

ASPEK HUKUM PERIZINAN DI BIDANG BANGUNAN

Nining Suningrat
(Universitas Swadaya Gunung Jati)

Abstrak

Aspek hukum perizinan dibidang bangunan sangatlah penting, karena sebelum melakukan proyek pembangunan yang pertama kali harus dilakukan adalah Persetujuan rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan asas kelayakan administrasi dan teknis, prinsip pelayanan prima, serta tata laksana pemerintahan yang baik. Perubahan rencana teknis bangunan gedung yang serta tata laksana pemerintahan yang baik. Perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan harus dilakukan oleh dan/atau atas persetujuan perencana teknis bangunan gedung, dan diajukan terlebih dahulu kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan pengesahan. Untuk bangunan gedung fungsi khusus izin mendirikan bangunannya ditetapkan oleh Pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah.

Kata Kunci: *Hukum Perizinan, Bangunan*

Pendahuluan

Pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan. Perizinan bangunan diberlakukan agar tidak terjadi kecacau-balauan dalam penataan ruang kota, dan merupakan bentuk pengendalian penggunaan ruang kota.

Berbagai dampak dalam pengelolaan perkotaan harus dilakukan secara baik, terintegrasi dan holistik untuk mencegah berbagai dampak tersebut melalui pertimbangan berbagai aspek dalam prosedur perizinan.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin

kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Persetujuan rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan asas kelayakan administrasi dan teknis, prinsip pelayanan prima, serta tata laksana pemerintahan yang baik. Perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan harus dilakukan oleh dan/atau atas persetujuan perencana teknis bangunan gedung, dan diajukan terlebih dahulu kepada instansi yang berwenang untuk mendapatkan pengesahan. Untuk bangunan gedung

fungsi khusus izin mendirikan bangunannya ditetapkan oleh Pemerintah setelah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah. Bagaimanakah aspek perizinan di bidang bangunan?

METODE PENELITIAN

Pendekatan Masalah

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode penelitian normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum, guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Suatu penelitian hukum menghasilkan argumentasi, teori hukum atau konsep hukum sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi. Oleh karena itu penelitian hukum yang menggunakan pendekatan normatif sangat penting membutuhkan bahan-bahan hukum, penelusuran bahan-bahan hukum dan analisis bahan-bahan hukum.

Untuk lebih cepat dalam meneliti, penulis menggunakan pula metode penelitian yuridis analitis dengan bertolak dari Peraturan Perundang-undangan dan perjanjian-perjanjian internasional sebagai sumber penelitian primer.

Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian normatif yaitu dibutuhkan akan data yang nantinya dianalisis dengan menggunakan pendekatan normatif, oleh karena itu memerlukan pula data yang dianalisis tentunya secara normatif. Penelitian hukum normatif melandaskan diri pada data sekunder, data yang tidak dikumpulkan atau disusun oleh peneliti sendiri melainkan karya pihak lain yang bergerak dibidang hukum aparat penegak hukum, perangkat-perangkat hukum yang mengeluarkan data-

data publikasi kegiatan mereka dalam formulasi dan penegakan hukum, yang berkaitan dengan hubungan hukum antara pemberi kerja dengan tenaga kerja.

Teknik Pengolahan dan Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengolahan dan pengumpulan bahan hukum yang ditempuh dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, yakni penelitian yang dilakukan dengan cara membaca Peraturan Perundang-undangan yang terkait, buku-buku literatur, majalah, serta tulisan-tulisan yang berkaitan dengan objek penelitian. Untuk memperoleh bahan hukum yang sesuai dengan kualitas dari peneliti maka penulis mencari bahan hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi tersebut, oleh karena itu bahan-bahan hukum ditelusuri oleh penulis sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian ini.

Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan-bahan hukum yang ditelusuri serta diolah dan disajikan oleh penelusuran bahan-bahan hukum tersebut di atas, yang kemudian selanjutnya dianalisis. Di dalam penelitian kajian hukum normatif yang pertama dilakukan adalah pengumpulan data-data dari studi kepustakaan, yang selanjutnya mencari dari studi kepustakaan tersebut pada upaya menemukan asas-asas hukum yang terkandung, di dalam norma-norma hukum positif yang telah diinventarisasikannya, selanjutnya kajian tersebut yaitu antara norma yang satu dengan yang lain yang terkandung dalam Peraturan Perundang-undangan tertentu dikaji secara sistematis sehingga analisis ini lebih terarah dalam pengkajiannya.

Analisis bahan hukum yang dilakukan sesuai dengan isu hukum yang diambil dan yang dimintakan pemecahannya sehingga dapat dilakukan penelusuran dan inventarisasi bahan hukum yang dipandang relevan dengan isu hukum yang dilakukan tersebut.

Pembahasan

IMB sangat erat kaitannya dengan pertanahan dan setiap warga Negara Indonesia berhak memanfaatkan tanah baik untuk bangunan maupun untuk tempat tinggal sebagaimana tertuang dalam Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, pasal 6 “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”¹ dan dalam Undang-undang Dasar 1945 Pasak 33 ayat (3), “Hukum agrarian meliputi Hukum Pertanahan (bumi), Hukum Perairan (laut), Hukum Pertambangan (kekayaan alam)” di samping itu hukum yang berlaku di atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara.²

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif. Di samping itu, setiap bangunan gedung tidak boleh mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB. Persyaratan teknis bangunan gedung. Penggunaan ruang di atas dan atau di bawah tanah dan atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.

Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan. Persyaratan lainnya adalah bangunan gedung yang dibangun di atas dan atau di bawah air atau pra sarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan atau fungsi pra sarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 20 Tahun 2008 tentang

Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Perizinan Terpadu di Daerah. Dalam ketentuan tersebut izin diberikan pengertian sebagai dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lain yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk membangun bangunan.

Kata perizinan kita peroleh atau kita dengar dan sepiantas lalu kata perizinan mengandung arti yang sederhana yaitu pemberian izin terhadap sesuatu yang berkaitan dengan aktivitas atau kegiatan, namun bila kita telusuri lebih jauh mengenai pengertian perizinan itu tidaklah semudah apa yang kita sebutkan tadi. Lalu apa sebenarnya perizinan tersebut.

Perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Perizinan maksudnya dapat berbentuk pendaftaran, rekomendasi sertifikat, penentuan kuota dan izin untuk melaksanakan sesuatu usaha yang biasanya harus dimiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melakukan suatu kegiatan atau tindakan yang dilakukan.

Pengaturan dalam pemberian izin pendirian dan penggunaan bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik Kota Cirebon dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik Kota Cirebon.

Di dalam pelayanan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, sesungguhnya dapat dilakukan dengan pola pelayanan satu atap, yaitu pola pelayanan pemberian izin yang

dilakukan secara terpadu pada satu tempat/lokasi oleh beberapa instansi Pemerintah Kota Cirebon yang terlibat di dalam proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, misalnya Dinas Tata Kota mengenai penertiban keterangan rencana kota, *advice planning*-nya; Kanwil BPN mengenai sertifikat tanahnya; Dinas P2B mengenai IMB nya; Tim Arsitektur, Tim Pertimbangan, dan sebagainya. Demikian juga dengan loketnya harus disatukan dalam satu tempat lokasi sehingga memberikan kemudahan kepada para pemohon Izin Mendirikan Bangunan.

Hal-hal lain yang belum tercakup di dalam uraian di atas adalah pelaksanaan pembangunan proyek pemerintah beserta akibat yang timbul dari segi hukum. Hal ini perlu dianalisis secara khusus, karena banyak sekali kasus yang menyangkut hal tersebut, seperti kasus pembongkaran bangunan atau rumah, pengadaan tanah, penggusuran dan sebagainya demi pelaksanaan proyek pemerintah, yang berdampak luas dan menegangkan.

Pembangunan proyek pemerintah pendanaannya adalah terikat pada disiplin anggaran yang sudah ditentukan. Penundaan atas pelaksanaan proyek tersebut akan berdampak kepada sistem perencanaan dan mata anggaran tadi. Apabila tidak selesai tepat waktu, maka ada kemungkinan anggaran yang tersedia menjadi hangus dan proyek terancam gagal total. Kalau terjadi yang demikian yang dirugikan adalah; pertama-tama Negara, lalu di developer, dan baru masyarakat, karena pada umumnya proyek pemerintah itu ditujukan untuk kepentingan umum (masyarakat).

Daftar Pustaka

- R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia, Aspek-aspek dalam pelaksanaan UUPA di bidang agrarian di Indonesia* (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 228
- Irawan Soejita. (2009). *Aspek aspek Hukum Otonomi Daerah*. Bandung: Alumni
- Marbun. (2010). *DPRPD dan Otonomi Daerah*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan
- Bagir Manan. (2004). *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset.
- Dharma Setyawan. (2004). *Otonomi Daerah dalam Perspektif Lingkungan, Nilai, dan Sumber Daya*. Jakarata: Jambatan
- Lili Romli. (2007). *Potret otonomi Daerah dan Wakil Rakyat di Tingkat Lokal*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Muhammad Fauzan. (2006). *Hukum Pemerintahan Daerah*. Yogyakarta: UII Press.
- Gatut Susanta, *Mudah mengurus izin mendirikan bangunan*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Goenawan, K. (2009). *Panduan mengurus Sertifikat Tanah Proferti*.
- UU No. 32 tahun 2007 tentang pembagian urusan pemerintahan antara pemerintah pusat, pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten/kota
- Undang undang Nomor 25 Tahun 2009 Tentang pelayanan public
- Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No.26/KEP/M.PAN/2/2004 Tentang Petunjuk Teknis Transparansi dan Akuntabilitas dalam Penyelenggaraan Publik
- Keputusan Bupati Pulau Morotai Nomor: 641.7/570 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan