



Implementasi Prosedur dan Proses Penyelenggaraan Pemanfaatan Ruang Melalui Instrumen IMB di Kota Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur

Fajar Sukmajaya¹, Osu Oheoputra Husen¹, Hasddin^{1*}, Haydir¹

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Lakidende

Korespondensi: hasddinunilaki@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian adalah menganalisis prosedur dan proses pemanfaatan ruang kota (urban planning) dalam pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen IMB di Kota Tirawuta. Penelitian ini dilaksanakan di Kota Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur. Penelitian ini dilaksanakan di tahun 2020. Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif dan menggunakan desain survey. Informan adalah masyarakat Kota Tirawuta sebanyak 166 orang, ditentukan secara kuota sampling. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian diperoleh bahwa sesuai dengan Kebijakan pemanfaatan ruang telah diatur dalam Peraturan Bupati (Perbup) Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Prosedur dan proses dalam pemberian IMB melalui kewenangan Bupati sebagai penanggung jawab yang kemudian secara teknis pelayanan perizinan diberikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dinas PMPTSP) dan Dinas PUPR, Kecamatan dan dinas terkait lainnya. Prosedur dan proses implementasi penyelenggaraan bangunan gedung melalui penerbitan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Tirawuta tersebut telah "sesuai" dengan ketentuan UU No. 28 Tahun 2002, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun 2018 dan Peraturan Bupati Kolaka Timur No. 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

SEJARAH ARTIKEL

Diterbitkan 28 Juni 2021

KATA KUNCI

Urban Planning, IMB, Kota Tirawuta

1. Pendahuluan

Otonomi daerah membuka kesempatan pada daerah untuk merencanakan kegiatan pembangunan secara mandiri. Efeknya adalah kegiatan pembangunan di daerah khususnya wilayah perkotaan (ibu kota kabupaten baru) seringkali mengabaikan atau lepas kontrol dari fungsi ruang sebagaimana diatur dalam rencana penataan tata ruang. Dalam skala kota, rencana tata ruang dimuat dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Untuk kepentingan pembangunan berbasis ruang (*Urban planning*) maka diaturlah keharusan daerah untuk mengendalikan pemanfaatan ruang. Hal ini sebagaimana dimatangkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa penyelenggaraan tata ruang meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang (Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007).

Dalam implemenasinya, pengendalian ruang telah diatur bahwa setiap pemanfaatan ruang harus memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) (Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 Tahun 2005), untuk menjamin asas keberlanjutan dan pembangunan yang berkeadilan. Pemanfaatan ruang yang baik merupakan upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya (Kamete, A.Y, 2009). Karena itu, isu eksploitasi dan pemanfaatan sumber daya ruang perkotaan semakin mendapat perhatian dalam pembangunan kota yang berkelanjutan, karena kota sangat rentan terhadap kerusakan dan itu seringkali sulit mengembalikan keadaan aslinya setelah rusak (Zhu et al., 2016).

Kota Tirawuta sebagai Ibukota kabupaten Kolaka Timur saat ini dalam tahap pengembangan kota yang ditandai dengan kegiatan pemanfaatan ruang. Namun, ada beberapa masalah ditemukan, pada tahun 2018, tercatat sekitar 75 % bangunan di Kolaka Timur tidak memiliki izin (Kolaka Pos. 2018), atau masyarakat yang berbadan usaha baru memiliki

IMB sekitar 23 pemilik usaha, dari total pemegang izin usaha yakni 276 (Lingkar Sultra, 2017). Minim kepemilikan IMB menjadi salah satu dugaan bahwa penyelenggaraan pemanfaatan ruang melalui instrumen IMB belum berjalan dengan baik, atau sebaliknya bahwa kegiatan layanan penyelenggaraan pemanfaatan dengan penerbitan IMB telah sesuai. Hal ini kemudian perlu penelaan lebih jauh.

Permasalahan utama yang dijawab dalam penelitian ini adalah bagaimanakah kebijakan pemanfaatan ruang ditinjau dari aspek proses dan prosedur penyelenggaraan pemanfaatan ruang melalui instrumen IMB di Kota Tirawuta. Tujuan khusus penelitian adalah menganalisis kebijakan (implementasi prosedur dan proses) pemanfaatan ruang melalui IMB di Kota Tirawuta.

2. Landasan Teori

2.1. Kebijakan Penataan Ruang

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang (UU Nomor 26 Tahun 2007). Penataan ruang terdiri dari tiga kegiatan utama yakni; a) perencanaan dan pemanfaatan tata ruang, b) perwujudan tata ruang dan c) pengendalian tata ruang (Mirsa, 2012). Penyelenggaraan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah dan masyarakat dalam penataan ruang. Pengaturan penataan ruang meliputi penyusunan peraturan perundang dan Norma, Standar, Pedoman, dan Kriteria (NSPK) sebagai landasan operasional penyelenggaraan penataan ruang (Kamalaudin, dan Putra, 2012). Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas; keterpaduan, Keserasian, Keberlanjutan, Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, Keterbukaan, Kebersamaan dan kemitraan, Perlindungan kepentingan umum dan Kepastian hukum dan keadilan, akuntabilitas (Hermit, 2008).

Secara administrasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) terdiri dari beberapa tingkat, yakni: a). Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRWN) yang mengatur penataan ruang wilayah seluruh Indonesia; b). Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) yang mengatur penataan ruang wilayah suatu Provinsi; c). Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang mengatur wilayah suatu kabupaten; dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang mengatur wilayah suatu kota (Hasni, 2010). Strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional perlu dijabarkan lebih lanjut dalam rencana tata ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota (Ernawi *dkk*, 2012).

Penyusunan rencana tata ruang wilayah kota harus memperhatikan perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kota, upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kota, keselarasan aspirasi pembangunan kota, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, rencana pembangunan jangka panjang daerah, rencana tata ruang wilayah kota yang berbatasan, dan rencana tata ruang kawasan strategis kota (Julita, 2015).

2.2 Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Dalam upaya mengakselerasi pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang, maka diperlukan data spasial sebagaimana diatur dalam berbagai kebijakan (Poniman *dkk*, 2016). Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi (Novicadisa., Zauhar dan Ribawanto, 2014). Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud di atas termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah. Selanjutnya, pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang (Budihardjo, 2013).

Pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan rencana tata ruang (Akib dan Charles, 2013). Pada Pasal 1 angka 15 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang, yang mana dilakukan melalui; a) penetapan peraturan zonasi, b) perizinan, c) pemberian insentif dan disinsentif, serta d) penerapan sanksi.

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang (Hasni, 2010). Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk

setiap blok/zona peruntukan yang pembagian zonanya ditetapkan dalam rencana rinci tata ruang (Juniarso dan Sodik, 2013).

Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan perizinan dalam penataan ruang diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Syukur, 2015). Izin dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, isi atau bentuk pemanfaatan ruang, dan kualitas ruang (Hasni, 2010).

Pengenaan sanksi merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang, dimaksudkan sebagai perangkat tindakan pembinaan atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang (Akhdor, 2015). Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Sanksi-sanksi hukum administrasi yang khas antara lain adalah: 1) *Bestuurdwang* (paksaan pemerintah); 2). Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran dan lain-lain); 3). Pengenaan denda administrasi; dan 4). Pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*) (Budihardjo, 2013).

2.2 Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pengertian dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan hukum untuk dapat melaksanakan kegiatan membangun (Khalid., Ahyuni dan Febriandi, 2017). Pengaturan dalam pemberian izin pendirian dan penggunaan bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik kota dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik kota (Susanti, 2006).

Ada beberapa hal mengapa mendirikan bangunan membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); 1) agar tidak menimbulkan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri; 2) lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib dan nyaman; 3) menghindari bahaya secara fisik bagi pengguna bangunan; 4) pemantauan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan (Sutedi, 2010).

3. Metode Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan tahun 2020, di Kota Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur, Provinsi Sulawesi Tenggara. Objek penelitian ini adalah instrumen kebijakan pemanfaatan ruang melalui Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kota Tirawuta. Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif dan menggunakan desain survei. Informan adalah masyarakat Kota Tirawuta sebanyak 166 orang, ditentukan secara *kuota sampling*. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif.

4. Hasil Dan Pembahasan

4.1 Prosedur Pemberian IMB dan SLF Sebagai Upaya Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Sesuai dengan Perbup Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, prosedur dalam pemberian IMB dan SLF melalui kewenangan Bupati sebagai penanggung jawab yang kemudian secara teknis pelayanan perizinan diberikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dinas PMPTSP) dan Dinas PUPR, Kecamatan dan dinas terkait lainnya (Perbup Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018). Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, Dinas PMPTSP mempunyai lima (5) tugas, yakni; (a) memberikan pelayanan permohonan IMB, (b) memberikan pelayanan permohonan SLF, (c) memberikan rekomendasi pendelegasian kewenangan penerbitan IMB kepada kecamatan, (d) melakukan pengawasan umum terhadap pelayanan penerbitan IMB oleh kecamatan, dan (e) melakukan pendataan bangunan gedung dalam proses penyelenggaraan IMB dan permohonan SLF.

Dinas PUPR Kabupaten Kolaka Timur dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung mempunyai tugas; (a) memberikan penilaian dokumen rencana teknis pada proses permohonan IMB, (b) melakukan pengelolaan TABG, (c) melakukan proses penerbitan SLF, (d) melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, (e) melakukan pengawasan dan penertiban penyelenggaraan bangunan gedung, (f) melakukan pengelolaan penilik bangunan, (g) melakukan proses persetujuan pembongkaran dan RTB, (h) memberikan rekomendasi pendelegasian kewenangan penerbitan IMB dan SLF kepada kecamatan, (i) melakukan pengawasan teknis terhadap pelayanan penerbitan IMB dan SLF oleh kecamatan, dan (j) melakukan pendataan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF dan pembongkaran.

Bupati dapat mendelegasikan kewenangannya pengurusan (berkas administrasi) IMB dan SLF kepada pemerintah kecamatan atas pertimbangan dan rekomendasi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dinas PMPTSP) dan Dinas PUPR. Pendelegasikan kewenangan Bupati kepada pemerintah kecamatan dalam pemberian IMB dan SLF yang meliputi aspek dan kriteria sebagai berikut: a) bangunan gedung fungsi hunian; b) memiliki kompleksitas sederhana; c) maksimum ketinggian bangunan dua (2) lantai; dan d) luas lantai bangunan sampai dengan 250 m². Pemberian pertimbangan dan rekomendasi dari Dinas PMPTSP dan dinas PUPR Kabupaten Kolaka Timur diberikan atas dasar pertimbangan secara umum meliputi; a) ketersediaan jumlah personil kecamatan; b) jumlah permohonan IMB dan SLF; c) efisiensi pelayanan IMB dan SLF; dan/atau d) keterjangkauan pelayanan IMB dan SLF. Pemerintah kecamatan dalam melaksanakan kewenangannya terkait dengan layanan IMB dan SLF sebagaimana diatur pada Pasal 5, Peraturan Bupati (Perbup) Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018 yakni memberikan layanan penerimaan dan pemeriksaan berkas permohonan IMB dan SLF yang selanjutnya mengirimkannya secara berkala kepada Dinas PMPTSP untuk diproses (penerbitan).

Setiap Instansi Teknis Terkait memiliki tugas dan fungsi masing-masing sesuai dengan tugas pokok fungsi (Tupoksi) dalam organisasi pemerintah daerah. Tugas masing-masing Instansi Teknis Terkait disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Tugas dan Fungsi Instansi Teknis Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

No.	Instansi Teknis Terkait	Tugas dan Fungsi
1.	Instansi yang menyelenggarakan urusan perumahan dan kawasan permukiman	Pengendalian pembangunan perumahan dan penyelenggaraan prasarana, sarana, dan utilitas kawasan permukiman
2.	Instansi yang menyelenggarakan urusan penataan ruang	Pengaturan dan pengendalian pemanfaatan ruang
3.	Instansi yang menyelenggarakan urusan lingkungan hidup	Pengendalian dampak lingkungan
4.	Instansi yang menyelenggarakan urusan perhubungan	Pengaturan dan pengendalian terhadap dampak lalu lintas
5.	Instansi yang menyelenggarakan urusan kebakaran	Penyelenggaraan proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungan
6.	Instansi yang menyelenggarakan urusan ketenagakerjaan	Penyelenggaraan keselamatan dan kesehatan kerja
7.	Instansi yang menyelenggarakan urusan energi dan sumber daya mineral	Penyelenggaraan instalasi dan jaringan kelistrikan, serta sumber energi
8.	Instansi yang menyelenggarakan urusan komunikasi dan informatika	Penyelenggaraan instalasi dan jaringan komunikasi dan informatika
9.	Instansi yang menyelenggarakan urusan kesehatan	Penyelenggaraan bangunan gedung fasilitas kesehatan
10.	Satuan polisi pamong praja	Penertiban pelanggaran bangunan gedung terhadap ketentuan peraturan daerah

Sumber: Peraturan Bupati (Perbup) Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018

Upaya mendukung pelaksanaan tugas, fungsi dan kewenangannya serta meningkatkan fungsi layanan, pemerintah kecamatan dapat membentuk loket layanan dan tim teknis kecamatan.

a. Loket Layanan

Loket layanan dibentuk untuk memberikan pelayanan langsung kepada masyarakat (pemohon IMB dan SLF) yang meliputi;

1. Penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan IMB, dengan tugas; a) Melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan IMB; b) Memberikan tanda terima atas permohonan IMB dalam hal dokumen permohonan IMB dinyatakan lengkap; c) Mengembalikan dokumen permohonan dan menginformasikan kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan permohonan dalam hal dokumen permohonan IMB dinyatakan tidak lengkap; d) Menyerahkan data dan dokumen permohonan IMB yang sudah lengkap kepada petugas pemasukan data untuk dimasukkan ke dalam SIMBG; dan e) Membuat berita acara harian penerimaan permohonan layanan.

2. Pemrosesan dokumen permohonan IMB, dengan tugas: a) Menyampaikan dokumen permohonan IMB kepada Tim Teknis Kecamatan untuk pemrosesan selanjutnya; b) Menyampaikan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) kepada pemohon IMB; c) Menerima dan memverifikasi bukti pembayaran retribusi IMB; dan d) Menyerahkan dokumen IMB kepada pemohon.
- b. Tim Teknis Kecamatan

Tim Teknis Kecamatan dibentuk oleh Camat untuk setiap permohonan IMB dan/atau SLF yang bertugas melakukan pemeriksaan pemenuhan persyaratan teknis permohonan IMB dan/atau SLF. Tim Teknis Kecamatan beranggotakan pegawai ASN dengan kompetensi teknis yang ditetapkan oleh Dinas PUPR. Apabila jumlah maupun kompetensi anggota tim teknis tidak memadai, Camat berkewajiban menambah personil anggota dengan kontrak kerja.

4.2 Proses (Ketentuan) Pemberian IMB dan SLF Sebagai Upaya Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Ketentuan penyelenggaraan IMB di Kabupaten Kolaka Timur telah diatur dalam Perbup Nomor 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, bahwa penyelenggaraan penerbitan IMB meliputi: a) penggolongan objek IMB; b) persyaratan administratif permohonan IMB; c) persyaratan teknis permohonan IMB; d) masa berlaku IMB; e) tata cara penyelenggaraan IMB; f) dokumen IMB; g) penghitungan retribusi IMB; dan h) perubahan rencana teknis dalam tahap pelaksanaan konstruksi (Perbup Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018).

Secara umum, proses permohonan IMB bangunan gedung dan termasuk SLF yang dokumen rencana teknisnya dibuat oleh perencana konstruksi, meliputi: a) Pemohon mengajukan surat permohonan IMB kepada Kepala DPMPTSP dengan melampirkan dokumen persyaratan administratif dan persyaratan teknis; b) Dinas PMPTSP melakukan pemeriksaan kelengkapan persyaratan administratif dan persyaratan teknis; c) Dalam hal persyaratan administratif dan persyaratan teknis dinyatakan tidak lengkap, berkas permohonan IMB dikembalikan ke pemohon untuk dilengkapi dan/atau diperbaiki; d) Pengembalian berkas permohonan IMB dilengkapi surat pemberitahuan kelengkapan persyaratan; dan e) Dalam hal persyaratan administratif dan persyaratan teknis dinyatakan lengkap, DPMPTSP melakukan pendataan bangunan gedung dan dilanjutkan dengan proses penerbitan IMB.

Penyelenggaraan bangunan gedung melalui IMB di Kabupaten Kolaka Timur telah diatur dalam Perbup Nomor 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung disajikan pada Tabel 4.2. Dari uraian prosedur dan proses implementasi penyelenggaraan bangunan gedung melalui penerbitan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Tirawuta tersebut telah "sesuai" dengan ketentuan UU No. 28 Tahun 2002, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) No. 16 Tahun 2018 dan Peraturan Bupati Kolaka Timur No. 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

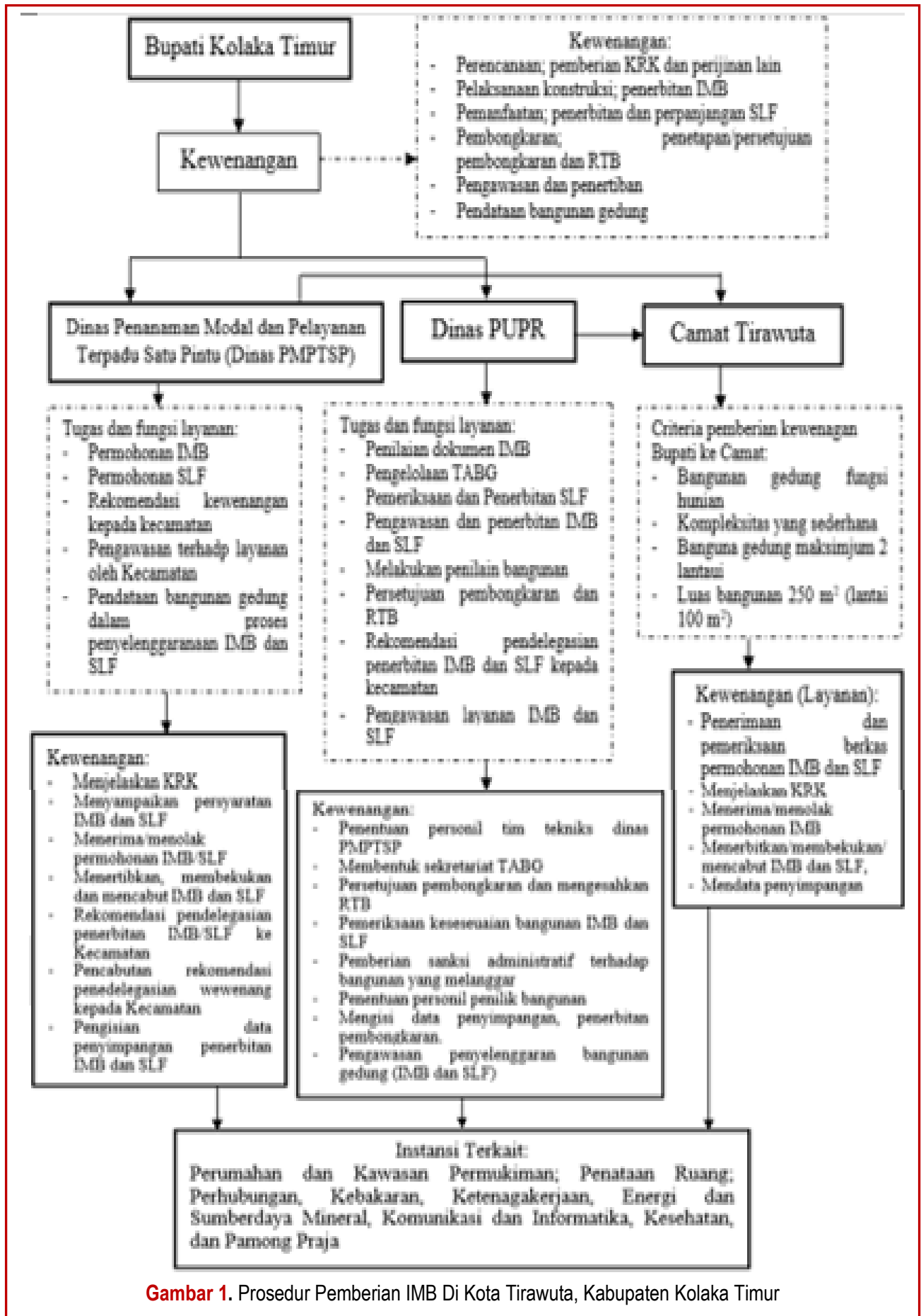
Tabel 2. Proses dan Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Dalam Pemberian IMB di Kabupaten Kolaka Timur

Objek IMB	Uraian
Penggolongan objek IMB	
a. Berdasarkan pemanfaatannya	a. Bangunan gedung untuk kepentingan umum b. Bangunan gedung bukan untuk kepentingan umum
b. Berdasarkan kompleksitasnya	a. Bangunan gedung sederhana, meliputi: b. Bangunan gedung tidak sederhana c. Bangunan gedung khusus
Persyaratan administratif permohonan IMB	a. Formulir permohonan IMB yang ditandatangani oleh pemohon; b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon atau identitas lainnya yang masih berlaku; c. Fotokopi dokumen legalitas badan hukum dalam hal permohonan IMB dilakukan oleh badan hukum. d. Surat kuasa dari pemilik bangunan gedung dalam hal pemohon bukan pemilik bangunan gedung; e. Fotokopi surat bukti status hak atas tanah; f. Fotokopi tanda bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan; g. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa; h. Surat perjanjian pemanfaatan atau penggunaan tanah antara pemilik bangunan gedung dengan pemegang hak atas tanah dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemegang hak atas tanah;

	<ul style="list-style-type: none"> i. Data kondisi atau situasi tanah, paling sedikit meliputi; gambar peta lokasi lengkap dengan kontur tanah; batas-batas tanah yang dikuasai; luas tanah; dan data bangunan gedung eksisting dalam hal terdapat bangunan gedung pada area/persil. j. Fotokopi Keterangan Rencana Kabupaten (K RK); k. Surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam K RK.
Persyaratan teknis permohonan IMB untuk bangunan baru, eksisting, bangunan prasarana	<ul style="list-style-type: none"> a. Formulir data umum, meliputi: Nama bangunan gedung; Alamat lokasi bangunan gedung; Fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung; Jumlah lantai bangunan gedung; Luas lantai dasar bangunan gedung; Total luas lantai bangunan gedung; Ketinggian bangunan gedung; dan Posisi bangunan gedung. b. Dokumen rencana teknis atau gambar terbangun meliputi; rencana arsitektur, rencana struktur dan rencana utilitas (sanitasi, listrik dan pengolahan air dan drainase).
Masa berlaku IMB	IMB yang telah diterbitkan berlaku dalam waktu paling lama 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya IMB, atau dapat melakukan 1 kali perpanjangan hingga 12 bulan ke depan
Tata cara penyelenggaraan IMB	
a. IMB bangunan gedung bukan untuk kepentingan umum	<ul style="list-style-type: none"> a. Bangunan gedung sederhana dan tidak sederhana yang dokumen rencana teknisnya dibuat oleh perencana konstruksi; b. Bangunan gedung sederhana yang dokumen rencana teknisnya menggunakan desain prototipe; dan c. Bangunan gedung sederhana yang dokumen rencana teknisnya dibuat sendiri oleh pemohon.
b. IMB bangunan gedung untuk kepentingan umum	<ul style="list-style-type: none"> a. Pemohon mengajukan permohonan K RK kepada Kepala DPMPTSP sebelum mengajukan permohonan IMB; b. Pemohon mengisi surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam K RK; c. DPMPTSP memberikan K RK dan menyampaikan informasi persyaratan administratif, persyaratan teknis, serta perizinan dan/atau rekomendasi teknis lain dari instansi berwenang untuk permohonan IMB; dan d. Pemohon menyiapkan dokumen rencana teknis sesuai ketentuan dalam K RK.
c. IMB bangunan gedung eksisting	<ul style="list-style-type: none"> a. Pra-permohonan, meliputi; pemohon melakukan konsultasi, pemberian K RK, pengkajian laik fungsi (SLF) dan menyiapkan dokumen penerbitan IMB b. Proses Permohonan, c. Proses penerbitan, meliputi; penilaian dokumen, penilaian laik fungsi, penerbitan SLF, penetapan nilai retribusi, pembayaran retribusi dan penerbitan IMB.
d. IMB untuk mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung	<ul style="list-style-type: none"> a. Bangunan gedung bukan untuk kepentingan umum; dan b. Bangunan gedung kepentingan umum.
e. IMB bertahap	<ul style="list-style-type: none"> a. Tahapannya; pengajuan, pemeriksaan kelengkapan administrasi b. Proses penerbitan; penerbitan pondasi dan penerbitan IMB
f. IMB kolektif	<ul style="list-style-type: none"> a. Persyaratan teknis permohonan IMB induk, setidaknya memuat; <i>masterplan/siteplan</i> yang telah disahkan; rencana arsitektur; rencana struktur; dan rencana utilitas. b. Persyaratan teknis permohonan pemecahan IMB induk, menyampaikan; fotokopi dokumen IMB induk; dan fotokopi dokumen rencana teknis bangunan gedung.
g. IMB bangunan prasarana	<ul style="list-style-type: none"> a. Proses permohonan b. Persyaratan administrasi

	<ul style="list-style-type: none"> c. Persyaratan teknis, meliputi; rencana arsitektur; Rencana struktur; dan Rencana utilitas. d. Perizinan dan rekomendasi.
h. IMB sementara	<p>Dalam hal pada lokasi yang bersangkutan belum ditetapkan ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung melalui RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, Tim Teknis DPMPSTSP melakukan penentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung. Dilakukan melalui tahapan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Penilaian dokumen, b. menghitung dan menetapkan nilai retribusi, c. Melakukan pembayaran retribusi, d. Penerbitan dokumen IMB
Dokumen IMB	Dokumen IMB beserta lampiran, meliputi dokumen rencana teknis dan formulir SLF
Penghitungan retribusi IMB	<ul style="list-style-type: none"> a. Kegiatan yang dikenakan retribusi meliputi; pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, pemugaran. b. Objeknya adalah bangunan gedung, prasarana bangunan dan bangunan prasarana c. Besaran retribusi dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung, klasifikasi dan waktu penggunaan

Sumber: Hasil Analisis, Diolah dari Peraturan Bupati (Perbup) Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018, UU No. 28 Tahun 2002, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun 2018



Gambar 1. Prosedur Pemberian IMB Di Kota Tirawuta, Kabupaten Kolaka Timur

Kesesuaian tersebut sebagaimana ditegaskan dalam UU No. 28 Tahun 2002, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun 2018 bahwa penyelenggaraan penataan ruang dan bangunan gedung menjadi kewenangan pemerintah daerah (dalam hal ini Bupati Kolaka Timur) sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah pusat. Dalam proses bahwa penyelenggaraan pemanfaatan ruang untuk kepentingan pengendalian pemanfaatan ruang dimulai dari Bupati sebagai penanggung jawab yang kemudian ada pendelegasian kewenangan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu dan Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Kedua dinas tersebut didukung dengan instansi teknis lain hingga pada tingkat layanan paling bawah yakni pemerintah kecamatan. Sedangkan proses (ketentuan) pemberian IMB dilakukan melalui tahapan permohonan hingga pada penerbitan sesuai dengan kajian asas pemanfaatan, kompleksitas, administrasi, persyaratan teknis, masa berlaku, tata cara penyelenggaraan, dokumentasi pendukung dan perhitungan retribusi.

5. Kesimpulan

Sesuai dengan Perbup Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, prosedur dalam pemberian IMB dan SLF melalui kewenangan Bupati sebagai penanggung jawab yang kemudian secara teknis pelayanan perizinan diberikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dinas PMPTSP) dan Dinas PUPR, Kecamatan dan dinas terkait lainnya. Dari uraian prosedur dan proses implementasi penyelenggaraan bangunan gedung melalui penerbitan IMB dalam pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Tirawuta tersebut telah "sesuai" dengan ketentuan UU No. 28 Tahun 2002, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No. 16 Tahun 2018 dan Peraturan Bupati Kolaka Timur No. 25 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Penelitian ini berjalan dengan baik sesuai dengan rencana. Beberapa pihak telah berkontribusi dalam pelaksanaan terutama dari Kementerian Pendidikan dan kebudayaan melalui Dikti yang telah membiayai (Hibah Dikti) tahun anggaran 2020. Oleh itu penulis menyampaikan terima kasih kepada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI, Dirjen Dikti. Tak lupa pula penulis mengucapkan terima kasih kepada LL-Dikti Wiayah IX Sulawesi, dan Rektor Universitas Lakidende yang telah memberikan arahan selama proses penelitian.

Daftar Pustaka

- Akib, Muhammad dan Charles Jackson. 2013. *Hukum Penataan Ruang*. Bandarlampung: Pusat Kajian Konstitusi dan Peraturan Per-Undang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Akhdor M. 2015. The Essence of Permit Function for Space Utilization of Spatial Planning in South Sulawesi. *International Journal of Scientific & Technology Research*, Volume 4, Issue 02.
- Budihardjo, Eko. 2013. *Penataan Ruang Pembangunan Perkotaan*, P.T Alumni.
- Ernawi, Imam Santoso., Ichwan, Rido Matari., Peranginangin, Rezeki., Wahyuni, Sri., Sudarto. 2012. *Mengenal Lebih Dekat Penataan Ruang Bagi Generasio Muda*. Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Penataan Ruang.
- Hasni, 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Hermit, Herman. 2008. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang*. Bandung: Mandar Maju.
- Julita, Meli. 2015. Efektifitas Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh Camat Malinau Barat Berdasarkan Peraturan Bupati Malinau No 14 Tahun 2011. *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 8, No. 1, p. 1-14.
- Juniarso, Ridwan dan Sodik Achmad. 2013. *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Bandung: Nuansa.
- Kamalaudin, Cecep dan Putra, Disa Dwi Rio. 2012. *Mengenal Lebih Dekat Penataan Ruang Bagi Generasi Muda*, Jakarta: Direktorat Jendral Penataan Ruang Kementrian Pekerjaan Umum.
- Kamete, A.Y. 2009. In the Service of Tyranny: Debating the Role of Planning in Zimbabwe's Urban 'Clean-up' Operation. *Urban Studies*, Vol. 46 No 4, p.897-922.
- Khalid, Aini., Ahyuni dan Febriandi. 2017. Faktor-Faktor Pemilik Bangunan Tidak Mengurus Izin Mendirikan Bangunan di Kota Bukittinggi. *Artikel Penelitian. Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Padang*, p. 28-35.
- Kolaka Pos. 2018. 75 Persen bangunan di Kolaka Timur Tak Memiliki IMB. <https://www.kolakaposnews.com/2018.25.Januari.2018>.

- Lingkar Sultra. 2017. *Pelaku Usaha di Kaltim Diimbau Urus Perizinan*. <http://bkk.fajar.co.id/2017/02/23>. 23 Februari 2017.
- Mirsa, Rinaldi. 2012. *Elemen Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Novicadisa, Selly., Zauhar Soesilo dan Ribawanto Heru. 2014. Efektivitas Penataan Bangunan Perkotaan di Kota Kediri. *Jurnal Administrasi Publik (JAP)*, Vol. 2, No. 1, p. 141-146.
- Peraturan Bupati (Perbup) Kolaka Timur Nomor 25 Tahun 2018 tentang *Penyelenggaraan Bangunan Gedung*. Tirawuta.
- Peraturan Daerah (Perda) Nomor 6 Tahun 2015 tentang *Bangunan Gedung*. Kabupaten Kolaka Timur. Tirawuta.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Permen/BPN (Permen ATR/BPN) Nomor 16 Tahun 2018 tentang *Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi*. Jakarta.
- Peraturan Pemerintah (PP) No. 36 Tahun 2005 tentang *Pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. Jakarta.
- Poniman, Aris., Budiman, Muhammad., Ambarwulan, Wiwin., Suprajaka., Niendyawati., dan Cornelia, Mone Iye. 2016. *Mengakselerasi Pembangunan Nasional Melalui Informasi Geospasial; Kumpulan Pemikiran Priyadi Kardono*. Sains Press. Jakarta.
- Susanti. I. 2006. Aspek Iklim dan Perencanaan Tata Ruang. *Jurnal PPI*, Vol.8 No. 17.
- Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Syukur, M. 2015. Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Pada Dinas Penataan Ruang dan Perumahan Kota Palu. *e-Jurnal Katalogis*, Vol. 3, No. 2, p. 10-21.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*. Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang *Bangunan Gedung*. Jakarta.
- Zhu Hehua, Huang Xianbin, Li Xiaojun, Zhang Lianyang, and Liu Xuezheng. 2016. Evaluation Of Urban Underground Space Resources Using Digitalization Technologies. *Science Direct Journal*. [www. Sciencedirect.com](http://www.sciencedirect.com).