

**KEPATUHAN PEMILIK BANGUNAN TERHADAP KEPEMILIKAN
SURAT IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN
(STUDI DI KELURAHAN ANTIROGO, KECAMATAN SUMBERSARI,
KABUPATEN JEMBER)**

Dhia Savira Fadhillah / 1710111022
Lutfian Ubaidillah, S.H., M.H
Fakultas Hukum, Ilmu Hukum
Universitas Muhammadiyah Jember
email: dhia.savira.fadhillah@gmail.com

ABSTRAK

Latar belakang dari penelitian ini adalah untuk melihat sejauh mana kepatuhan dan kendala masyarakat terhadap kepemilikan surat Ijin Mendirikan Bangunan dan selama pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan melakukan penelitian di Kelurahan Antirogo dan dari informasi di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Jember. Teknik pengambilan data yang digunakan yaitu melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, kemudian data yang dikumpulkan diolah dan dianalisis. Untuk hasil penelitian ini diketahui bahwa Ijin Mendirikan Bangunan erat kaitannya dengan masyarakat yang mempunyai hak untuk memanfaatkan tanah, baik yang akan digunakan untuk membangun gedung, pertokoan, kos-kosan, bahkan hunian atau tempat tinggal dengan syarat harus adanya ijin. Tetapi kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan belum berjalan dengan baik, utamanya menyangkut ketidak patuhan dan kendala masyarakat karena kurangnya sosialisasi dari pemerintah daerah.

Kata Kunci: Ijin Mendirikan Bangunan, Kepatuhan dan Kendala, Sosialisasi.

ABSTRACT

The background of this research is to see the extent to which the community's compliance and obstacles to the ownership of a building permit and during the processing of a building permit are carried out by conducting research in the Antirogo Village and from information at the Jember Regency Investment and One-Stop Integrated Service Office. Data collection techniques used are through observation, interviews, and documentation. Then the data collected is processed and analyzed, for the results of this study it is known that the Building Permit is closely related to the community who has the right to use the land, whether it will be used to build buildings, shops, boarding houses, even housing on the condition that there must be a permit. However, the building permit policy has not gone well, mainly regarding disobedience and community problems due to the lack of socialization from the local government.

Key Words: *Building permit, Compliance and Constraints, Socialization.*

PENDAHULUAN

Bangunan yang diperuntukan sebagai gedung, pertokoan, kos-kosan, bahkan hunian atau tempat tinggal merupakan tempat masyarakat dengan bebas melakukan kegiatannya sehari-hari. Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan masyarakat, maka tidak heran semakin banyak pula pembangunan gedung dan hunian untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Demi memajukan kesejahteraan umum, dibutuhkan pembangunan seutuhnya dan pembangunan

seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan, maju dan berkeadilan sosial.

Dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai rencana yang telah ditetapkan pemerintah maka salah satu pemegang rencana penting yaitu sektor pelayanan publik yang bertujuan untuk lebih meningkatkan penyelenggaraan. Yang dimaksud sektor pelayanan publik oleh penulis berupa perijinan yaitu Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Menurut Permendagri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan, Pasal 1 (Poin 5) dijelaskan bahwa “Ijin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perijinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Jumlah penduduk di Kelurahan Antirogo terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, secara signifikan juga diikuti oleh perkembangan jumlah pembangunan. Hal tersebut menjadi potensi besar terhadap pelaksanaan kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam kenyataannya masih banyak ditemukan masyarakat yang mempunyai bangunan tetapi tidak paham mengenai Ijin Mendirikan Bangunan atau belum mengurus surat Ijin Mendirikan Bangunan, ketentuan terdapat ketidak patuhan serta kendala mengapa masyarakat tidak memahami kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan. Maka hal tersebut menjadi tanggungjawab pemerintah daerah dituntut untuk lebih baik mengarahkan dan memberi pemahaman kepada masyarakat tentang Ijin Mendirikan Bangunan.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut ; Bagaimanakah kepatuhan pemilik bangunan dan Adakah kendala dalam pengurusan surat Ijin Mendirikan Bangunan di Kelurahan Antirogo ?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan Kualitatif. Adapun penelitian kualitatif adalah kegiatan untuk memahami fenomena yang dialami contohnya tindakan, prespektif, perilaku kepada subjek dan mendeskripsikannya dengan betuk kata-kata serta memanfaatkan metode ilmiah. Dengan demikian pengambilan data yang dilakukan penulis di Kelurahan Antirogo dan Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu diperoleh dengan cara pengamatan langsung (observasi), wawancara, dan dokumentasi. Jenis penelitian dalam penulisan hukum ini adalah Yuridis Empiris. Jadi jenis penelitian ini berupa observasi dan penelitian secara langsung di lapangan untuk memperoleh kebenaran yang akurat dan untuk melengkapi penulisan hukum, maka ditambahkan seperti literatur-literatur, undang-undang, dan teori hukum sebagai pendamping, sehingga akan sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Wilayah Studi Kelurahan Antirogo

Kelurahan Antirogo secara administratif berada di bawah pemerintahan Kecamatan Sumbersari, dengan mempunyai luas wilayah 7,82 km² dan segi letaknya masih berada di tengah-tengah Kabupaten Jember yang merupakan daerah batas jalur pendidikan yaitu kampus, sekolah, dan sebagian merupakan

areal persawahan. Mayoritas hampir seluruh masyarakat di Kelurahan Antirogo bermatapencarian sebagai petani. Adapun penduduknya rata-rata bersuku Jawa dan Madura, dimana kedua suku tersebut memiliki tata nilai yang berpengaruh dalam pola kehidupan masyarakat Antirogo.

Berdasarkan data yang didapat oleh penulis di kantor Kelurahan Antirogo jumlah penduduk pada tahun 2021 tercatat sebanyak 14,176 jiwa dengan rincian laki-laki berjumlah 6,050 orang, perempuan 8,126 orang, dengan jumlah Kepala Keluarga tercatat sebanyak 2.980 Kepala Keluarga (KK).

Secara kualitas sumberdaya masyarakat di Kelurahan Antirogo relatif rendah dibandingkan daerah lain, yang masih dalam lingkup di bawah pemerintahan Kecamatan Sumpalsari. Hal ini masih ditemukan penduduk di usia 5 tahun ke atas mengalami buta huruf, tidak tamat SD/ sederajat, dan pengangguran. Sebagaimana terdapat pada table di bawah ini :

Tabel 1
Penduduk Usia 5 Tahun ke Atas Berdasarkan Penduduk Buta Huruf, Tidak Tamat SD/ Sederajat dan Pengangguran

No	Keterangan	Jumlah
1.	Penduduk Buta Huruf	100 Orang
2.	Penduduk tidak tamat SD/ sederajat	200 Orang
3.	Penduduk pengangguran	1500 Orang

Sumber Data: Kel. Antirogo tahun 2021

Rendahnya kualitas sumberdaya masyarakat yang tertera di **Tabel 1** di atas berdampak dan mempengaruhi pada kurangnya kecakapan informasi yang akan didapat. Sedangkan secara signifikan perkembangan jumlah

pembangunan juga meningkat, sehingga menjadi potensi besar terhadap pelaksanaan kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah Kelurahan Antirogo.

2. Tempat Kepengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Setiap daerah telah memiliki pemerintahan dengan kewenangannya masing-masing, salah satunya merupakan dinas yang berwenang mengelola pelaksanaan pelayanan perijinan. Perijinan tersebut berupa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Wewenang pengelolaan ijin tersebut berada di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Jember yang merupakan lembaga yang memegang peranan dan fungsi strategis pada kegiatan penyelenggaraan perijinan dan nonperijinan yang mendapat kewenangan dalam memproses, mulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap terbitnya dokumen perijinan dan di lakukan dalam satu tempat.

Dalam pelaksanaan perijinan, PTSP juga mengacu pada Permendagri Nomor 138 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah, bahwa PTSP yang merupakan dinas pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produk pelayanan melalui satu pintu. Sehingga mempermudah bagaimana syarat dalam memperoleh pelayanan perijinan, serta memperoleh informasi mengenai lokasi tempat, waktu, biaya, persyaratan, prosedur, penyampaian dan penyelesaian pengaduan terkait Ijin Mendirikan Bangunan.

Berikut wawancara bersama petugas lapangan Pelayanan Terpadu Satu

Pintu Kabupaten Jember, Bapak Rahminda Iskandarian:

“Ijin Mendirikan Bangunan yang pertama sesuai Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Kabupaten Jember (dalam hal ini adalah PERDA teknis), jadi semua bangunan yang umum ada dimuka bumi semua wajib berijin apapun fungsinya. Misal fungsi usaha, fungsi sosial, fungsi ganda apa pun bangunannya harus mempunyai ijin. Lalu yang kedua sesuai Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011 yang membahas Retribusi Perijinan Tertentu. Jadi dasar pengenaan pembebanan biaya diatur di Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2011, kalau Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006 tentang kewajiban dan kewajiban warga di Kabupaten Jember. Kendati demikian, mengamati pembangunan dan peningkatan masyarakat dalam membangun maka sudah saatnya untuk mengimplementasikan secara efektif. Karena secara data yang terdapat di PTSP, perkembangan bangunan sudah menyebar sangat signifikan.”
(Wawancara, 22 April 2021)

Jadi Ijin Mendirikan Bangunan merupakan kewajiban yang harus diurus oleh masyarakat yang mempunyai bangunan sebagaimana fungsi dan keperuntukan bangunannya. Serta kebijakan pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan dapat dikatakan sebagai kebijakan yang mempunyai pengaruh luas terhadap kemajuan pembangunan daerah karena berkaitan langsung dengan pelayanan kepada masyarakat.

3. Faktor Kendala Dan Implementasi Dalam Pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan Di Kelurahan Antirogo

Kelurahan Antirogo secara administratif sebagai salah satu daerah yang berada di bawah pemerintahan Kecamatan Sumbersari, sejalan dengan itu Kelurahan Antirogo secara segi letaknya masih termasuk dalam wilayah di Kabupaten Jember yang perkembangan masyarakatnya sangat cepat. Maka

infrastruktur bangunan baik itu untuk pertokoan, kos-kosan, hunian atau tempat tinggal, maupun perumahan tidak menutup kemungkinan pembangunan tersebut di dalamnya terjadi ketidak patuhan masyarakat dalam kepemilikan surat Ijin Mendirikan Bangunan.

Bangunan Gedung adalah bangunan yang didirikan dan atau diletakkan dalam suatu lingkungan, sebagian atau seluruhnya pada di atas atau di dalam tanah dan/atau perairan secara tetap difungsikan sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan industri, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Sedangkan, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perijinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun bangunan baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Kegunaan Ijin Mendirikan Bangunan pun nantinya untuk menertibkan bangunan yang ada, untuk tercapainya bangunan yang sesuai dengan fungsinya dan memenuhi standart persyaratan teknis dengan memperhatikan daya dukung lingkungan. Untuk itu, Pemerintah Daerah Kabupaten Jember membuat suatu kebijakan yang mengatur tentang mendirikan suatu bangunan dengan syarat-syarat bangunan yang sudah memenuhi kriteria meliputi tata bangunan, struktur gambar bangunan, lingkungan, dan persyaratan kendala bangunan yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Kabupaten Jember.

Mencermati dari tolak ukur ketidak patuhan dalam kepemilikan surat Ijin Mendirikan Bangunan masyarakat di Kelurahan Antirogo, dari kejadian tersebut tentunya ada faktor kendala yang menyebabkan terhambatnya/ ketidak patuhan masyarakat untuk memiliki dan mengurus surat Ijin Mendirikan Bangunan. Pada kenyataannya ada banyak masalah yang terdapat di masyarakat terkait Ijin Mendirikan Bangunan. Salah satunya tidak semua bangunan yang telah didirikan dan berfungsi sebagaimana peruntukannya memiliki Ijin Mendirikan Bangunan.

Berikut wawancara penulis dengan petugas lapangan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Jember, Bapak Rahminda Iskandarian :

“Kalau sosialisasi khusus IMB kita belum pernah melakukan sosialisasi, selama kita di PTSP ini khusus IMB kita tidak pernah. Karena kita sosialisasi penekanannya itu secara umum, dan dilakukan secara online karena aplikasi yang keluar dari pemerintah pusat itu perijinan serba online. Tapi khusus IMB masih manual, masih belum ada peraturan pemerintah atau peraturan menteri dalam negeri terkait IMB ini masih akan direncanakan menuju online (masih dalam wacana). Karena di PERMEN PU Nomor 18 Tahun 2019 memang ada penyesuaian yang mengatur tentang IMB yang berbunyi sistem informasi manajemen bangunan gedung, tetapi masih belum sempat terimplementasikan di Kabupaten/ Kota.” (Wawancara, 22 April 2021)

Berdasarkan hasil wawancara diatas kendalanya dari pemerintah daerah belum terjun langsung mensosialisasikan bagaimana Ijin Mendirikan Bangunan tersebut. Rendahnya sosialisasi menjadi faktor kendala ketidak patuhan masyarakat yang berada di Kelurahan Antirogo, hal ini yang mengakibatkan masyarakat tidak mengetahui mengenai Ijin Mendirikan Bangunan, enggan dan kurang termotivasi melaksanakan kewajiban mengurus ijin, dan juga karena juga pola pikir masyarakat yang berbeda-beda masih terdapat masyarakat yang

buta huruf, tidak tamat SD/ sederajat, dan pengangguran mengakibatkan masyarakatnya kurang kecakapan atau kurang pemahaman informasi tentang Ijin Mendirikan Bangunan. Di Kelurahan Antirogo sudah tidak ada ciri khusus, antara bangunan yang memiliki ijin maupun bangunan yang tidak memiliki ijin, sehingga tidak heran kalau bangunan yang tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan dapat tersamarkan karena tidak adanya ciri khusus seperti ketika kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan masih diterapkan di Dinas Cipta Karya Kabupaten Jember. Pada saat dilakukan peninjauan/ pengawasan langsung ke lapangan masih banyak ditemukannya bangunan-bangunan yang tidak memiliki ijin.

Kemajuan wilayah dapat dilihat dengan mentaati aturan-aturan bagaimana implementasi kebijakan dijalankan dengan baik dan benar, serta dicermati dengan bijak maka akan mendapatkan kemajuan dan perkembangan yang sempurna. Implementasi diartikan sebagai hal baru dari rencana yang telah ditetapkan sebelumnya. Pada hakekatnya implementasi kebijakan merupakan implementasi program yang memiliki peran penting jika dikaitkan dengan kepatuhan. Tuntunan untuk mengefektifkan implementasi pada Ijin Mendirikan Bangunan bisa melalui program-program yang isinya bisa dipahami dan dilaksanakan oleh pelaksana, yang nantinya untuk mengoptimalkan masyarakatnya lebih patuh terhadap pengurusan atau kepemilikan surat Ijin Mendirikan Bangunan.

Implementasi terkait Ijin Mendirikan Bangunan yang harusnya dilakukan oleh pemerintah daerah untuk masyarakat di Kelurahan Antirogo, bisa

membawa solusi dan dampak baik. Misalnya, sosialisasi secara rutin pemerintah daerah mendatangi ke lokasi-lokasi yang bisa dijangkau masyarakat seperti Kelurahan, Balai Desa, atau mendatangi rumah warga satu persatu untuk mensosialisasikan Ijin Mendirikan Bangunan, maupun sosialisasi berupa sepanduk untuk mengingatkan pentingnya mematuhi kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan. Dengan terlaksananya implementasi seperti itu dapat membantu pemerintah setempat untuk mengontrol bangunan-bangunan agar semua bangunan yang ada di Kelurahan Antirogo terdaftar. Disisi lain memberikan manfaat yang baik kepada masyarakat dan baik juga untuk pemerintah.

Ketentuan yang diberikan jika masyarakat tidak memenuhi kewajiban memiliki dan mengurus Ijin Mendirikan Bangunan adalah yang dijelaskan pada Pasal 115 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung :

Pasal 115

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Berdasarkan uraian tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa, peran dari pemerintah daerah sangat amat diperlukan untuk meninjau dan memantau kembali kepemilikan surat Ijin Mendirikan Bangunan dan pemerintah juga berkewajiban untuk menginformasikan serta mensosialisasikan kepada

masyarakat khususnya sebagai pemilik bangunan agar tahu pentingnya mengurus Ijin Mendirikan Bangunan. Karena agar masyarakat sadar demi untuk terpenuhinya bangunan-bangunan yang telah terdaftar di pemerintahan, sehingga pada saat telah dihuni tidak terjadi permasalahan yang merugikan pemilik dan pemerintah daerah.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan yang penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa, tingkat kepatuhan masyarakat Antirogo terhadap kepemilikan surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) masih rendah, hal ini terbukti mayoritas pemilik bangunan masih belum mempunyai IMB, kecuali masyarakat atau warga yang tinggal perumahan di Antirogo.

Terkait dengan rendahnya kepatuhan tersebut, terdapat beberapa kendala diantaranya ;

- kurangnya pemahaman masyarakat perkampungan Kelurahan Antirogo terhadap arti pentingnya memiliki surat IMB,
- belum pernah dilakukan sosialisasi tentang kewajiban memiliki IMB, baik dari Pemerintah Kabupaten Jember maupun dari Kelurahan,
- tingkat pendidikan masyarakat Antirogo relatif masih rendah, sehingga kesadaran untuk mencari informasi terkait kebutuhan IMB rendah.

Disamping itu masyarakat Antirogo tidak mempertimbangkan bahwa memiliki surat IMB berfungsi untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik bangunan, sedangkan jika tanpa adanya ijin maka termasuk kategori melanggar.

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan, terdapat beberapa saran yang dapat diajukan sebagai berikut :

1. Diperlukan implementasi kebijakan terkait pentingnya surat IMB diharapkan bisa merubah pola pikir masyarakat di Kelurahan Antirogo, dengan menjelaskan kebijakan dan sanksi yang akan diberikan apabila melanggar, melalui cara edukasi/simulasi pendidikan sehingga akan menumbuhkan kepatuhan masyarakat sebagai pemilik resmi bangunan.
2. Meningkatkan kegiatan sosialisasi kebijakan IMB secara rutin dengan mendatangi ke lokasi-lokasi yang bisa dijangkau masyarakat seperti Kelurahan, Balai Desa, atau mendatangi rumah warga satu persatu, maupun sosialisasi sependuk untuk mengingatkan pentingnya mematuhi kebijakan Ijin Mendirikan Bangunan.
3. Pemerintah Daerah melalui PTSP sebaiknya lebih meningkatkan keterbukaan, transparansi tentang mekanisme pelayanan kepengurusan surat Ijin Mendirikan Bangunan.
4. Memanfaatkan ketersediaan sumber daya instansi PTSP dari Pemerintah Daerah yang berkenaan langsung dengan kecakapan atas suksesnya menyampaikan informasi pentingnya memiliki Ijin Mendirikan Bangunan.
5. Diberikan identitas ciri khusus pemberian nomor register berupa plat yang ditempel di depan rumah sebagai tanda antara bangunan yang memiliki ijin dengan bangunan yang tidak memiliki ijin.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, S.H., M.H. (2019). *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Dr. Nuriyanto A. Daim, S.H., M.H. (2019). *Hukum Perizinan Pelayanan Perizinan Terpadu Berbasis Teknologi Informasi dalam Perspektif Good Governance*. Yogyakarta: LaksBang Justitia.

DR. Ridwan HR. (2018). *Hukum Administrasi Negara*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.

Peter Mahmud Marzuki. (2005). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.

R. Soeroso. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang

Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 138 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah.

Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Kabupaten Jember.