

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Masyarakat pada hakekatnya memiliki hak untuk memanfaatkan atau membangun untuk digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat untuk usaha, akan tetapi masyarakat harus memiliki izin dengan memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku di daerahnya. Bahwa menurut Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada Pasal 17 Ayat (1) telah menyatakan daerah berhak menetapkan kebijakan daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

Pemerintah Daerah memiliki kewenangan dalam melakukan perizinan. Izin juga merupakan bentuk atas suatu kepemilikan dan perlindungan hukum. Pemberian izin yang dilakukan untuk masyarakat haruslah efektif dengan sistem dan prosedur yang tertata rapi agar terciptanya kesejahteraan masyarakat.

Pelimpahan otonomi daerah secara luas kepada daerah bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektif dalam penyelenggaraan pemerintahan agar lebih baik dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat.¹

Kesejahteraan masyarakat diharapkan dapat meningkatkan perekonomian Negara Indonesia melalui pembangunan dalam berbagai bidang

¹ Yudicia Pranata, Imam Hanafi, Suwodo, "Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) (Studi pada Kantor Pelayanan perijinan Terpadu Kota Batu)", *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. I; No. I, (2013), hlm. 198

yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan memberikan pelayanan kepada masyarakat sekitar, terutama di Kabupaten Ciamis. Suatu daerah yang maju dan masyarakatnya yang sejahtera dapat dilihat dari sarana dan prasarana yang disediakan dan pelayanan yang dilakukan oleh Pemerintah.

Pemerintahan pada dasarnya adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat, baik pemerintah dari tingkat pusat sampai dengan di daerah. Berdasarkan Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Nomor 81 Tahun 1993 tentang Pedoman Tata Laksana Pelayanan Umum dan Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perbaikan Mutu Pelayanan Aparatur Pemerintahan kepada Masyarakat merupakan pedoman untuk aparatur pemerintahan dalam memberikan pelayanan publik kepada masyarakat.²

Bentuk pelayanan pemerintah adalah memberikan sarana prasarana bagi masyarakat dengan menyediakan lahan untuk tempat tinggal maupun lahan usaha untuk mendirikan bangunan. Namun dalam beberapa hal banyak masyarakat yang mendirikan bangunan secara illegal tanpa adanya IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang menurut Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 17 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Pasal 1 Ayat (26) yang berbunyi Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB) adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan Bangunan gedung untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksudkan disain pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang

² Adrian Sutedi, 2015, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 18

ditetapkan dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tertentu.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berkaitan dengan tanah. Tanah dapat dimanfaatkan dan digunakan dalam bentuk bangunan sebagai tempat usaha maupun tempat tinggal maka harus mempunyai IMB, karena setiap warga Negara Indonesia mempunyai hak untuk memanfaatkannya, sesuai dengan yang tertera di Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 6 menyatakan, “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.³

Masyarakat saat ini banyak yang belum memahami fungsi dari adanya IMB itu sendiri karena masih ada yang melakukan pembangunan secara illegal dan diluar sepengetahuan pemerintah, namun beberapa masyarakat beralasan bahwa yang membuat mereka tidak meminta IMB kepada pemerintah dikarenakan biaya yang mahal dan birokrasi yang lama sehingga kebanyakan masyarakat terkhusus nya Kabupaten Ciamis yang mengabaikan IMB itu sendiri.

Sanksi yaitu bagian yang penting dalam hukum, karena sanksi bersifat memaksa dalam proses penegakan hukum sehingga masyarakat taat terhadap peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh masyarakat untuk warga negaranya.⁴

³ R. Atang Ranoemiharja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-Aspek dalam Pelaksanaan UUPA di Bidang Agrarian di Indonesia*, Bandung, hlm. 288.

⁴ Ivan Fauzan Raharja, S.H., M.H., “Penegakan Hukum Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan”, *Inovatif Jurnal Ilmu Hukum*, Volume VII No. II (Januari 2015), hlm. 117.

Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan dengan berbagai perkembangan dan tuntutan di era globalisasi, diperlukan pengevaluasian dan pengkajian. Dasar diperlukan adanya pengkajian terhadap model IMB yang sesuai dengan kebutuhan era saat ini dengan mengikuti perkembangan dan perubahan yang terjadi, sehingga nanti akan dilakukan penyesuaian kembali.⁵

Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis Nomor 17 Tahun 2014 Pasal 3 menyatakan tujuan disusunnya Peraturan Daerah ini adalah agar pengaturan, proses dan manfaat IMB dilakukan berdasarkan azas:

1. pengendalian pemanfaatan ruang;
2. kelayakan bangunan;
3. legalitas hukum; dan
4. efisiensi pelayanan.

Bab III Pasal 4 dan 5 menjelaskan mekanisme yang akan dilakukan untuk membuat SIMB (surat izin mendirikan bangunan). Pasal 4 yang berbunyi:

Pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan prinsip antara lain:

1. prosedur yang sederhana, mudah dan aplikatif
2. pelayanan yang cepat, terjangkau dan tepat waktu
3. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha
4. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan
5. dan keselamatan, serta kenyamanan.

Pasal 5 berbunyi :

⁵ *Op.Cit.*,, hlm 234.

Manfaat pemberian IMB adalah:

1. pengawasan, pengendalian dan penertiban bangunan
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin
3. keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
4. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan bangunannya.

Beberapa faktor kurangnya pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan secara umum yaitu sosialisasi dari pemerintah yang kurang memadai sehingga masyarakat kurang memahami mekanisme untuk membuat surat Izin Mendirikan Bangunan atau memang pemerintah yang tidak mengimplementasikan Perda tersebut dengan baik.

Prosedur pemberian Izin Mendirikan Bangunan juga cenderung menyulitkan masyarakat dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Salah satu syarat dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan yaitu harus ada gambar rencana bangunan yang dimana masyarakat harus membayar orang ahli untuk membuat gambar rencana bangunan tersebut. Hal ini menjadi salah satu alasan masyarakat enggan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan. Sesuai dengan aturan apabila bangunan yang tidak memiliki IMB maka telah dianggap melanggar aturan yang ada, oleh karena itu persyaratan pembuatan IMB yang terdapat di dalam aturan yang berlaku tidak dapat dijadikan alasan untuk tidak membuat IMB. Surat IMB dapat di berikan apabila persyaratan disertai dengan gambar dan struktur bangunan, adanya izin tetangga (untuk

izin usaha), sesuai garis sepadan dari badan jalan, dan lainnya.⁶ Apabila surat sudah keluar dan diberikan maka masyarakat dapat melaksanakan bangunan, hal ini telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ciamis tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan.

Birokrasi yang masih rendah dalam memberikan pelayanan dan kebutuhan masyarakat mengakibatkan kurangnya kepercayaan dari masyarakat, maka dibutuhkan tindakan atau solusi dari aparat untuk memulihkan kondisi masyarakat. Sesuai dengan pengalaman empirik di lapangan bahwa penyelenggaraan perizinan masih jauh dari realitasnya dari apa yang seharusnya., adanya kebijakan terbaru dari pemerintah pusat dimana pendaftaran perizinan dilakukan melalui sistem online yang dimana tidak semua masyarakat awam atau mengerti dengan tata cara online, lalu adanya suap kepada para aparat agar proses pendaftaran IMB lebih efisien biaya dan waktu yang dimana sengaja diciptakan oleh aparat birokrasi. Apabila pelaksanaan pelayanan seperti itu maka akibatnya tidak adanya kepastian kepada masyarakat dalam beberapa hal, seperti:⁷

1. Prosedur dan tata cara pelayanan.
2. Persyaratan administratif dan teknis.
3. Pejabat yang bertanggung jawab.
4. Rincian biaya.
5. Waktu memproses permohonan.

⁶ Efridawati, M. Arif Nasution, "Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan", Jurnal Ilmu Administrasi Publik, Volume I No. (1), (2013), hlm. 29.

⁷ Ibid.

Pemerintah Kabupaten Ciamis memiliki kebijakan yaitu Peraturan Bupati Ciamis Nomor 22 Tahun 2019 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan bagi Bangunan-Bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Jangka waktu pelaksanaan IMB Pemutihan yaitu 3 tahun terhitung dari penetapan Peraturan Bupati tersebut. Peraturan ini dimaksudkan untuk bangunan yang telah dibangun atau sudah berdiri akan tetapi tidak memiliki IMB, sepanjang bangunan tersebut sudah memenuhi persyaratan secara teknis dan tidak melanggar peraturan perundangan yang berlaku dan sesuai dengan fungsi atau peruntukannya maka dapat diproses perizinannya dengan tata cara pemberian izin yang diatur oleh Peraturan Bupati.

Bangunan yang melakukan IMB Pemutihan juga di kenakan biaya retribusi, yaitu pembayaran atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Pemerintah Daerah kepada masyarakat. Tarif retribusi IMB Pemutihan menurut Peraturan Bupati Nomor 22 Tahun 2019 yaitu:

1. Bangunan rumah tinggal sebesar 1,8%;
2. Bangunan komersil sebesar 2,8%;
3. Bangunan sarana prasarana social sebesar 1,3%;
4. Bangunan Pemerintah, Pemerintah Daerah dan Pemerintah Desa sebesar 0%.

Permasalahan mengenai Izin Mendirikan Bangunan, terutama penegakan hukum mengenai Izin Mendirikan Bangunan perlu untuk dibahas dan dikaji,

oleh karena itu saya tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Penegakan Hukum Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Ciamis”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pelaksanaan penegakan hukum Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Ciamis?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan penegakan hukum Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Ciamis?

C. Tujuan Penelitian

Penulis memiliki tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini berdasarkan rumusan masalah diatas, yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan penegakan hukum Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Ciamis
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan penegakan hukum Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Ciamis.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan ilmu kepada pembaca mengenai Hukum Administrasi Negara tentang penegakan hukum Izin Mendirikan Bangunan khususnya di Kabupaten Ciamis.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini bermanfaat untuk memberikan informasi kepada pembaca dan masyarakat mengenai Izin Mendirikan Bangunan.