

ASPEK HUKUM PERIZINAN PEMANFAATAN RUANG DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN

Moh. Muhibbin

Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Malang
Email: muhibbinsh.mh_d@yahoo.co.id

Sunardi

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Email: kps.sunardi@gmail.com

Abstrak

Konsepsi penataan ruang pada dasarnya harus memperhatikan kondisi, potensi, permasalahan sosial dan budaya serta memperhatikan daerah kawasan rawan bencana sebagai basis dalam pengembangan dan pengelolaan suatu wilayah. Karena itu untuk mewujudkan pembangunan perumahan dan permukiman sebagai pembangunan yang berkelanjutan, diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif dan partisipatif agar terwujud ruang yang nyaman, aman, produktif dan keberlanjutan. Salah satu upaya yang bisa ditempuh dalam mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan dan sesuai dengan rencana tata ruang adalah dilakukan melalui pemberian izin sebagai syarat dalam kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang. Pemberian izin merupakan salah satu implementasi dari upaya dalam pengendalian pemanfaatan ruang. Karena itu izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata-Kunci: Penataan ruang, Penyelenggaraan penataan ruang, Pengendalian penataan ruang, dan Pemberian izin

Abstract

The concept of spatial planning basically must pay attention to conditions, potentials, social and cultural problems and pay attention to disaster-prone areas as a basis for developing and managing an area. Therefore, to realize housing and settlement development as a sustainable development, transparent, effective and participatory spatial planning is needed in order to create a comfortable, safe, productive and sustainable space. One of the efforts that can be taken in realizing sustainable development and in accordance with the spatial plan is through the issuance of permits as a condition for controlling the use of space. The granting of permits is one of

the implementations of efforts to control space utilization. Therefore, space utilization permits that are not in accordance with the regional spatial plan can be canceled by the government and regional governments according to their respective authorities in accordance with the provisions of the applicable laws and regulations.

Keywords: *Spatial planning, Spatial planning implementation, Spatial planning control, and Permit granting*

PENDAHULUAN

Tanah menjadi salah satu unsur utama dalam menunjang kelangsungan kehidupan sejak manusia pertama kali menempati bumi. Tanah berfungsi sebagai tempat manusia beraktivitas untuk mempertahankan eksistensinya. Aktivitas yang pertama kali dilakukan adalah pemanfaatan tanah untuk bercocok tanam. Penguasaan dan penggunaan tanah mulai beralih fungsi seiring pertumbuhan populasi dan perkembangan peradaban manusia. Hal ini akhirnya menimbulkan permasalahan tanah yang kompleks akibat pertambahan jumlah penduduk, penemuan dan pemanfaatan teknologi, serta dinamika pembangunan. Tanah yang semula berfungsi sebagai media bercocok tanam, berangsur-angsur berubah menjadi multifungsi pemanfaatan. Perubahan spesifik dari penggunaan untuk pertanian ke pemanfaatan bagi nonpertanian yang kemudian dikenal dengan istilah alih fungsi tanah. Fenomena ini tentunya dapat mendatangkan permasalahan tanah yang serius. Implikasi alih fungsi tanah pertanian yang tidak terkendali dapat mengancam kapasitas penyediaan pangan, dan bahkan dalam jangka panjang dapat menimbulkan kerugian sosial.¹

Alih fungsi tanah muncul sebagai akibat dari pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk yang cepat diikuti dengan kebutuhan perumahan menjadikan tanah pertanian berkurang di berbagai daerah. Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic needs*) manusia yang tidak akan pernah selesai, bahkan pengadaan papan/perumahan saja tidak cukup, karena setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif.

¹ Muhammad Iqbal dan Sumaryanto, *Strategi Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat*, Jurnal Analisis Kebijakan Pertanian. Volume 5 no. 2, Juni 2007, hlm.167

Pembangunan perumahan tentu tidak sekedar rumah semata, tetapi rumah yang berada dalam lingkungan perumahan dan permukiman yang merupakan lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan. Pemenuhan kebutuhan rumah dan perumahan harus dibarengi dengan adanya lingkungan perumahan dan permukiman yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur yang penting untuk meningkatkan harkat dan martabat kehidupan warga negara dan keluarganya.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, menyatakan bahwa terhadap pengadaan, pembangunan atau penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia bagi peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat, dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah, dan/atau setiap orang yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur. Namun demikian, dalam legal formalnya (kontek yuridis), penyediaan perumahan oleh negara dan pemilikannya oleh warga negara tidaklah cukup memadai karena masih harus diberikan jaminan kepastian hukum atas pemilikan rumah tersebut.

Oleh karenanya, untuk memberikan jaminan kepastian kepemilikan rumah, maka pembangunan perumahan harus dilakukan di atas tanah yang dimilikinya dan dikukuhkan dengan hak-hak atas tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu pengadaan tanah untuk perumahan perlu ditangani secara nasional dengan campur tangan dari pemerintah dalam pengelolaan dan pengendaliannya disertai dengan penerbitan peraturan perundangan yang mengatur pengadaan perumahan dan permukiman, sehingga perumahan dan permukiman layak dihuni oleh warga negara dan keluarganya yang memungkinkan untuk dapat meningkatkan kualitas hidupnya².

Di sisi lain, membeli rumah dari pengembang ternyata sering mendatangkan kerugian bagi konsumen. Hal ini terjadi misalnya karena kondisi rendahnya kualitas bangunan rumah, ataupun ketidaklengkapan dokumen perizinan yang tercakup dalam aspek legalitas rumah, seperti belum adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Terkait perizinan, sering terjadi pengembang memasarkan rumah kepada konsumen sebelum proses perizinan diselesaikan. Perizinan yang harus dipenuhi pengembang meliputi izin lokasi, Izin Peruntukan Lahan (IPL) yang di dalamnya memuat Izin Peningkatan Perubahan Penggunaan Tanah (IP3T) dari BPN, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

² Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju. hlm. 34-35.

serta Izin Mendirikan Bangun Bangunan (IMBB). Dalam praktik, perizinan ini sering dilanggar oleh pengembang. Hal ini patut disayangkan, karena pengurusan perizinan seperti IMB prosedurnya cukup mudah dan prosesnya tidak lama sepanjang persyaratannya dipenuhi.

Pelaksanaan pembangunan wajib memperhatikan asas serasi, selaras dan seimbang dalam pemanfaatan ruang. Ruang wilayah negara sebagai suatu sumber daya alam terdiri atas wilayah, nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten/kota sebagai subsistem. Masing-masing subsistem meliputi aspek politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan keamanan, dan kelembagaan dengan corak ragam dan daya dukung yang berbeda satu dari yang lainnya. Sebagai otonomi daerah, provinsi, kabupaten dan kota memiliki kewenangan dalam penataan ruang wilayahnya masing masing, yakni perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Untuk menjamin tercapainya tujuan penataan ruang, diperlukan dasar hukum guna menjamin kepastian hukum bagi upaya pemanfaatan ruang atau dengan kata lain pembangunan yang dilaksanakan harus sesuai rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Penyelenggaraan Penataan Ruang dimaksudkan untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan yang termanifestasi dalam penyusunan Rencana Tata Ruang, pemaduserasian antara Struktur Ruang dan Pola Ruang, penyelarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan, perwujudan keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta penciptaan kondisi peraturan perundang-undangan bidang Penataan Ruang yang mendukung iklim investasi dan kemudahan berusaha.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengkaji norma atau kaidah hukum yang ada dalam peraturan perundang undangan serta bahan pustaka yang terkait dengan perizinan pemanfaatan ruang dan pembebasan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini menggunakan analisis yuridis kualitatif dengan menafsirkan peraturan perundang undangan dengan peraturan lainnya kemudian disusun secara sistematis, berurutan, menyeluruh dan terintegrasi sehingga didapatkan kejelasan masalah yang dikaji dengan bertumpu pada nilai kepastian, keadilan dan kemanfaatan.



PEMBAHASAN

Perizinan sebagai sarana pengendalian penataan ruang

Menggunakan tanah atau lahan berarti penggunaan ruang. Pengertian Ruang dalam Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya, hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.³ Dalam pasal 1 Undang undang tersebut dijelaskan bahwa wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:⁴

- 1) Pengaturan, pembinaan serta pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
- 2) Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- 3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
- 4) Kerjasama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Pengertian ruang menurut definisi tersebut memberikan pemahaman mengenai pentingnya ruang bagi kelangsungan kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Karena itu perlu diupayakan kegiatan yang sistematis untuk menata ruang agar tercipta keharmonisan, keserasian, dan keseimbangan dalam mencapai tujuan pemanfaatan ruang, yaitu terciptanya kesejahteraan yang berkelanjutan.⁵ Ruang merupakan wadah yang meliputi ruang daratan, ruang udara, dan ruang lautan sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan juga makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya. Didalam ruang terdapat beberapa komponen lingkungan yang dapat berupa biotik dan juga abiotik serta kultural. Komponen-komponen tersebut saling berinteraksi, berintegrasi, dan berinterdependensi (saling bergantung) dalam suatu ruang, maka dari itu diperlukan pengelolaan supaya tidak menurunkan fungsi dari komponen-komponen tersebut di atas.

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, menegaskan bahwa pentingnya penataan ruang untuk mengintegrasikan berbagai kepentingan lintas sektor, lintas

³ Lihat Pasal 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

⁴ Fathoni, “Analisis Kebijakan Pemerintah dalam Penataan Ruang Kota Berbasis Lingkungan”, Jurnal Ilmiah Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung, Vol. 5, No. 1 (2018), hlm 32

⁵ Hasni, 2016, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR- UUPPLH*, Depok: PT Rajagrafindo Persada, hlm. 309

wilayah, dan lintas pemangku kepentingan yang termanifestasi dalam penyusunan Rencana Tata Ruang, pemaduserasian antara Struktur Ruang dan Pola Ruang, penyesuaian antara kehidupan manusia dengan lingkungan, perwujudan keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta penciptaan kondisi peraturan perundang-undangan bidang Penataan Ruang yang mendukung iklim investasi dan kemudahan berusaha.

Pengaturan mengenai Penyelenggaraan Penataan Ruang tersebut didasarkan pada pertimbangan kondisi keragaman geografis, sosial budaya, potensi sumber daya alam, dan peluang pengembangan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam menghadapi berbagai tantangan dan permasalahan yang, antara lain, dipengaruhi oleh:⁶

- a. letak Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan cepat berkembang (pacific ocean rim dan indian ocean rim) yang menuntut perlu didorongnya daya saing ekonomi dalam tatanan ekonomi global;
- b. letak Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan pertemuan 3 (tiga) lempeng tektonik yang mengakibatkan rawan bencana geologi sehingga menuntut pertimbangan aspek mitigasi bencana;
- c. intensitas kegiatan Pemanfaatan Ruang terkait eksploitasi sumber daya alam yang semakin meningkat dan berpotensi mengancam kelestarian lingkungan hidup, termasuk peningkatan pemanasan global; dan
- d. penurunan kualitas permukiman dan lingkungan hidup, peningkatan alih fungsi lahan yang tidak terkendali, dan peningkatan kesenjangan antar dan di dalam wilayah.

Dalam Peraturan Pemerintah nomor 21 tahun 2021 telah diatur berbagai ketentuan terkait Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Pengawasan Penataan Ruang, Pembinaan penataan Ruang, dan kelembagaan Penataan Ruang. Oleh sebab itu, untuk mewujudkan pengaturan mengenai Penyelenggaraan Penataan Ruang yang lebih komprehensif serta dapat diterapkan secara efektif dan efisien, Peraturan Pemerintah tersebut telah memuat ketentuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana tercantum dalam pasal 4 anatar lain:

⁶<https://www.jogloabang.com/lingkungan/pp-21-2021-penyelenggaraan-penataan-ruang>, diakses 20 Oktober 2021

- a. Perencanaan Tata Ruang yang mengatur ketentuan mengenai penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang;
- b. Pemanfaatan Ruang yang mengatur ketentuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan sinkronisasi program Pemanfaatan Ruang;
- c. Pengendalian Pemanfaatan Ruang, yang mengatur penilaian pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang, penilaian perwujudan RTR, pemberian insentif dan disinsentif, penganan sanksi, dan penyelesaian sengketa Penataan Ruang;
- d. Pengawasan Penataan Ruang, yang meliputi pemantauan evaluasi, dan pelaporan, yang merupakan upaya untuk menjaga kesesuaian Penyelenggaraan Penataan Ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dilaksanakan baik oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, maupun Masyarakat;
- e. Pembinaan Penataan Ruang yang mengatur tentang bentuk dan tata cara Pembinaan Penataan Ruang yang diselenggarakan secara sinergis oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan Masyarakat. Pembinaan Penataan Ruang mencakup juga pengaturan mengenai pengembangan profesi perencana tata ruang untuk mendukung peningkatan kualitas dan efektivitas Penyelenggaraan Penataan Ruang; dan
- f. kelembagaan Penataan Ruang yang mengatur mengenai bentuk, tugas, keanggotaan, dan tata kerja Forum Penataan Ruang.

Penggunaan tanah pada prinsipnya harus sesuai dengan perencanaan Negara yang disebut Rencana Ruang Tata Wilayah (RTRW) yang bertujuan untuk menghindari penggunaan tanah yang tumpang tindih.⁷ Untuk itulah, demi mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan, diperlukan upaya penyelenggaraan penataan ruang yang terencana dengan dibuktikan surat perizinan pemanfaatan ruang yang disebut dengan Izin Pemanfaatan Ruang (IPR). Sifat IPR sebagai salah satu dokumen rencana tata ruang adalah hierarkis sehingga tetap sinergis dan tidak saling bertentangan.

Perizinan (*vergunning*) merupakan bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan, sifatnya mengendalikan (*sturen*) yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Dalam menjalankan fungsinya hukum memerlukan berbagai perangkat dengan tujuan agar hukum memiliki kinerja yang baik. Karenanya segala bentuk

⁷Mudakir Iskandar, 2014. *Hak Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*. Jakarta: Lentera Ilmu Cendikia. hlm. 75.

Pengendalian pemanfaatan ruang harus melalui perizinan pemanfaatan ruang. Upaya pemerintah dalam meningkatkan pelayanan publik dalam laju pertumbuhan ekonomi dalam kerangka otonomi daerah dapat ditempuh melalui profesionalisme pelayanan publik, termasuk di dalamnya penataan di bidang perizinan.

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona tertentu berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang disertai persyaratan teknis dan persyaratan administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai wujud pengendalian penataan ruang. Pasal 35 Undang-undang nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang telah memberikan pemahaman bahwa yang dimaksud dengan perizinan di atas adalah izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah. Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona berdasarkan rencana tata ruang, dimaksudkan untuk: a. Menjamin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang; b. Mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan c. Melindungi kepentingan umum masyarakat luas.

Di dalam pasal 139 PP NO. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas peraturan Pemerintah nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa terhadap Badan Hukum yang melakukan pembangunan Kawasan Permukiman tidak mematuhi rencana dan izin pembangunan Lingkungan Hunian dan kegiatan pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2) dikenai sanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembekuan Perizinan Berusaha;
- c. pencabutan insentif; dan
- d. denda administratif.

Oleh karena itu tata ruang harus menjadi panglima dalam pelaksanaan program pembangunan. Tata ruang sangat penting untuk perizinan sebelum melakukan pembangunan dan melakukan kegiatan/usaha untuk menghindari berbagai masalah dikemudian hari. Diharapkan, para investor dan pelaku usaha agar dapat proaktif untuk melakukan proses perizinan sesuai ketentuan yang berlaku sebelum pembangunan dilaksanakan. Sehingga pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan



dalam rencana tata ruang. Untuk kelancaran dalam melakukan usaha/kegiatan demi pembangunan berkelanjutan.

Perizinan Pemanfaatan Ruang Sebagai Sarana Pembangunan Perumahan Dan Permukiman

Pada prinsipnya perizinan merupakan dispensasi atau pelepasan dan pembebasan dari suatu larangan, karena itu perizinan merupakan bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat.

Perizinan atas pemanfaatan ruang untuk pembangunan Perumahan dan Permukiman selain harus mengindahkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan oleh pemerintah, juga wajib mendapatkan pemberian izin dari pemerintah melalui pejabat yang berwenang. Hal itulah antara lain yang dijadikan dasar pemikiran perlunya regulasi Surat Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Ruang atau dinamakan juga Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).

Perizinan seperti itu bukan bagian dari kewenangan Kantor Pertanahan melainkan kewenangan Pemerintah Daerah melalui Dinas Tata Ruang/Tata Kota.⁸ Izin pemanfaatan ruang diberikan untuk:

1. menjamin pemanfaatan ruang sesuai rencana tata ruang, peraturan zonasi, dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
2. mencegah dampak negatif pemanfaatan ruang; dan
3. melindungi kepentingan umum dan masyarakat luas.

Izin Pemanfaatan Ruang tersebut berupa: Izin Prinsip, Izin lokasi, Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah, Izin Mendirikan Bangunan; dan Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin Prinsip adalah surat izin yang diberikan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah untuk menyatakan suatu kegiatan yang secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan atau beroperasi. Izin Prinsip merupakan pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis, dan sosial budaya sebagai dasar dalam pemberian Izin Lokasi. Izin Prinsip tersebut dapat berupa Surat Penunjukan Penggunaan Lahan (SPPL). Sedangkan izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada pemohon untuk memperoleh ruang yang diperlukan dalam rangka melakukan aktivitasnya. Izin Lokasi merupakan dasar untuk melakukan pembebasan tanah dalam rangka pemanfaatan ruang. Izin Lokasi diberikan berdasarkan Izin Prinsip apabila berdasarkan peraturan daerah yang berlaku memang diperlukan Izin

⁸ Anton Tan. 2014. *The Real Secret of Successful Investor and Developer*. Jakarta: Elex Media Komputindo. hlm. 96.

Prinsip. Izin Prinsip dan Izin Lokasi diberikan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota. Izin Prinsip belum dapat dijadikan dasar pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang karena masih harus diikuti adanya Izin Lokasi. Izin Lokasi diperlukan untuk pemanfaatan ruang lebih dari 1 (satu) hektar untuk kegiatan bukan pertanian dan lebih dari 25 (dua puluh lima) hektar untuk kegiatan pertanian.

Setelah ada Izin lokasi maka dapat diberikan Surat Izin Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah atau disebut juga Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah atau SIPPT. SIPPT inilah yang kemudian dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).⁹

Izin mendirikan bangunan atau dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Sebagai landasan hukum IMB adalah:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
3. Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Peraturan Menteri dalam Negeri No. 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara No. 276 Tahun 2010).

Menurut Pasal 1 ayat (5) Mermendagri No. 32 Tahun 2010, Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/ renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Dengan IMB ini, memberikan legalitas suatu bangunan yang direncanakan sesuai tata ruang yang telah ditentukan. Yang dimaksud Pemohon dalam definisi tersebut menurut Pasal 1 ayat (6) Permendagri No. 32 Tahun 2010 adalah badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan

⁹ Mudakir Iskandar, *Op.Cit.*, Hlm. 79.

bangunan kepada pemerintah daerah, dan untuk bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah. Sedangkan pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang, dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan (Pasal 1 ayat (7) Permendagri No. 32 Tahun 2010). IMB merupakan persyaratan untuk pembangunan gedung sebagaimana ketentuan Pasal 14 ayat (1) PP No. 36 Tahun 2005 yang menyatakan, setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Berdasarkan Pasal 2 Permendagri No. 32 Tahun 2010, pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan prinsip :

1. Prosedur yang sederhana, mudah, dan aplikatif;
2. Pelayanan yang cepat, terjangkau, dan tepat waktu;
3. Keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; dan

Aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan. Bangunan yang telah ber IMB memiliki kelebihan dibandingkan dengan bangunan yang belum/tidak memiliki IMB, yakni

1. bangunan memiliki nilai jual tinggi;
2. jaminan kredit bank;
3. peningkatan status tanah;
4. informasi peruntukan dan rencana jalan.

Oleh karenanya IMB sebagaimana ketentuan Pasal 3 Permendagri No. 32 Tahun 2010 memberikan manfaat tidak saja bagi pemilik bangunan tapi juga bagi pemerintah. Adapun manfaat tersebut adalah

1. Manfaat IMB bagi Bupati/Walikota, yaitu untuk
 - a. Pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;
 - b. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
 - c. Mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan
 - d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.
2. Manfaat IMB bagi Pemilik bangunan adalah untuk
 - a. Pengajuan sertifikat laik jaminan fungsi bangunan; dan
 - b. Memperoleh pelayanan utilitas umum seperti pemasangan/ penambahan jaringan listrik, air minum, hydrant, telepon, dan gas.

Bangunan yang harus memiliki IMB adalah meliputi bangunan gedung dan bukan bangunan gedung, dimana permohonan untuk mendapatkan IMB tersebut dimintakan baik untuk pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran (Pasal 6 ayat (2) dan (3)

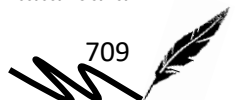
Permendagri No. 32 Tahun 2010). Berdasarkan Pasal 7 Permendagri No. 32 Tahun 2010, bangunan gedung dimaksud adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai :

1. Hunian, yaitu yang terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana;
2. Keagamaan, yang terdiri atas mesjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan;
3. Usaha, yang terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya;
4. Sosial dan budaya, yang terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya;
5. Ganda/campuran, yang terdiri atas hotel, apartemen, mal/shopping center, sport hall, dan/atau hiburan.

Sedangkan yang termasuk bukan bangunan gedung, menurut Pasal 8 terdiri :

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. Pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- c. Pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. Septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- e. Sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- f. Teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. Dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. Jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. Kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. Gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.

Untuk memperoleh IMB, pemohon harus mengajukan permohonan kepada Bupati atau Walikota dengan memenuhi persyaratan dan tata cara



sebagaimana diatur dalam pasal 9 sampai dengan 12 Permendagri No. 32 Tahun 2010, sebagai berikut

1. Mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota dengan melengkapi persyaratan dokumen administrasi dan rencana teknis, yang terdiri dari
 - a. Persyaratan dokumen administrasi adalah meliputi
 - 1) tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - 2) data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - 3) data pemilik bangunan;
 - 4) surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - 5) surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
 - 6) dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban;
 - b. Persyaratan dokumen teknis meliputi
 - 1) gambar rencana/ arsitektur bangunan;
 - 2) gambar sistem struktur;
 - 3) gambar sistem utilitas;
 - 4) perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - 5) perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - 6) data penyedia jasa perencanaan.
2. Bupati/Walikota memeriksa kelengkapan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis dan selanjutnya terhadap dokumen-dokumen tersebut dilakukan penilaian/ evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB;
3. Selanjutnya berdasarkan bahan persetujuan tersebut, Bupati/Walikota menetapkan retribusi IMB;
4. Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja. Sedangkan Penilaian/evaluasi dokumen dan penetapan retribusi IMB untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja;

5. Pemohon membayar retribusi IMB berdasarkan penetapan ke kas daerah;
6. Pemohon menyerahkan tanda bukti pembayaran retribusi IMB tersebut kepada Bupati/Walikota;
7. Selanjutnya Bupati/Walikota menerbitkan permohonan IMB paling lambat 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.

Pembangunan bangunan yang telah memiliki IMB harus sesuai dengan persyaratan teknis yang meliputi

- a. Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. Koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
- d. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
- f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
- h. ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
- i. jaringan utilitas kota; dan
- j. keterangan lainnya yang terkait (Pasal 13 Permendagri No. 32 Tahun 2010).

Terhadap pemilik yang melanggar persyaratan teknis tersebut akan dikenakan sanksi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender (Pasal 14). Terhadap Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan. Pengenaan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima. Pemilik bangunan yang dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran.

Bagi Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB dan terhadap pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi penghentian sementara tersebut wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal pengenaan sanksi. Pemilik bangunan yang tetap tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan



pembekuan IMB dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

KESIMPULAN

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib memiliki izin pemanfaatan ruang dan wajib melaksanakan setiap ketentuan perizinan dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin pemanfaatan ruang diberikan kepada calon pengguna ruang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan/zona tertentu berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang disertai persyaratan teknis dan persyaratan administratif sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Adapun Pembangunan perumahan dan permukiman tanpa disertai surat izin akan berampak pada tidak adanya jaminan kepastian hukum pembangunan perumahan dan permukiman, tidak bias dinaikkan status tanahnya, dan sulitnya dijadikan sebagai jaminan di bank serta nilai jual atas bangunannya menjadi rendah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Anton Tan. 2014. *The Real Secret of Successful Investor and Developer*. Jakarta: Elex Media Komputindo
- Mudakir Iskandar, 2014. *Hak Guna Usaha Dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*. Jakarta: Lentera Ilmu Cendikia.
- Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis, 2013. *Kepemilikan Properti di Indonesia*, Bandung: Penerbit Mandar Maju.
- Muhammad Iqbal dan Sumaryanto, *Strategi Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian Bertumpu Pada Partisipasi Masyarakat*, Jurnal Analisis Kebijakan Pertanian. Volume 5 no. 2, Juni 2007, hlm.167
- Fathoni Hasni, 2016, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR- UUPPLH*, Depok: PT Rajagrafindo Persada.
- <https://www.jogloabang.com/lingkungan/pp-21-2021-penyelenggaraan-penataan-ruang>, diakses 20 Oktober 2021