diatur dalam Pasal 108 Perda Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 tentang RTRW Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033. IMB belum efektif karena tidak sesuai dengan aturan yang ada, Untuk

Implementasi dilapangan banyak bangunan gedung di Kabupaten Buleleng berdiri tanpa dilengkapi syarat administrasi Izin Mendirikan Bangunan dan melanggar sempadan jalan, sedangkan pemerintah kabupaten buleleng mengambil kebijakan terkait pelanggaran apabila pelanggaran tidak fatal, maka akan tetap diberikan Izin Mendirikan Bangunan, namun pemilik bangunan membuat surat pernyataan siap bertanggung jawab atas bangunan gedung, dan seandainya terjadi pelebaran jalan atau sungai dan mengenai bangunan gedung, tidak akan menuntut ganti rugi.

Adapun kendala dari penerapan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Buleleng, adalah tidak adanya aturan terkait tolak ukur fatal tidaknya pelanggaran suatu bangunan gedung. Masyarakat menjadi terbiasa melanggar aturan pendirian bangunan gedung, dalam hal ini pemilik bangunan gedung yang diberi kebijakan tetap diberikan izin mendirikan bangunan walaupun bangunan gedung tersebut melanggar aturan, di samping itu, pemerintah dinilai sebagai instansi yang pasif. Maka dari itu, upaya yang dilakukan pemerintah Kabupaten Buleleng yaitu dengan melakukan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dengan cara mendata bangunan yang melanggar, untuk diharapkan pemilik bangunan gedung agar memenuhi kewajibannya.

3.2 Saran

Pemerintah Kabupaten Buleleng harus mampu memberikan kepastian hukum terkait dengan aturan dan syarat-syarat mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, berupa aturan atau SOP mengenai batas batas pelanggaran yang masih bisa diterima dengan disertakan beberapa syarat, agar pelanggaran bangunan gedung dapat ditekan di tahun tahun berikutnya. Selain itu,

Pemerintah Kabupaten Buleleng harus mampu memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait pentingnya mendirikan bangunan gedung dengan merujuk aturan yang ada, agar pengendalian pemanfaatan ruang melalui izin mendirikan bangunan dapat berjalan optimal.

IV. DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Bambang Sunggono, 2015, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Marihot Pahala Siahaan, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Romli Atmasasmita, 2001, *Reformasi Hukum, Hak Asasi Manusia & Penegakan Hukum*, Mandar Maju, Bandung,.

Soerjono Soekanto, 2014, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.

Siswanto Sunarso, 2014, *Hukum Pemerintahan Daerah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

JURNAL

Muhammad Subhi, 2012, *Jurnal Perizinan Pembuangan Limbah Cair Kegiatan Industri Dalam Hubungannya Dengan Pengendalian Pencemaran Air*, Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura, Pontianak.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:

Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Buleleng Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Tahun 2013 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 6)

Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 2 Tahun 2012
tentang Perizinan (Lembaran Daerah Kabupaten Buleleng
Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah
Kabupaten Buleleng Nomor 2)