

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN SIGI



Sumber Foto: smartlegal.id

A. Pendahuluan

Bangunan gedung merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk fungsi hunian, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.¹ Bangunan gedung dengan fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.² Rumah tinggal sementara merupakan bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap, seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya.³ Bangunan gedung dengan fungsi keagamaan meliputi masjid (termasuk musholla), gereja (termasuk kapel), pura, vihara, dan kelenteng.⁴ Bangunan gedung dengan fungsi usaha meliputi bangunan gedung untuk perkantoran (termasuk kantor yang disewakan), perdagangan (seperti warung, toko, pasar, dan mal), perindustrian (seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan), perhotelan (seperti wisma, losmen, hostel, motel, dan hotel), wisata dan rekreasi (seperti gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan), terminal (seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut), dan penyimpanan (seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir),⁵ serta bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.⁶ Bangunan gedung dengan fungsi sosial dan budaya meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.⁷ Sedangkan bangunan gedung dengan fungsi khusus merupakan bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional (seperti Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya) atau yang penyelenggaraannya

¹ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 1 angka 1 jo. Permendagri Nomor 32 Tahun 2010, Pasal 1 angka 2

² UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 5 ayat (2) jo. PP Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 4 ayat (1)

³ UU Nomor 28 Tahun 2002, Penjelasan Pasal 5 ayat (2)

⁴ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 5 ayat (3) jo. PP Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 4 ayat (2)

⁵ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 5 ayat (4) jo. PP Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 4 ayat (3)

⁶ PP Nomor 36 Tahun 2005, Penjelasan Pasal 4 ayat (3)

⁷ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 5 ayat (5)

dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh menteri yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait.⁸ Bangunan gedung dengan fungsi khusus meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan (misalnya kubu-kubu dan/atau pangkalan-pangkalan pertahanan instalasi peluru kendali, pangkalan laut, pangkalan udara, serta depo amunisi) dan keamanan (misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi), dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.⁹

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.¹⁰ Salah satu persyaratan administratif bangunan gedung adalah izin mendirikan bangunan.¹¹ Izin mendirikan bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon (baik orang, badan hukum atau usaha, kelompok, dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan) untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.¹² Izin Mendirikan Bangunan di banyak daerah telah tertuang dalam bentuk Peraturan Daerah, salah satunya adalah Kabupaten Sigi.

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, prosedur penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Sigi ini menarik untuk dibahas mengingat Kabupaten Sigi merupakan salah satu daerah yang terdampak gempa dan likuefaksi.

B. Permasalahan

1. Bagaimanakah prosedur penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung di Kabupaten Sigi?
2. Bagaimana sanksi administrasi bagi pemilik bangunan yang melanggar ketentuan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Sigi?

C. Pembahasan

1. Prosedur penerbitan IMB Gedung

Prosedur penerbitan IMB Gedung adalah:

- a. Pemohon mengajukan permohonan IMB gedung kepada Bupati Sigi¹³ dengan melengkapi:¹⁴

⁸ UU Nomor 28 Tahun 2002, Penjelasan Pasal 5 ayat (6)

⁹ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 5 ayat (6)

¹⁰ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 7 ayat (1) jo. PP Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 8 ayat (1)

¹¹ UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 7 ayat (2) jo. Pasal 8 ayat (1) huruf c jo. PP Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 8 ayat (2) huruf c

¹² PP Nomor 36 Tahun 2005, Pasal 1 angka 6 jo. Permendagri Nomor 32 Tahun 2010, Pasal 1 angka 5

¹³ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 7 ayat (1)

¹⁴ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 10 ayat (1)

- 1) Persyaratan dokumen administrasi
Persyaratan dokumen administrasi meliputi:¹⁵
 - a) Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b) Data kondisi situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c) Data pemilik bangunan;
 - d) Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e) Surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan; dan
 - f) Dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan atau Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)/Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban
- 2) Persyaratan dokumen rencana teknis
Persyaratan dokumen rencana teknis meliputi:¹⁶
 - a) Gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b) Gambar sistem struktur;
 - c) Gambar sistem utilitas;
 - d) Perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan dua lantai atau lebih;
 - e) Perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f) Data penyedia jasa perencanaan.
- b. Instansi teknis yang diberi kewenangan di bidang perizinan memeriksa kelengkapan dan mengevaluasi dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis,¹⁷ untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB;
- c. Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan pemberian IMB paling lama tujuh hari kerja atau 14 hari kerja khusus bagi bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan;¹⁸
- d. Pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan penyerahan tanda bukti pembayaran retribusi IMB kepada Bupati melalui instansi teknis yang diberi kewenangan menangani perizinan;¹⁹
- e. Bupati menerbitkan IMB paling lama tujuh hari kerja terhitung sejak tanda bukti pembayaran retribusi IMB diterima.²⁰

¹⁵ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 10 ayat (2)

¹⁶ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 10 ayat (3)

¹⁷ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 11 ayat (1) dan (2)

¹⁸ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 11 ayat (3), (4), dan (5)

¹⁹ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 12 ayat (1), dan (2)

2. Sanksi Administrasi Bagi Pemilik Bangunan Yang Melanggar Ketentuan Izin Mendirikan Bangunan

Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan persyaratan teknis bangunan dikenakan sanksi peringatan tertulis oleh Bupati sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.²¹

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan yang dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.²²

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB serta wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal penerapan sanksi.²³

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB dan surat perintah pembongkaran bangunan.²⁴

Bupati dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada RDTRK, RTBL dan/atau RTRK.²⁵ Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTRK) adalah penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan, yang memuat zonasi atau blok alokasi pemanfaatan ruang (*block plan*).²⁶ Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rencana, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian kawasan.²⁷ Rencana Teknik Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RTRK adalah rencana tata ruang setiap blok kawasan yang memuat rencana tapak atau tata letak dan tata bangunan beserta sarana dan prasarana lingkungan serta utilitas umum.²⁸

²⁰ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 13

²¹ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 21 ayat (1) dan (2)

²² Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 22 ayat (1) dan (2)

²³ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 23 ayat (1), (2) dan (3)

²⁴ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 24

²⁵ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 4 ayat (1)

²⁶ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 1 angka 11

²⁷ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 1 angka 12

²⁸ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 1 angka 13

Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK tidak melakukan pemutihan diberikan peringatan tertulis yang dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan untuk mengurus IMB dan apabila pemilik bangunan tidak mengindahkan peringatan tertulis maka akan dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.²⁹

Bangunan yang tidak memiliki IMB dan sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan.³⁰ Sedangkan bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RDTRK, RTBL dan/atau RTRK, yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis yang dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan. Adapun pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.³¹

Pembongkaran bangunan merupakan kewajiban pemilik bangunan, namun apabila pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penertiban perintah pembongkaran, pemerintah daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.³² Adapun biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai total bangunan.³³ Sedangkan bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran dan denda ditanggung oleh pemerintah daerah.³⁴

D. Penutup

1. Prosedur penerbitan IMB di Kabupaten Sigi yaitu pemohon mengajukan permohonan IMB gedung kepada Bupati Sigi dengan melengkapi persyaratan dokumen administrasi dan dokumen rencana teknis.

²⁹ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 25 ayat (1), (2) dan (3)

³⁰ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 26

³¹ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 27 ayat (1), (2), (3), (4) dan (5)

³² Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 28 ayat (3) dan (4)

³³ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 28 ayat (5)

³⁴ Perda Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013, Pasal 28 ayat (6)

2. Sanksi administrasi bagi pemilik bangunan yang melanggar ketentuan izin mendirikan bangunan antara lain:
 - a. Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan persyaratan teknis bangunan diberi peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara kegiatan pembangunan, pembekuan IMB, penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB hingga surat perintah pembongkaran bangunan;
 - b. Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK tidak melakukan pemutihan diberikan peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan;
 - c. Bangunan yang tidak memiliki IMB dan sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukan dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan;
 - d. Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RDTRK, RTBL dan/atau RTRK, yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB dikenakan sanksi administratif dan/atau denda.

Daftar Pustaka

Peraturan Perundang-undangan:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
4. Peraturan Daerah Kabupaten Sigi Nomor 2 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Penyusun:

Riezkie Miyan Ekoputra dan Ayu Nilamsari (Tim Unit Jaringan dan Dokumentasi Informasi Hukum BPK Perwakilan Provinsi Sulawesi Tengah), 2019.

Disclaimer:

Seluruh informasi yang disediakan dalam Tulisan Hukum bersifat umum dan disediakan untuk tujuan pemberian informasi hukum semata dan bukan merupakan pendapat instansi.