

# **DAMPAK TEKANAN PEMBANGUNAN TANPA IZIN PADA PEMANFAATAN RUANG DI KECAMATAN BAOLAN KABUPATEN TOLITOLI**

**Ramla Ilham Darise, Chairil Anwar dan Eko Jokolelono**

*Ramladarise77@gmail.com*

*Program Studi Magister Pembangunan Wilayah Pedesaan Pascasarjana Universitas Tadulako*

## **Abstract**

*The objective of this research is to find out inappropriate space utilization due to the pressure of development is caused of development that is not in accordance with the regional spatial planning and the deviation from the realization and contribution of building construction permits. The results of the research show that (1) the construction of resident in new district has not all been in accordance with the regional spatial planning. (2) Lack of socialization regarding the procedures for arranging construction permits, some people do not understand the way to manage it. (3) There are no deviations from the realization of building construction permits with spatial planning from related agencies.*

**Keywords:** *Development that is not accordance with construction permits will have an impact on RTRW.*

Pembangunan nasional merupakan rangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh aspek kehidupan masyarakat, bangsa dan negara. Hal ini merupakan tujuan nasional sebagaimana yang tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Rangkaian upaya pembangunan memuat kegiatan pembangunan yang berlangsung tanpa henti dengan meningkatkan kesejahteraan masyarakat tanpa henti dari generasi ke generasi. Pemerintah Republik Indonesia telah mencanangkan bahwa pembangunan nasional dilaksanakan secara terencana, komprehensif, terpadu, terarah, bertahap, dan berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian lingkungan hidup. Pembangunan daerah, merupakan bagian dari pembangunan nasional, harus berlandaskan keseimbangan antara berbagai kepentingan, yaitu keseimbangan, keserasian, dan keselarasan antara kepentingan dunia dan akhirat, materil dan spiritual, jiwa dan raga serta individu dan masyarakat.

Pembangunan daerah seyogyanya dilakukan dengan penataan ruang secara terpadu dan terarah, agar sumber daya yang terbatas dapat dimanfaatkan secara efektif dan efisien. Salah satu langkah yang harus diambil untuk mencapai hal tersebut melalui keterpaduan dan keserasian pembangunan dalam ruang yang tertata baik. Untuk itu, dibutuhkan penataan ruang baik dalam proses perencanaan, pemanfaatan maupun pengendalian pemanfaatan ruang sebagai satu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan dan dilaksanakan secara terpadu, sinergi serta berkelanjutan.

Era globalisasi saat ini diperlukan sarana dan prasarana yang memadai untuk menunjang terlaksananya pembangunan tersebut, salah satunya adalah tanah. Tanah memegang peranan yang penting sebagai lahan untuk merealisasikan pembangunan dalam hal ini adalah pembangunan fisik. Seperti diketahui, tanah tidak dapat dipisahkan dengan manusia karena tanah merupakan salah satu faktor penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan tempat pemukiman, tempat melakukan kegiatan

manusia, bahkan sesudah matipun masih memerlukan tanah.

Menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang pasal 1 ayat 1, ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Sedangkan ayat 2 menyatakan tata ruang adalah wujud struktur dan pola ruang.

Dewasa ini, lingkungan kita khususnya di Kabupaten Tolitoli sudah sangat memprihatinkan, banyak bencana alam yang diakibatkan oleh ulah tangan manusia yang tidak bertanggungjawab seperti banjir bandang, tanah longsor dan sebagainya. Penyebabnya adalah kesalahan dalam tata ruang kota yang menyebabkan terjadinya beberapa masalah seperti drainase yang tidak baik sehingga menimbulkan banjir, penebangan pohon yang mengakibatkan hutan jadi gundul, pembabatan lahan untuk dijadikan lahan perkebunan, pembangunan perumahan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan dan tidak terarah maupun fasilitas-fasilitas umum lainnya yang menimbulkan kurangnya lahan terbuka hijau dan berbagai masalah lain.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Tolitoli Nomor 16 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli Tahun 2012-2023 pasal 1 ayat 5 "Rencana tata ruang wilayah kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten. Ayat 11 menyatakan Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Kecamatan Baolan merupakan salah satu dari 10 kecamatan yang ada di yang terletak di Propinsi Sulawesi Tengah. Kecamatan Baolan terdiri dari enam kelurahan dan empat desa dengan ibu kota kecamatan terletak di Kelurahan Baru.

Kecamatan Baolan memiliki luas wilayah sebesar 258,03 Km<sup>2</sup> dengan jumlah penduduk sebanyak 68.875 jiwa, dan jumlah rumah tangga 15.949 RT, serta kepadatan penduduk rata-rata 267 jw/km (BPS Kabupaten Tolitoli Tahun 2017).

Kabupaten Tolitoli yang dikenal dengan Kota Cengkeh pada Tahun 2017 mengalami bencana alam yang cukup memprihatinkan, banjir bandang yang hampir setiap tahun terjadi di wilayah tersebut kembali datang tepatnya di Kecamatan Baolan dan Kecamatan Galang. Kecamatan Baolan sangat berpotensi akan adanya banjir dan tanah longsor. Hal ini di sebabkan karena permukaan daratan disepanjang Kecamatan Baolan itu merupakan daerah resapan air/daerah kantong air atau dengan kata lain daerah rendah. Dengan adanya pembangunan fisik yang tidak terarah tentunya akan dapat menutupi serta mengurangi daerah-daerah kantong air, dan secara tidak langsung akan berdampak buruk terhadap pemukiman masyarakat yang berada di sepanjang bantaran Sungai Tuweley, untuk itu, saya tertarik melakukan suatu penelitian sebagai syarat dalam menyelesaikan studi saya dengan judul "Dampak Tekanan Pembangunan Tanpa Izin Pada Pemanfaatan Ruang Di Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli."

Berdasarkan latar belakang diatas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini disusun dalam kalimat pertanyaan sebagai berikut: Apakah pembangunan perumahan di Kecamatan Baolan sudah sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten Tolitoli dan Apa saja permasalahan yang muncul akibat dari terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap tata ruang di Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli.

Berdasarkan rumusan masalah diatas tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis pembangunan perumahan di Kecamatan Baolan sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (Peraturan Daerah Kabupaten

Tolitoli tentang RTRW) Kabupaten Tolitoli, dan untuk mengetahui dan menganalisis permasalahan yang muncul akibat dari terbitnya perizinan pembangunan perumahan di Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli.

## METODE

### Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, hal ini dikarenakan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini terkait dengan bagaimana dampak pemanfaatan ruang yang salah (tanpa izin) mengakibatkan tekanan pembangunan di Kecamatan Baolan Kabupaten Tolitoli kemudian memerlukan sejumlah data lapangan yang bersifat aktual dan konseptual.

### Sampel Sumber Data,

Mengingat penelitian ini bersifat kualitatif, maka peneliti dalam memperoleh data dengan cara menentukan informasi kunci sebagai sumber data.

### Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan teknik wawancara secara mendalam (*in-depth interview*). Esterberg (dalam Sugiyono, 2009 :317) mengemukakan bahwa wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Tipe wawancara dalam penelitian ini bersifat semi terstruktur (*semi structure interview*). Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide-idenya (Sugiyono, 2009). Hal lain yang perlu dipersiapkan untuk wawancara yaitu alat perekam suara (*voice recorder*) dan beberapa alat tulis yang diperlukan untuk pencatatan.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

1. Pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi partisipatif dan observasi tersamar.
2. Pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara mendalam, dimana peneliti telah menyediakan beberapa pertanyaan-pertanyaan tertulis yang alternatif jawabannya telah dipersiapkan yang akan diberikan kepada nara sumber yaitu ketua adat, Camat Baolan, pemerintah Daerah (Dinas Tata Ruang), serta beberapa masyarakat Kecamatan Baolan yang peneliti anggap mengetahui dan memiliki peran yang terkait dengan penelitian saya.
3. Pengumpulan data dengan dokumen yang dimaksud adalah berupa catatan-catatan peristiwa yang berlalu yang terjadi pada obyek penelitian.
4. Triangulasi diartikan dalam penelitian ini adalah sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada.

### Teknik Analisis Data

Miles dan Humberman (Sugiyono, 2007), mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung terus menerus sampai tuntas, hingga datanya jenuh. Aktivitas tersebut adalah reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan *conclusion drawing/verification* (Sugiyono, 2007).

- a. Reduksi Data (*data reduction*)  
Reduksi data adalah analisis data yang dilakukan dengan memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan kepada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Data yang diperoleh dilapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci
- b. Penyajian Data (*data display*)  
Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Miles dan Huberman (Sugiyono, 2007)

menyatakan bahwa data yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah teks yang bersifat naratif. Untuk menjawab pertanyaan penelitian pertama melalui uraian pendapat masyarakat tentang tata ruang di Kecamatan Baolan, juga menggunakan tabel frekuensi.

Kemudian untuk menjawab pertanyaan kedua masih menggunakan uraian pendapat para pejabat seperti Kepala Seksi Pengawasan dan Pengendalian Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

c. *conclusion drawing/verification*

Dari data yang diperoleh, kemudian dikategorikan, dicari tema dan polanya kemudian ditarik kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya.

Peneliti juga menggunakan metode tabel frekwensi untuk mengetahui tanggapan masyarakat tentang Rencana Tata Ruang Wilayah di dalam pelaksanaan pembangunan perumahan, dan untuk mengetahui mengenai akibat yang muncul dari terbitnya perizinan terhadap pembangunan peneliti melakukan wawancara langsung kepada nara sumber di Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk mendapatkan hasil yang akurat.

### **Pengujian Keabsahan Data**

Penelitian ini akan menggunakan beberapa tehnik pengujian keabsahan data, yaitu :

1. *Member check*, yaitu proses pengecekan data yang diperoleh peneliti kepada pemberi data. Tujuan *member check* adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang peroleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data (Sugiyono, 2009).

2. Triangulasi, yaitu pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu (Sugiyono, 2009 : 372). Triangulasi terdiri dari beberapa macam, diantaranya adalah triangulasi sumber, tehnik, dan waktu. Pada penelitian ini menggunakan triangulasi waktu.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keadaan umum wilayah penelitian:**

Kabupaten Tolitoli merupakan satu Kabupaten di Provinsi Sulawesi Tengah. Dalam peta Pulau Sulawesi, Kabupaten Tolitoli nampak memanjang dari timur ke barat, terletak di sebelah utara garis khatulistiwa dalam koordinat  $0,35^0$  -  $1,20^0$  lintang utara dan  $120,312^0$ -  $122,09^0$  bujur timur, serta mempunyai batas-batas sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : dengan Laut Sulawesi dan Kabupaten Buol
2. Sebelah Timur : dengan Kabupaten Buol
3. Sebelah Selatan : dengan Kabupaten Parigi Moutong
4. Sebelah Barat : dengan Selat Makassar yang memisahkan Pulau Sulawesi dengan Pulau Kalimantan

Kabupaten Tolitoli terletak pada ketinggian 0 – 2.500 meter dari permukaan laut, dengan keadaan topografis dasar hingga pegunungan sedang dataran rendah yang umumnya tersebar di sekitar pantai dan letaknya bervariasi. Dari hasil perhitungan luas peta ketinggian, ternyata daerah dengan ketinggian 100 – 500 meter dari permukaan laut adalah yang paling luas yaitu sebesar 192.748 ha (47,24%) dan tersebar di seluruh wilayah kecamatan. Sedangkan daerah yang berada pada ketinggian >1.000 meter dari permukaan laut adalah paling kecil yaitu 16.887 ha (4,14%). Untuk luas kelas lereng tanah, daerah dengan kemiringan 15–40% memiliki persentase terbesar, yaitu 43,35% dan daerah dengan kemiringan 0–2% mempunyai persentase terkecil, yaitu 13,73%. Sedang untuk luas kedalaman efektif tanah,

kedalaman >90 cm seluas 103.474 ha (25,36%), dan untuk kedalaman <30 cm mempunyai persentase yang terkecil yakni 28.716 ha (7,03%). Sementara itu, luas kedalaman efektif yang terbesar adalah 60–90 cm yaitu sebesar 44,43%. Untuk luas tekstur tanah, tekstur tanah sedang adalah 81,43% (332.227 ha), yang mana data data tersebut sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan pertanian.

Kecamatan Baolan merupakan salah satu dari 10 (sepuluh) kecamatan di Kabupaten Tolitoli, sekaligus sebagai ibu kota kabupaten. Kecamatan Baolan terdiri dari 6 kelurahan dan 4 desa dengan ibu kota kecamatan terletak di Kelurahan Baru yang berbatasan dengan :

1. Bagian Utara dengan Kecamatan Galang
2. Bagian Timur dengan Kecamatan Lampasio
3. Bagian Barat dengan Laut Sulawesi
4. Bagian Selatan dengan Ogodeide

Semua kelurahan/desa yang ada di Kecamatan Baolan dapat dilalui lewat darat, dimana desa yang terjauh adalah Desa Dadakitan dengan jarak 11 Km dari ibu kota kecamatan. Sedangkan untuk data persentase bentuk permukaan tanah seperti dataran, perbukitan, dan pegunungan dapat dilihat pada Tabel 1.1.2. Desa dengan dataran terluas adalah Desa Tambun dengan luas 65% dari tabel luas Desa yang ada. Desa dengan bentuk permukaan tanah pegunungan yang terluas adalah Desa Pangi, yaitu sebesar 75 persen, sedangkan desa dengan perbukitan terluas adalah Kelurahan Sidoarjo, yaitu sebesar 30 persen.

Kelurahan baru merupakan salah satu kelurahan yang berada di wilayah Kecamatan Baolan, Kabupaten Tolitoli sekaligus sebagai ibu kota kecamatan dengan luas wilayah kelurahan baru 1.960 Km<sup>2</sup>. Kelurahan Baru terdiri dari 8 lingkungan mempunyai batas wilayah sebagai berikut:

1. Bagian utara berbatasan dengan Kelurahan Panasakan

2. Bagian timur berbatasan dengan Kelurahan Tuweley
3. Bagian barat berbatasan dengan Teluk Tomini
4. Bagian selatan berbatasan dengan Kelurahan Nalu

Jumlah penduduk kelurahan baru pada Tahun 2017 sebanyak 23.093 Jiwa. Penduduk laki-laki sebanyak 11.531 Jiwa, penduduk perempuan sebanyak 11.562 Jiwa. Penyebaran penduduk yang tidak merata di beberapa wilayah kelurahan mengakibatkan kepadatan penduduk setiap kilometer persegi menjadi beragam, kelurahan paling padat adalah Kelurahan Baru dengan tingkat kepadatan 3.299 jiwa/km.

### **Pembangunan Perumahan**

Pembangunan Perumahan merupakan masalah kompleks yang menunjukkan kaitan antara aspek sosial, ekonomi, dan budaya, Kompleksitas ini sangat wajar mengingat hakekat dan fungsi perumahan yang begitu luas dalam kehidupan manusia.

Hakekat rumah (perumahan) hanya dapat diungkapkan dengan baik apabila rumah dikaitkan dengan manusia yang menempatinnya. Dalam konteks ini nampaklah bahwa diantara keduanya terdapat hubungan yang bukan instrumental belaka tetapi hubungan struktural.

Fungsi dari rumah ialah, rumah sebagai penunjang identitas keluarga (*identity*) yang di wujudkan pada kualitas hunian atau perlindungan yang di berikan oleh rumah, rumah sebagai penunjang kesempatan (*opportunity*) keluarga untuk berkembang dalam kehidupan social, budaya, dan ekonomi, dan rumah sebagai penunjang rasa aman (*security*) dalam arti terjaminnya keadaan keluarga di masa depan.

Hasil wawancara peneliti dengan responden di lapangan menunjukan bahwa pembangunan perumahan di wilayah Kelurahan Baru belum sepenuhnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tolitoli, ini diakibatkan

kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya RTRW seperti terlihat pada tabel

berikut ini.

**Tabel 1. Tanggapan Masyarakat tentang Pembangunan Perumahan mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli.**

No	Tanggapan	Frekwensi	Skor	FN	Persentase
1	Sangat setuju	0	5	0	0,0
2	Setuju	6	4	24	11,1
3	Cukup setuju	10	3	30	18,5
4	Kurang setuju	19	2	38	35,2
5	Tidak setuju	19	1	19	35,2
	Jumlah	54		111	100

Tabel diatas`menggambarkan hasil tanggapan dari 54 responden tentang pentingnya pembangunan perumahan yang mengacu pada RTRW untuk menghindari bencana banjir pada saat musim penghujan, hanya ada 6 orang yang menyatakan setuju atau sekitar 11,1 persen, dan yang kurang setuju sekitar 19 orang atau sekitar 35,2 persen. Ini diakibatkan kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dalam proses pembangunan di suatu wilayah. Tidak terkecuali dengan wilayah Kelurahan Baru yang merupakan daerah terdampak banjir paling parah di saat musim penghujan utamanya di wilayah Jl.WR.Supratman, karena banyak bangunan rumah warga yang berada di aliran Sungai Lembe. Hal ini dapat di lihat pada gambar 4.2 tentang kondisi exiting aliran Sungai Lembe, pada gambar tersebut menampilkan masih banyak bangunan yang di bangun di aliran sungai tersebut.

Secara umum pembangunan merupakan proses untuk melakukan perubahan kearah yang lebih baik dengan upaya secara terencana berdasarkan norma – norma

tertentu. Dan apabila pembangunan itu tidak sesuai ketentuan maka akan berdampak terhadap pertumbuhan wilayah tersebut. Dampak yang sering di rasakan langsung oleh masyarakat Kelurahan Baru akibat pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang ialah musibah banjir di saat musim penghujan.

Dampak pemanfaatan ruang tidak akan terjadi apabila pembangunan di suatu daerah selalu mengacu kepada norma – norma dan ketentuan yang sudah di atur di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten. Namun apa bila pembangunan suatu wilayah tidak memperhatikan norma – norma serta ketentuan yang sudah di atur maka akan berakibat terhadap pembangunan di daerah tersebut.

Untuk mengatasi permasalahan tersebut, seharusnya pemerintah memberikan sosialisasi dan sanksi yang tegas berkaitan dengan rencana tata ruang wilayah tersebut. Dengan memberikan sosialisasi kepada penduduk, diharapkan pengetahuan akan RTRW tidak hanya berpusat di pemerintah daerah saja dan penduduk akan bisa menerapkannya dengan baik. Selama ini

RTRW atau Rencana Tata Ruang Wilayah hanya ada di pemerintah daerah saja. Sehingga banyak masyarakat tidak mengetahui dimana mereka harus membangun pemukiman. Dengan adanya pemahaman yang luas mengenai RTRW di seluruh elemen masyarakat akan mampu menciptakan kondisi yang baik dan stabil. Apabila sudah tercipta kondisi yang stabil antara pemerintah dan penduduk, masalah-masalah yang terjadi akibat pembangunan sedikit demi sedikit akan teratasi. Dengan demikian, sangatlah penting adanya RTRW atau Rencana Tata Ruang Wilayah agar tercipta pembangunan yang terstruktur dan menunjang bagi kemajuan bangsa. Pembangunan yang terstruktur akan menghasilkan suatu keseimbangan antara alam dan kelompok manusia itu sendiri.

### **Kontribusi Perizinan Terhadap Pembangunan**

Kontribusi perizinan sangat penting terhadap pembangunan suatu wilayah, kontribusi yang di Bahas di sini adalah berupa surat izin yang dikeluarkan oleh pejabat administratif.

Tugas pemerintah dalam hal memberikan pelayanan umum kepada masyarakat dalam bentuk pelayanan administratif, yaitu pelayanan yang menghasilkan berbagai bentuk dokumen resmi yang dibutuhkan oleh masyarakat.

Unsur – unsur yang terlibat dalam sebuah perizinan adalah :

1. Para pihak.
2. Objek pengaturan.
3. Pengesahan.
4. Pihak yang mengeluarkan.
5. Jangka waktu.
6. Untuk apa izin di pergunakan.
7. Alasan penerbitan izin

Sedangkan tujuan dari sistim perizinan adalah :

1. Adanya suatu kepastian hukum.
2. Perlindungan kepentingan umum.

3. Pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan.

Syarat sahnya suatu perizinan yakni harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang, pendapat masyarakat serta pertimbangan dan rekomendasi pejabat yang berwenang.

Masyarakat Kelurahan Baru, Kecamatan Baolan dalam menyikapi kontribusi perizinan terhadap pembangunan yang mereka lakukan selama ini sangat positif namun ada beberapa kendala di lapangan yakni cara pengurusan administrasinya, dan sebagian masyarakat menganggap jika sudah mempunyai izin, mereka dapat melakukan suatu pembangunan tanpa memikirkan beberapa faktor, utamanya faktor ekonomi dan lingkungan daerah sekitar, Tidak adanya sosialisasi kepada masyarakat.

### **Izin Mendirikan Bangunan**

Izin mendirikan bangunan atau yang kita kenal dengan IMB adalah suatu izin yang di keluarkan oleh pejabat yang berwenang terhadap seseorang untuk di perbolehkan atau tidak di perbolehkan membangun, mendirikan dan merenovasi di daerah atau lokasi tertentu. Izin dalam arti luas merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang undang atau peraturan pemerintah daerah dari ketentuan larangan peraturan peraturan perundang-undangan dengan memberi izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang, ini menyangkut perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan didalamnya dapat dilakukan perbedaan berdasarkan figur hukum, figur hukum inilah bahwa semuanya menimbulkan akibat hukum yang kurang lebih sama, yakni dalam keadaan tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang semestinya dilarang.

Izin dalam arti sempit yaitu peningkatan-peningkatan pada suatu peraturan izin pada umumnya di dasarkan pada keinginan pembuat undang-undang

untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya adalah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya.

Tujuan pemberian izin juga dapat dilihat dari berbagai sisi, yaitu :

#### 1) Sisi pemerintah

Tujuan dari pemerintah dalam pemberian izin adalah untuk melaksanakan peraturan, apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam prakteknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban. Tujuan lain adalah sebagai sumber pendapatan daerah, dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

#### 2) Sisi masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah :

- a. Untuk adanya kepastian hukum
  - b. Untuk adanya kepastian hak
  - c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas.
- Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas.

Tujuan izin mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah. Dengan mengikat tindakan-tindakan pada suatu sistem perizinan, pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin, yaitu:

1. Keinginan mengarahkan/mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin mendirikan bangunan, izin HO, dan lain-lain.

2. Mencegah bahaya lingkungan, misalnya izin penebangan, izin usaha industri dan lain-lain.
3. Melindungi obyek-obyek tertentu, misalnya izin membongkar monumen-monumen tertetu, izin mencari barang-barang peninggalan yang terpendam dan lain-lain.
4. Membagi benda-benda, lahan atau wilayah yang terbatas, misalnya izin menghuni di daerah padat penduduk, dan lain-lain.
5. Mengarahkan/pengarahannya dengan menggunakan seleksi terhadap orang dan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin bermigrasi, dan lain-lain.

Izin merupakan alat dari pemerintah yang biasanya berupa instrumen-instrumen negara yang digunakan sebagai cara untuk interaksi dengan masyarakatnya, sehingga masyarakat tersebut menjadi patuh dan mengikuti apa yang dianjurkannya untuk mencapai suatu tujuan yang konkrit. Penguasa menggunakan instrumen-instrumen tersebut diberbagai kebijakan yang dikeluarkannya. Dapat menyangkut dalam semua aspek hukum, seperti hukum lingkungan, hukum pengaturan ruang, hukum administrasi sosial, ekonomi, kesehatan dan aspek hukum lainnya.

Subyek mendirikan bangunan adalah setiap orang atau badan hukum yang ingin mendirikan bangunan, sedangkan objek dari IMB adalah setiap bangunan yang didirikan untuk keperluan tertentu.

IMB di atur dalam Undang – undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung di mana undang – undang tersebut menyatakan bahwa untuk mendirikan bangunan gedung di Indonesia, diwajibkan untuk memiliki izin mendirikan bangunan.

Selain dalam Undang – undang Nomor. 28 Tahun 2002, IMB juga di muat dalam Undang – undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang –



undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

IMB menyangkut beberapa pekerjaan meliputi hal – hal sebagai berikut :

1. Mendirikan bangunan baru, baik sebagian atau seluruhnya.
2. Merombak bangunan asal (lama) sebagian atau seluruhnya.
3. Menambah bangunan asal (lama).
4. Memasang pagar dengan tinggi tidak melebihi 1,20 M dengan menggunakan bahan bangunan.

Beberapa manfaat bangunan yang memiliki IMB dengan yang tidak memiliki IMB, diantaranya :

1. Mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum pada bangunan yang akan di bangun.
2. Meningkatkan nilai jual rumah.
3. Dapat di jadikan sebagai jaminan atau anggunan.
4. Peningkatan status tanah.
5. Informasi peruntukan dan rencana jalan.

Pengaturan tentang IMB ini, berkaitan erat dengan penataan ruang dari sebuah kota, karena izin pembangunan suatu bangunan akan sangat mempengaruhi konsep penataan ruang suatu daerah.

Masih banyaknya masyarakat yang belum faham dengan fungsi dari Izin Mendirikan Bangunan, dan itu yang membuat sebagian masyarakat pada saat membangun hanya melihat luas tanah yang ada, bukannya melihat berapa luas izin bangunan yang di keluarkan, ada pula masyarakat yang membangun tapi tidak sesuai dengan laporan pada instansi terkait untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan. Izin yang di minta untuk bangunan rumah tinggal namun yang di bangun adalah gudang. Ada juga masyarakat yang mengurus izin bangunan nanti pada saat bangunan itu sudah berdiri.

Selain kurang fahamnya masyarakat terhadap fungsi dari IMB, kurangnya pengawasan dari instansi terkait penerapan IMB dan ini yang membuat terjadinya beberapa pelanggaran terhadap izin yang di

keluarkan dengan pembangunan yang di laksanakan. Sebagian masyarakat belum menyadari bahwa IMB adalah dokumen penting dalam pelaksanaan pembangunan.

Tujuan dan manfaat IMB adalah agar bangunan yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan. Upaya mewujudkan program pembangunan atau pengembangan kota serta manfaat ruang kota secara optimal, seimbang dan serasi agar tercipta kondisi daerah yang tertib dan teratur sesuai dengan perda yang berlaku tentang IMB.

Manfaat IMB bagi masyarakat adalah:

- a. Bangunan yang memiliki IMB dapat meningkatkan nilai ekonomis bangunan
- b. Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan
- c. Dari aspek legalitas mendapat perlindungan hukum yang berarti pemerintah akan membayar ganti rugi apabila bangunan beralih fungsi menjadi fasilitas umum atau bangunan terkena pelebaran jalan.
- d. Dengan pembayaran retribusi pembuatan IMB berarti telah ikut menyumbang dalam pedapatan asli daerah
- e. Daerah yang ditinggali menjadi tertata dengan baik dan teratur karena bangunan dibuat sesuai dengan lokasi peruntukannya.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari serangkaian wawancara yang dilakukan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembangunan perumahan di Kelurahan Baru Kecamatan Baolan belum sepenuhnya mengacu kepada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli, hal ini disebabkan masih banyak masyarakat yang belum faham dengan Tata Ruang Wilayah serta tidak adanya sosialisasi kepada masyarakat mengenai fungsi dari Tata Ruang.
2. Permasalahan yang timbul akibat kontribusi perizinan hanyalah sebatas tata

cara pengurusan dan penggunaannya, karena sebagian masyarakat masih kurang faham dengan alur-alur pengurusannya.

3. Masih banyak pembangunan yang menyimpang dari Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh instansi terkait, karena kurangnya pengawasan dari instansi tersebut.

### **Saran**

Dalam rangka untuk melaksanakan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, serta masalah yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan, seharusnya pemerintah daerah melakukan sosialisasi kepada masyarakat melalui instansi terkait agar masyarakat bisa faham mengenai pentingnya izin mendirikan bangunan dan harus sesuai dengan tata ruang yang ada, karena penyimpangan terjadi bukan semata – semata kesalahan dari masyarakat tetapi juga dari instansi pemerintah.

### **DAFTAR RUJUKAN**

- Badan Pusat Statistik Kabupaten Tolitoli Tahun 2017.
- Peraturan Daerah Kabupaten Tolitoli Nomor 16 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tolitoli Tahun 2012-2023
- Sugiyono, 2007. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- \_\_\_\_\_, 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.