



Studi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan

Efridawati dan M. Arif Nasution *

Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Medan Area, Indonesia

Diterima Pebruari 2013; Disetujui April 2013; Dipublikasikan Juni 2013

Abstrak

Hasil penelitian dan pembahasan menjelaskan pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan, dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2011 Tentang Perizinan Tertentu. Pelaksanaan Perda tersebut dibuat dalam upaya mewujudkan program penyempurnaan Kabupaten Deli Serdang sebagai daerah yang pesat melakukan pembangunan, yang menyatukan konsep baru dan lama, walaupun sampai saat ini, belum adanya konsep tata ruang yang jelas dan tegas yang mengakibatkan Kabupaten Deli Serdang telah mengalami masalah banjir dan kemacetan sistem lalu lintas yang semakin parah, akibat pengaturan tata bangunan belum sejalan dengan peruntukan tata ruang. Kendala yang di hadapi dalam pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan adalah rendahnya tingkat pengetahuan masyarakat akan arti penting dan manfaatnya memiliki IMB.

Kata Kunci: *Izin Mendirikan Bangunan; Kebijakan; Pelayanan*

Abstract

The results of research and discussion to explain the implementation of the administration building permit, shall refer to the Regional Regulation No. 6 In 2011 On Licensing Certain. Implementation of the regulation was made in an effort to realize the program of improvement of Deli Serdang regency as the area rapidly developing, which brings together new concepts and old, although until recently, the lack of spatial concepts clearly and unequivocally that resulted in Deli Serdang district has experienced flooding problems and system traffic congestion is getting worse, due to the arrangement of the building has not kept pace with the spatial allocation. Constraints faced in the implementation of the provision of building permit is the low level of public knowledge of the importance and benefits have IMB.

Keywords: *Building Permit; Policy; Services*

How to Cite: Efridawati, M. Arif Nasution (2013). Studi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan, 1 (1): 27-37

*Corresponding author:

E-mail: arifnasution@yahoo.com

p-ISSN P-ISSN-2549-9165

e-ISSN-2580-2011

PENDAHULUAN

Pemikiran tentang kesejahteraan masyarakat sebenarnya sudah ada sejak terbentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini dapat dilihat dalam Alinea ke-IV Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa salah satu tujuan dari pembentukan Negara Republik Indonesia adalah untuk memajukan kesejahteraan umum.

Ditetapkannya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara pusat dan Pemerintah Daerah, yang telah diganti dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara pusat dan Pemerintah Daerah, membawa implikasi terbukanya peluang pembangunan dengan pendekatan yang lebih sesuai dengan karakteristik wilayah. Pembangunan dengan pendekatan tersebut akan memberi peluang pada percepatan pembangunan daerah termasuk pembangunan daerah yang relatif masih terbelakang.

Sebagai konsekuensi logis dari kompleksitas tantangan dinamika lingkungan global (internasional-nasional) dan lokal (regional) pada berbagai sektor dewasa ini, seluruh organisasi terutama organisasi Pemerintah (Pusat dan Daerah) dituntut untuk merubah paradigma layanannya, yakni paradigma layanan yang berorientasi kepada masyarakat (*civil society orientation*). Seluruh sumberdaya yang dimiliki oleh organisasi pemerintah dikonsentrasikan kepada optimalisasi pelayanan masyarakat (*public services*).

Dalam upaya itu, seluruh unit pelayanan Pemerintah perlu dan harus dimotivasi untuk berkompetisi dalam memberikan pelayanan secara prima (*excellence services*) kepada masyarakat. Menyadari akan semakin tingginya kesadaran masyarakat akan hak-haknya, termasuk mendapatkan pelayanan, mengharuskan dilaksanakannya perbaikan. Sistem Pelayanan masyarakat sesegera mungkin secara menyeluruh.

Kabupaten Deli Serdang sebagai salah satu kabupaten terluas di Sumatera Utara,

saat ini sangat pesat pembangunannya, daerah ini membutuhkan pelayanan perizinan yang cepat, efisien dan memiliki akuntabilitas.

Melihat pesatnya pembangunan di Kabupaten Deli Serdang, maka perlu penataan agar terciptanya keindahan, kenyamanan, ketertiban dan bersih serta sesuai dengan perencanaan. Salah satu yang dapat dilakukan adalah dengan pengurusan IMB. Selain SIMB juga dapat memberikan sumbangan bagi pendapatan asli daerah.

Izin Mendirikan Bangunan adalah izin yang diberikan kepada perorangan atau badan untuk mendirikan atau membongkar suatu bangunan dan termasuk dalam pengertian mendirikan bangunan adalah mengubah dan merobah bentuk atau membangun bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah satu jenis Pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dalam hal ini Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang kepada masyarakat. Pelayanan IMB adalah pelayanan Pemerintah Kabupaten Deli Serdang yang dalam hal ini didelegasikan kepada Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang dalam rangka memberikan izin kepada masyarakat untuk melakukan kegiatan membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis, aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek lingkungan.

Secara eksplisit, di dalam Undang-Undang (UU) Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, khususnya pada Pasal 7 ditekankan bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan Administratif dan Persyaratan Teknis sesuai dengan Fungsi Bangunan Gedung. Persyaratan Administratif Bangunan Gedung dimaksud meliputi Persyaratan Status Hak atas Tanah, Status Kepemilikan Bangunan Gedung, dan IMB. Sedangkan Persyaratan Teknis adalah Persyaratan Teknis Bangunan Gedung dimaksud meliputi Persyaratan Tata Bangunan dan Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung.

Khusus di wilayah Kabupaten Deli Serdang, eksistensi IMB telah ditekankan di dalam Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Deli Serdang No. 6 Tahun 2011 Tentang Perizinan Tertentu yang menjelaskan bahwa untuk setiap kegiatan pembangunan di

wilayah Kabupaten Deli Serdang masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan. Selanjutnya disebutkan juga bahwa setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam izin membangun (memiliki IMB), harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan peraturan bangunan di daerah Kabupaten Deli Serdang.

Kenyataannya dapat dilihat khususnya di Kabupaten Deli Serbang banyak masyarakat yang belum menyadari atau mengerti tentang pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari instansi yang berwenang. Kadang-kadang sebagian masyarakat itu sewaktu mendirikan, menambah, atau mengurangi suatu bangunan tanpa mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu atau sudah mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Izin dari pihak yang berwenang belum keluar, pihak pembangun sudah melaksanakan pembangunan terlebih dahulu. Hal tersebut memunculkan alasan yang bermacam-macam seperti tingginya biaya pengurusan, birokrasi atau prosedur yang berbelit-belit, terlalu lama keluarnya surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sebagainya.

Apapun alasannya, yang jelas membangun terlebih dahulu tanpa disertai surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tetap melanggar aturan, karena di dalam aturannya surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) harus ada terlebih dahulu dan untuk mengeluarkan IMB selain dilengkapi gambar dan struktur bangunan, harus ada izin tetangga jangan sampai memakan tanah sebelahnya, harus mematuhi garis sepadan dari badan jalan, harus menyisakan ruang publik dan lainnya. Setelah surat IMB tersebut keluar, baru bisa dilaksanakan pembangunan, dan semua itu telah diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Deli Serbang tentang Bangunan dan Izin Mendirikan Bangunan.

Sudah menjadi kenyataan di daerah, khususnya di Kabupaten Deli Serbang bahwa "berbagai kalangan masyarakat mengalami hambatan yang berarti dari aparat birokrasi dalam kebutuhan pelayanan publik, terutama pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) belum berjalan efektif dan efisien, serta ada yang belum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan melalui peraturan daerah". Selain

dari itu ada indikasi pelaku birokrasi/ pegawai masih relatif belum baik, hal-hal seperti itu dapat disimpulkan bahwa perilaku pegawai dalam menjalankan prosedur yang telah ditetapkan pemerintah daerah khususnya di Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serbang dari aspek kesopanan, keadilan, kedisiplinan, tanggungjawab, struktur, teknologi, dan lingkungan di dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat belum maksimal.

Rendahnya kemampuan birokrasi dalam merespon kebutuhan masyarakat serta tuntutan global menyebabkan terjadinya krisis kepercayaan terhadap Birokrasi Publik. Hal ini membuat kehidupan masyarakat semakin sulit dan pasif untuk berinisiatif, oleh karena itu kreativitas aparat birokrasi sangat diperlukan dalam upaya pemulihan kondisi kehidupan masyarakat. Pengalaman empirik di lapangan menunjukkan bahwa penyelenggaraan pelayanan di bidang perizinan masih sangat jauh dalam realitasnya dari apa yang semestinya bahkan masih suka menerima suap karena inefisiensi biaya dan waktu tunggu yang sengaja diciptakan aparat birokrasi. Keluhan yang dirasakan warga masyarakat dalam mengurus permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah pada persoalan kesalahan gambar bangunan, sehingga urusan menjadi lama bahkan harus berulang kali mengajukan persyaratan.

Pelaksanaan pelayanan terhadap masyarakat yang seperti itu akan berakibat kepada ketidakjelasan dan ketidakpastian dalam hal seperti:

1. Prosedur atau tata cara pelayanan.
2. Persyaratan, baik persyaratan teknis maupun persyaratan administratif.
3. Unit kerja atau pejabat yang bertanggung jawab.
4. Rincian biaya atau tarif pelayanan termasuk kepada tata cara pembayarannya.
5. Waktu pemrosesan permohonan.

Dari persoalan yang timbul di atas, secara otomatis akan muncul berbagai permasalahan, antara lain mengenai ketidakpercayaan publik atau masyarakat terhadap pelaksanaan prosedur yang ada di dalam instansi yang berwenang, khususnya pada perizinan IMB, sehingga banyak

masyarakat yang enggan untuk mengurus IMB terlebih dahulu sebelum mendirikan bangunan. Aturan-aturan mengenai IMB juga terdapat perbedaan, yaitu antara perizinan IMB untuk membangun suatu rumah atau untuk kepentingan pribadi dengan perizinan IMB untuk membangun sesuatu yang bersifat umum, di antaranya perumahan, tempat peribadatan, ruko-ruko dan sebagainya. Untuk proses perizinan IMB yang bersifat umum tidak dapat langsung diproses pembuatan IMB nya, sebelumnya harus melalui Izin Prinsip yang diberikan oleh Bupati terlebih dahulu, setelah mendapat izin dari Bupati kemudian baru dilaksanakan proses pembuatan IMB.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yakni jenis penelitian yang hanya menggambarkan, meringkas berbagai kondisi, situasi atau berbagai keadaan yang didapatkan pada waktu penelitian dilakukan. Dalam penelitian ini akan dijabarkan kondisi konkrit dari obyek penelitian, menghubungkan satu variabel atau kondisi dengan variabel atau kondisi lainnya dan selanjutnya akan dihasilkan deskripsi tentang obyek penelitian.

Adapun sifat penelitian ini adalah deskriptif *explanatory*. Penelitian *explanatory* merupakan penelitian yang bermaksud menjelaskan kedudukan variabel-variabel yang diteliti serta hubungannya antara satu variabel dengan yang lain. Lokasi penelitian dilakukan di Dinas Cipta Karya Dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang. Waktu Penelitian dilakukan pada akhir Bulan Januari 2015 sampai dengan Bulan Maret 2015.

Menurut Arikunto (1998 : 115), populasi adalah seluruh objek yang diteliti, dapat berupa orang, sejumlah barang, sejumlah tahun penjualan dan lain sebagainya. Dengan demikian yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pegawai di Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang.

Menurut Arikunto (1998: 112), sampel adalah sebagian atau wakil populasi yang diteliti. Berdasarkan hal tersebut maka sampel penelitian ini adalah 10 orang pegawai di Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang.

Di dalam melaksanakan pengumpulan data maupun keterangan yang diperlukan dalam penelitian ini penulis menggunakan penelitian kepustakaan (*Library Research*). Suatu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder dengan cara membaca buku-buku, majalah-majalah dan brosur-brosur yang ada kaitannya dengan topik penelitian ini. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Adapun tehnik pengumpulan data yang dilakukan melalui :

a. Observasi, yakni mengadakan pengamatan langsung dan dibantu dengan pencatatan fenomena yang ditemukan di lapangan. Data observasi meliputi pelaksanaan publik yang diterapkan pada Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang, caranya, sistem pelayanannya dan juga hal-hal lainnya yang berhubungan dengan tugas observasi.

b. Wawancara, penulis juga melakukan tanya jawab kepada pihak yang berwenang memberikan pendapat tentang pertanyaan yang diajukan. Data wawancara kepada responden internal dan eksternal meliputi data tentang instansi yang diteliti seperti sejarah, struktur organisasi, strategi pelayanan publik yang dilakukan, serta hal-hal lainnya berupa data yang perlu dipertanyakan kepada responden secara langsung. Dan hasil wawancara penulis dengan pemohon Izin Mendirikan Bangunan diambil kesimpulan bahwa sebagian masyarakat masih kurang memahami manfaat mengurus izin mendirikan bangunan dan perlunya pembenahan dari dinas terkait pengurusan izin mendirikan bangunan.

Menurut Singarimbun dan Effendi (1995 : 33) Variabel merupakan istilah dan definisi yang digunakan untuk menggambarkan secara abstrak kejadian kelompok atau individu yang menjadi pusat perhatian ilmu sosial. Untuk mendapatkan batasan yang lebih jelas dari variabel yang akan diteliti, maka penulis mengemukakan variabel penelitian ini yaitu "Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan".

Standardisasi adalah penyesuaian bentuk (ukuran, kualitas, dan sebagainya) dengan pedoman (standar) yang ditetapkan. Pelayanan adalah perbuatan atau kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengurus hal-hal yang diperlukan

masyarakat. Perizinan adalah segala sesuatu yang berkaitan dengan proses untuk mendapat izin.

Izin adalah persetujuan dari pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk perbuatan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus. Syarat adalah segala sesuatu yang perlu untuk menyampaikan suatu maksud atau dapat pula diartikan sebagai ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan. Biaya adalah uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (mendirikan, melakukan, dan sebagainya) sesuatu. Waktu adalah seluruh rangkaian saat yang telah lewat, sekarang dan yang datang.

Public complain adalah penanganan pengaduan masyarakat yang terkait dengan perizinan.

Analisa data dalam penelitian ini menurut Moleong (2007: 109) adalah proses pengorganisasian dan mengurut data ke dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat diketemukan tema serta sesuai dengan yang disarankan oleh data.

Data yang diperoleh baik saat pengumpulan data di lapangan maupun setelah data terkumpul, kemudian data yang terkumpul diolah agar sistematis. Data tersebut akan diolah melalui dari mengedit data, mengklarifikasikan, mereduksi, menyajikan dan menyimpulkan. Dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif yaitu dengan mendeskripsikan serta menjelaskan data yang diperoleh selama penelitian diproses dengan analisa dan teknik yang digunakan sesuai tahapan yang dikemukakan oleh Miles dan Humbermen dalam Moleong (2007 : 110) dengan model interaktif yang merupakan siklus pengumpulan data, reduksi data dan sajian serta kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Surat Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya dan Pertambangan yang wajib dimiliki oleh pemohon untuk mendirikan bangunan di dalam wilayah administratif Pemerintah Kabupaten Deli Serdang. Izin Mendirikan Bangunan diberikan dengan tujuan penataan bangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang Kabupaten. Pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Daerah No. 6 Tahun

2011 tentang Perizinan Tertentu, yang salah satu isinya adalah izin mendirikan bangunan (IMB), dengan masa berlaku 6 (enam) bulan.

Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan untuk mengatur, mengawasi serta mengendalikan terhadap setiap kegiatan membangun, memperbaiki dan merombak dan merobohkan bangunan yang diberikan kepada Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang.

Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk menggali, menimbun, meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan, memperbaiki atau renovasi serta menambah bangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2011 tentang Perizinan Tertentu, maka di Kabupaten Deli Serdang, IMB dibuat berdasarkan rencana Tata Kota dan memuat penjelasan mengenai:

- Bentuk dan ukuran persil
- Alamat persil
- Jalan dan rencana jalan di sekeliling persil
- Penggunaan bangunan dan jumlah lantai
- Peruntukan tanah diatas persil
- Garis-garis sempadan
- Arah mata angin
- Skala gambar
- Tanah yang dikosongkan untuk rencana jalan dan sarana fasilitas umum lainnya
- Biaya retribusi

Persyaratan permohonan IMB ditujukan kepada Bupati Deli Serdang, yang dalam hal ini di tujukan kepada Kepala Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan dengan melengkapi persyaratan yang terdiri dari:

Persyaratan Administrasi, berupa :

Photo copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku, photo copy pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir dikecualikan yang berdiri di atas tanah milik pemerintah maupun pemerintah daerah, Asli Surat Kuasa, akte perusahaan, surat keputusan instansi, bagi pemohon Izin Mendirikan Bangunan yang dimiliki oleh badan/lembaga. Surat Tanah, berupa : Photo copy sertifikat tanah yang dilegalisir oleh Kantor Badan Pertanahan

Nasional (BPN) atau Notaris, Photo copy akte jual beli, dengan ketentuan akte yang dikeluarkan oleh Notaris dilegalisir oleh Notaris, akte yang dikeluarkan oleh Camat dilegalisir oleh Camat pada lokasi tanah, untuk Photo copy Surat Keterangan Tanah (SKT) yang dibuat oleh Kepala Desa dilegalisir oleh Kepala Desa pada tempat lokasi tanah, ssli surat perjanjian atau persetujuan pemanfaatan atau pemakaian tanah khusus untuk pembangunan antara pemohon Izin Mendirikan Bangunan dengan pemilik tanah dalam hal tanah bukan milik pemohon izin mendirikan bangunan, ssli rekomendasi dari Bank untuk tanah yang sedang diagunkan, asli surat tidak silang sengketa yang dikeluarkan oleh Lurah/Kepala Desa untuk tanah yang belum memiliki sertifikat. Rekomendasi dari Camat yang bersangkutan berkaitan dengan kondisi lapangan. Rekomendasi dari instansi terkait bangunan-bangunan fungsi keagamaan, sosial budaya serta bangunan-bangunan dimana pada lokasinya terdapat prasarana dan sarana pelayanan kepentingan umum, Surat pernyataan kesanggupan menanggung resiko konstruksi, photo copy Izin Peruntukan Tanah, melampirkan dokumen AMDAL atau UKL/UPL sesuai ketentuan yang mewajibkan untuk itu;

Khusus bangunan industri, gudang dan bangunan usaha peternakan melampirkan persetujuan tertulis dari tetangga atau masyarakat yang berdekatan dan berada disekitar lokasi diketahui/dilegalisasi oleh Lurah/Kepala Desa setempat. Persyaratan teknis, berupa:

Rencana teknis, yang meliputi :

Gambar denah, termasuk rencana fasilitas umum dan fasilitas sosial untuk pembangunan berskala kawasan; gambar arsitektur, gambar sistem struktur, gambar sistem utilitas (mekanikal dan elektikal, gambar sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran, gambar sistem sanitasi, dan gambar sistem drainase. Pehitungann struktur untuk bangunan 3 (tiga) lantai atau lebi dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter, digunakan bukan untuk kepentingan umum, dibuat oleh pemohon dan disetujui oleh pejabat yang berwenang.

Perhitungan struktur untuk bangunan 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang

struktur lebih dari 6 (enam) meter, yang digunakan untuk kepentingan umum dan disertai dengan hasil penyelidikan tanah yang dibuat oleh konsultan perencana dan disetujui oleh pejabat yang berwenang; Perhitungan Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk bangunan menara, tangki dan gapura/tugu dan bangunan-bangunan lainnya yang tidak dapat dihitung luasnya yang harus disetujui oleh pejabat yang berwenang.

Demikian juga dengan tarif yang berlaku, umumnya berbeda-beda antar daerah. Hal ini disebabkan IMB sebenarnya terkait erat dengan pendapatan asli daerah (PAD). Dari sinilah ditengarai munculnya kasus-kasus penyelewengan dalam pengurusan IMB oleh oknum tertentu. Beberapa oknum memandang IMB semata-mata sebagai retribusi guna meningkatkan PAD. Selain itu masih ada juga oknum yang memiliki pola pikir, jika bisa dipersulit, mengapa dibuat mudah. Hal-hal seperti inilah yang mesti diberantas, agar masyarakat tidak apatis terhadap pengurusan IMB.

Dalam kaitan permohonan surat izin mendirikan bangunan, Pemerintah Kabupaten Deli Serdang dapat menolak permohonan IMB jika:

1. Tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan.
2. Bertentangan dengan ketentuan tata ruang
 - a. Bangunan yang direncanakan tidak sesuai dengan peruntukan tanah pada lokasi dimaksud.
 - b. Diatas persil dimohon terdapat rencana jalan/pelebaran sehingga sisa luas tanah tidak dapat dibangun sesuai dengan persyaratan peruntukan.
 - c. Bangunan yang dimohon tidak sesuai ketentuan teknis lainnya.
3. Mengganggu dan mengakibatkan kerusakan terhadap kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan.
4. Bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

Disamping itu diatur juga ketentuan lain berupa ;

1. IMB dicabut apabila melanggar ketentuan izin yang diberikan atau dikemudian hari diketahui bahwa salah satu atau beberapa syarat-syarat untuk memperoleh izin mendirikan bangunan dimaksud tidak benar keabsahannya.

2. Pekerjaan mendirikan bangunan dapat dimulai setelah IMB diberikan oleh Kepala Daerah. Apabila pekerjaan mendirikan bangunan tidak dimulai setelah 6 (enam) bulan sejak izin diterbitkan tanpa alasan yang dapat diterima Kepala Daerah, maka izin dapat dicabut.
3. Bangunan dapat dibongkar, apabila :
 - a. Pelaksanaan mendirikan bangunan bertentangan, tidak sesuai atau menyimpang dari izin yang telah diberikan.
 - b. Pelaksanaan mendirikan bangunan tidak memiliki izin.

Sedangkan proses dan lama waktu yang dibutuhkan untuk pengurusan KSB/IMB adalah 22 hari kerja, dengan biaya dan besar retribusi yang wajib di serahkan oleh Pemohon untuk membayar retribusi ke Kas Pemkab Deli Serdang melalui Bendaharawan Penerima Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang sebelum mengambil IMB yang terbit, dengan besarnya biaya retribusi itu di tetapkan berdasarkan luas permeter Bangunan di kalikan dengan Luas Bangunan. Selama pembangunan, petugas daerah akan melakukan kontrol berkala dan evaluasi di lapangan. IMB memiliki masa berlaku 1 tahun. Apabila dalam 1 tahun pembanguna belum selesai, maka harus mengajukan permohonan perpanjangan IMB. Bila tahun berikutnya masih belum selesai, maka harus mengajukan permohonan pembuatan IMB baru.

Berdasarkan hasil penelitian dan berdasarkan hasil temuan di lapangan, bahwa pelanggaran ini lebih disebabkan oleh lemahnya semangat proaktif dan pendekatan yang dilakukan oleh petugas IMB di tiap-tiap Kelurahan/desa dan Kecamatan di Kabupaten Deli Serdang. Belum lagi persyaratan dan tata cara pengajuan IMB yang masih dianggap rumit bagi sebagian besar warga Kabupaten Deli Serdang.

Agar masyarakat mau mengurus IMB bangunannya, tentunya Pemerintah Kabupaten Deli Serdang perlu meningkatkan layanan konsultasi, baik pada tahap perencanaan maupun pelaksanaan. Namun untuk dapat memberikan layanan konsultasi, diperlukan budaya untuk melayani. Sehingga masyarakat puas dan rela untuk membayar biaya pengurusan IMB.

Salah satu kasus adalah ketika banjir yang sering melanda sebagian wilayah Kabupaten Deli Serdang. Banyak warga korban banjir yang berniat menambah satu lantai ke atas bangunannya. Dalam hal ini terlihat perlunya petugas IMB untuk mendampingi warga selama membangun. Untuk menambah satu lantai ke atas, selain mempertimbangkan kondisi dan kekuatan struktural dan pondasi yang telah ada, warga juga perlu memperhitungkan kondisi tanah tempat bangunan berdiri.

Jika tidak memungkinkan untuk penambahan lantai, apa yang harus dilakukan oleh warga tersebut. Bagi warga yang memiliki anggaran, mereka dapat menggunakan jasa konsultan. Namun bagi warga menengah ke bawah, mereka tidak memiliki dana untuk itu. Dalam hal ini sangat di perlukan peranan petugas IMB untuk membantu warga dengan memberikan penyuluhan bagaimana membangun dengan cara yang benar, yakni aman buat penghuni dan warga sekitar.

Tukang dan pekerja bangunan diberdayakan agar dapat membangun dengan logika yang benar, jadi tidak asal membangun. Pertanyaannya, siapkah SDM pemerintah daerah khususnya di bidang pengurusan IMB untuk memberikan layanan yang terbaik bagi masyarakat.

Dalam hal kebijakan Tata Ruang, Pemerintah Kabupaten Deli Serdang telah melakukan beberapa perubahan dan kebijakan yang dirasa sangat penting dalam rangka reformasi perencanaan tata ruang Kabupaten Deli Serdang, antara lain ; Merubah dari perencanaan fisik, seperti yang seperti sekarang dilakukan menjadi perencanaan sosial. Dengan perubahan pola pikir dan kondisi masyarakat, diharapkan kesadaran masyarakat terhadap penggunaan lahan akan meningkat.

Advocacy planning sangat diperlukan demi kepentingan masyarakat, demi terakomodasikannya aspirasi masyarakat. Memang *Advocacy Planning* dirasa lebih mahal. Namun lebih mahal lagi perencanaan yang tidak efektif maupun pembangunan yang tanpa perencanaan. *Advocacy planning* dapat diterapkan pula pada pembahasan yang di lakukan oleh anggota DPRD Kabupaten Deli Serdang.

Dalam hal ini konsultan memberikan masukan-masukan sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan rencana sebagai Peraturan Daerah (Perda) tentang Tata Ruang Kabupaten Deli Serdang, dengan merubah kebijakan *top down* menjadi *bottom up* karena *top down* merupakan sumber korupsi dan kolusi bagi pihak-pihak yang terlibat.

Sering kali propyek-proyek model *top down* dari pusat kurang sesuai dengan kebutuhan dan kondisi di lapangan. Aspirasi dari masyarakat tidak terakomodasikan di dalam ketetapan rencana tata ruang kota. Para wakil masyarakat yang diundang dalam seminar, seperti ; Kepala Kelurahan/Desa, Ketua BPD setempat, selain kurang berwawasan terhadap perencanaan makro, juga dapat dikatakan sebagai kepanjangan tangan pemerintah.

Comprehensive Planning lebih tepat dari pada *sectoral planning* *Comprehensive Planning* sebagai perencanaan makro untuk jangka panjang bagi masyarakat di negara sedang berkembang dengan dinamika masyarakat yang begitu besar dirasa kurang sesuai.

Akibatnya perencanaan tersebut tidak dan kurang efektif, dengan begitu banyaknya penyimpangan-penyimpangan yang terjadi, baik disengaja maupun tidak. Perencanaan sektoral merupakan perencanaan terhadap sektor-sektor yang benar-benar dibutuhkan masyarakat dalam waktu mendesak.

Peran serta secara aktif para pakar secara terpadu dari berbagai disiplin ilmu sangat diperlukan di dalam proses penyusunan tata ruang Kabupaten Deli Serdang. Komisi Perencanaan Kota sebagaimana diterapkan di Amerika Serikat, kiranya perlu diterapkan pula di Kabupaten Deli Serdang serta kota-kota besar di Indonesia.

Hal ini didasari bahwa permasalahan perkotaan merupakan permasalahan yang sangat kompleks, tidak hanya permasalahan ruang saja, tetapi menyangkut pula aspek-aspek, ekonomi, sosial, budaya, hukum dan lain sebagainya. Merubah peraturan-peraturan yang berkaitan dengan tanah, lahan, dan ruang khususnya di perkotaan menjadi lebih berorientasi pada kepentingan dan perlindungan rakyat kecil. Penataan lahan melalui *Land Consolidation*, *Land Sharing*,

dan *Land Readjustment* perlu ditingkatkan. Tidak kalah pentingnya adalah bahwa Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan menjadi Peraturan Daerah, perlu ditindak-lanjuti dengan kebijakannya, menjadi acuan dalam penyusunan program-program kegiatan pembangunan, dan tidak sekedar menjadi penghuni perpustakaan di Bappeda Kabupaten Deli Serdang.

Ada beberapa hambatan-hambatan atau kendala-kendala dalam memperoleh Izin Mendirikan Bangunan :

1. Dari Pihak Pemerintah Daerah

Yaitu hambatan yang berasal dari aparat yang berwenang dalam proses/prosedur permohonan izin dan pemberian izin, antara lain :

- a. Jadwal penyampaian instruksi dari pemerintah atasan (Bupati), kepada kecamatan, kelurahan/desa sering terlambat dari waktu yang ditentukan.
- b. Kurang tepatnya penilaian tentang tafsiran biaya bangunan karena kesulitan yang ditemui petugas Dinas Karya Cipta dan Pertambangan di lapangan, sebab petugas belum banyak pengalaman dan masyarakat kurang cepat memberikan informasi tentang bangunan, sehingga tafsiran biaya untuk bangunan hanya berdasarkan pikiran yang menyebabkan retribusi kurang cocok dengan kondisi bangunan.
- c. Kurang terpadunya perangkat pemerintah terendah (pemerintah desa/kelurahan) dalam pelaksanaan peraturan daerah disebut kurangnya tenaga dalam pelaksanaan serta kota ini daerah yang sedang mengembangkan diri dan memelihara daerah atau daerah yang luas.

2. Dari Pihak Masyarakat

Dari pihak masyarakat itu sendiri, terdapat beberapa hambatan yang muncul, masalah dan hambatan yang timbul berupa:

- a. Si pemohon belum siap untuk membayar retribusi sedangkan syarat untuk keluarnya surat keputusan (SK) adalah terlebih dahulu si pemohon harus melunasi retribusi bangunan, disebabkan karena kondisi pencarian yang kurang tetap bagi golongan ekonomi lemah kebawah.

- b. Masih ada bangunan yang didirikan tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan disebabkan daerah yang luas serta kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang hukum belum begitu tinggi.
- c. Tanah, berbicara mengenai bangunan, akan erat kaitannya dengan tanah karena tanpa tanah tentu suatu bangunan tidak bisa berdiri, syarat dalam permohonan izin bangunan harus dilampirkan surat status tanah apakah hak milik/hak pakai harta pusaka.

Tentang pencabutan izin bangunan di Kabupaten Deli Serdang belum pernah terjadi karena pemerintah daerah berpendapat lebih baik menolak permohonan izin dari pada izin diberikan, kemudian dicabut lagi ini menyebabkan kurangnya wibawa pemerintah di mata masyarakat atau kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah karena tidak hati-hati dalam mengambil keputusan.

Adapun upaya penyelesaian masalah yang dihadapi oleh pemerintah daerah untuk menunjang terlaksananya peraturan daerah baik dan untuk lancarnya pembangunan di daerah Kabupaten Deli Serdang sebagai berikut :

1. Mengadakan pemeriksaan IMB
2. Diperlukan adanya tenaga yang terampil dalam bidang ini dan petugas cepat tanggap dengan lokasi bangunan dan bentuk bangunan.
3. Penurunan suatu team (Dinas Karya Cipta dan Pertambangan, Dinas Pendapatan Daerah, bagian pemerintah, bagian keamanan dan Sat Pol PP) dari Kabupaten Deli Serdang yang bertugas mencek ke lokasi bangunan agar bekerja lebih aktif lagi jika diterima informasi yang keliru.
4. Si pemohon ketika akan mengajukan surat permohonan telah menyediakan uang retribusi berdasarkan perkiraan sementara agar menghambat keluarnya SK dan juga harus memperhitungkan antara bentuk bangunan dengan uang retribusi yang harus di bayar.
5. Peningkatan kesadaran masyarakat dan arti pentingnya legalitas dalam perbuatan dan hak milik pendekatan dan penyebaran informasi dari

kelurahan serta kecamatan sangat dibutuhkan dan diharapkan.

Akibat bagi bangunan yang tidak memiliki IMB adalah pemerintah dapat melakukan tindakan pembongkaran. Pembongkaran Bangunan tidak memiliki Izin Bangunan (IMB) dilakukan dengan prosedur sebagai berikut:

1. Penindakan terhadap pelanggaran langsung dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil, dengan mekanisme tindakan sebagai berikut :
 - a. PPNS dalam menentukan Target Operasi terhadap pelanggaran dengan sumber informasi dari:
 - 1) Hasil dari pemantauan dan pengamatan/observasi oleh Polisi Pamong Praja dan atau PPNS di lapangan;
 - 2) Laporan Kejadian Pelanggaran Perda (LKPD) dari Instansi teknis, Kecamatan dan Kelurahan/desa.
 - 3) Laporan dari tim pengawas bangunan.
 - 4) Informasi dan laporan dari masyarakat.
 - b. PPNS melakukan pemanggilan dan proses penyidikan terhadap tersangka dengan berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (KUHP).
 - c. Jika tersangka tidak hadir dalam pemanggilan yang dilakukan oleh PPNS, maka dilakukan pemanggilan kedua. Apabila dalam pemanggilan kedua juga tidak hadir, PPNS meminta bantuan Polisi selaku Koordinator Pengawas (Korwas) untuk menghadirkan tersangka.
 - d. PPNS melimpahkan Berita Acara Pemeriksaan Pelanggaran Peraturan Daerah dan Barang Bukti yang ada kepada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam melalui Polres Deli Serdang untuk disidangkan.
 - e. PPNS dan saksi mengikuti jalannya persidangan di Pengadilan Negeri terhadap terdakwa.
2. Orang, Badan/Lembaga yang terbukti tidak memiliki IMB maka diberikan Surat Perintah Stop Pekerjaan dan

Membongkar Sendiri (Teguran) dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Surat Perintah Stop Pekerjaan dan Membongkar Sendiri (Teguran) oleh Dinas Cipta dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang dikirim kepada pelanggar selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja dengan tembusan Satuan Polisi Pamong Praja, Camat dan Kepala Desa lokasi bangunan.
- b. Surat Perintah Stop Pekerjaan dan Membongkar Sendiri (Teguran) memuat :
 - 1) Perintah menghentikan kegiatan membangun bangunan sejak diterimanya surat tersebut;
 - 2) Batasan waktu untuk mengurus Izin Membangun Bangunan (IMB), selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja;
 - 3) Ketentuan tentang dapat dibongkarnya bangunan hasil kegiatan yang telah dikerjakan apabila tidak mengindahkan Surat Perintah Pemberhentian Pekerjaan tersebut;
 - 4) Surat Perintah Stop Pekerjaan dan Membongkar Sendiri (Teguran) diterbitkan sebanyak 3 (tiga) kali. Masing-masing surat mempunyai tenggang waktu 7 (tujuh) hari kerja.
 - 5) Apabila Surat Perintah Stop Pekerjaan dan Membongkar Sendiri (Teguran) juga tidak dilaksanakan, maka diterbitkan Surat Permohonan Penertiban oleh Kantor Satuan Polisi Pamong Praja untuk melaksanakan pembongkaran bangunan.
 - 6) Kepala Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang selaku Ketua Tim Pembongkaran Bangunan dibantu oleh Satuan Polisi Pamong Praja, Aparat Kecamatan dan Aparat Desa.

Bangunan gedung dapat dibongkar oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis. Pengkajian teknis bangunan gedung untuk rumah tinggal

dilakukan oleh Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang.

SIMPULAN

Pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan, dilakukan dengan mengacu kepada Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2011 Tentang Perizinan Tertentu. Pelaksanaan Perda tersebut dibuat dalam upaya mewujudkan program penyempurnaan Kabupaten Deli Serdang sebagai daerah yang pesat melakukan pembangunan, yang menyatukan konsep baru dan lama, walaupun sampai saat ini, belum adanya konsep tata ruang yang jelas dan tegas yang mengakibatkan Kabupaten Deli Serdang telah mengalami masalah banjir dan kemacetan sistem lalu lintas yang semakin parah, akibat pengaturan tata bangunan belum sejalan dengan peruntukan tata ruang.

Kendala yang di hadapi dalam pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan adalah rendahnya tingkat pengetahuan masyarakat akan arti penting dan manfaatnya memiliki IMB, masih banyak dijumpai kegiatan pelanggaran pembangunan dan persoalan peruntukan bangunan yang terjadi pada masyarakat, yaitu munculnya bangunan-bangunan tanpa IMB, Bangunan yang di dirikan tidak sesuai dengan peruntukan dan tata ruang serta bangunan bangunan liar di berbagai lokasi dan kawasan, yang akhirnya banyak terjadi penggusuran bangunan secara paksa oleh petugas Satpol Pamong Praja yang di bantu aparat dari kepolisian, di samping itu, sarana dan prasarana serta perlengkapan atau peralatan operasional Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serdang masih sangat terbatas, serta Database bangunan-bangunan yang belum ber-IMB belum tersedia.

DAFTAR PUSTAKA

- Admosudirjo, Prajudi, 2003, Hukum Administrasi Negara, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Anwar, Saiful dan Lubis, Marzuki, 2004, Sendi-Sendi Hukum Administrasi Negara, Medan: Gelora Madani.
- Arikunto, Suharsimi, 1998, Prosedur Penelitian Ilmiah, Jakarta, Rineka Cipta.
- Dwiyanto, Agus. dkk., 2002, Reformasi Birokrasi Publik Di Indonesia, Yogyakarta: Pusat Studi Kependudukan

dan Kebijakan, Universitas Gadjah Mada.

- Hadjon, Philipus M. 2005, Aspek-Aspek Hukum Administrasi dan Keputusan Tata Usaha Negara, Bandung: Sumur.
- KBBI. 2000. Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Atap, Panduan Praktis. Depdagri.
- Kumorotomo, Wahyudi 2001, Etika Administrasi Negara, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Manan, Bagir, 2004. Potret Penegakan Hukum di Indonesia. Rajawali Pers. Jakarta.
- Moleong, Lexy J. 2007, Metodologi Penelitian Kualitatif, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Muchsan, 2002, Pengantar Hukum Administrosi Negara Indonesia, Yogyakarta: Liberty.
- Mustafa, Bachsan, 2001, Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sinambela, Lijan Poltak dkk. 2007. Reformasi Pelayanan Publik, Bumi Aksara, Jakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofian, 1995. Metode Penelitian Survei. LP3ES. Jakarta.
- Sutomo, 2009, Pengantar Hukum Tata Pemerintahan, Malang: Lembaga Penerbit Brawijaya.
- Wahab, Solichin Abdul. 2004. Analisis Kebijaksanaan, Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijakan Negara. Jakarta: Bumi Aksara
- Wijoyo, Kusno, 2006, Mengurus IMB dan Permasalahannya, Jakarta, Penerbit : Pemko Bekasi.