

BAB 5

KELEMBAGAAN DAN PERIJINAN DALAM PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN BENCANA BANJIR

5.1 Kelembagaan

Pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka upaya penanggulangan banjir DKI Jakarta dan sekitarnya dilakukan dengan memperkuat kelembagaan di masing-masing tingkat pemerintahan di kawasan Jabodetabek-Punjur, baik di tingkat pemerintahan propinsi maupun pada tingkat pemerintah Kabupaten/Kota.

Penguatan kelembagaan dilakukan dengan memberikan visi dan misi serta tugas pokok lengkap dengan rincian tugasnya yang jelas dan tanggung jawab lembaga di dalam pengendalian pemanfaatan ruang, baik pada aspek pengawasan maupun penertiban.

Di dalam aspek penertiban, perlu melibatkan multi instansi. Maka penguatan kelembagaan dilakukan dengan memperkuat kemampuan lembaga untuk melakukan koordinasi dengan lembaga lain. Dalam kegiatan penertiban pemanfaatan ruang yang telah menyimpang dari rencana tata ruang, maka lembaga terkait harus melakukan operasi yang multikompleks.

Penguatan kelembagaan dalam pengawasan dilakukan pemberian tugas dan tanggung jawab yang jelas dalam monitoring, pemantauan, dan pembuatan laporan yang menerus.

Dalam rangka menunjang kegiatan rutin yang sangat penting ini, maka pemerintah propinsi dan kabupaten/kota perlu mengalokasikan dana rutin. Pemenuhan biaya dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang pada dasarnya tidak menyalahi

aturan manapun, bahkan merupakan penunjang terhadap kegiatan yang tercantum dalam UU no. 24/1992 tentang Penataan Ruang.

Untuk itu, perlu dikaji kembali tugas pokok fungsi lembaga pengelola penataan ruang, kemudian diangkat dan diperjelas tugasnya berkaitan dengan kondisi lapangan di wilayah masing-masing.

Peningkatan kemampuan sumber daya manusia selaku pelaksana pengendalian pemanfaatan ruang perlu terus ditingkatkan, antara lain melalui pelatihan, mengingat permasalahan pemanfaatan ruang semakin kompleks dan sulit diatasi sehingga dapat diperoleh hasil yang optimal.

5.2 Pelibatan Masyarakat

5.2.1 Umum

Sebagaimana dijelaskan dalam UU No. 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang, bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan peran serta masyarakat. Peran serta masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat, serta untuk tercapainya tujuan penataan ruang yaitu terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan, terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya, serta tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas.

Penataan ruang diselenggarakan oleh berbagai instansi pemerintah dengan melibatkan masyarakat yang dilakukan secara terkoordinasi. Masyarakat tersebut adalah masyarakat hukum adat, masyarakat ulama, masyarakat intelektual yang dalam pelaksanaannya harus dilakukan secara terkoordinasi, baik antara instansi pemerintah maupun antara pemerintah dan masyarakat sehingga kesenjangan penanganan ataupun penanganan yang timpang tidak dapat dihindari.

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, pelaksanaan hak dan kewajiban dan peran serta masyarakat sangat diperlukan untuk memperbaiki mutu perencanaan, membantu terwujudnya pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, serta mentaati keputusan-keputusan dalam rangka penertiban pemanfaatan ruang.

Masyarakat sebagai mitra pemerintah diharapkan mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran sertanya dan sebagai perwujudan dari hak dan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang. Peran serta masyarakat dapat dilakukan oleh orang seorang, kelompok orang, dan badan hukum seperti Badan Usaha Milik Negara dan badan usaha swasta.

Masyarakat yang makin maju menuntut keterlibatan yang lebih besar dalam penyelenggaraan penataan ruang. Oleh karena itu diharapkan pemerintah lebih memberikan peluang bagi seluruh lapisan masyarakat untuk berperan serta dalam penataan ruang. Masyarakat diharapkan tidak terlalu terkekang oleh peraturan yang membatasi kegiatan orang seorang, kelompok orang, atau badan hukum yang hendak berperan serta. Pemerintah diharapkan dapat lebih mendorong masyarakat untuk berperan serta dalam penataan ruang.

5.2.2 Hak dan Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang

Dalam kegiatan penataan ruang, masyarakat mempunyai hak sebagai berikut :

- a. Berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. Mengetahui secara terbuka rencana tata ruang wilayah, rencana tata ruang kawasan, melalui lokakarya dan saresehan;
- c. Menikmati manfaat ruang dan atau penambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang;

- d. Memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Untuk mewujudkan hak masyarakat tersebut, maka Rencana Tata Ruang diundangkan dan dimuat dalam :

- a. Lembaran Negara, untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Kawasan Tertentu;
- b. Lembaran Daerah Propinsi, untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi;
- c. Lembaran Daerah Kabupaten, untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.

Sementara itu, kewajiban masyarakat dalam penataan ruang adalah :

- a. Menjaga, memelihara dan meningkatkan kualitas ruang lebih ditekankan pada keikutsertaan masyarakat untuk lebih mematuhi dan mentaati segala ketentuan normatif yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, dan mendorong terwujudnya kualitas ruang yang lebih baik;
- b. Berlaku tertib dalam keikutsertaannya pada proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan mentaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

5.2.3 Bentuk Peran Serta Masyarakat dalam Pemanfaatan Ruang Wilayah Kabupaten

- a. Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat atau kebiasaan yang berlaku;
- b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan dan perdesaan;
- c. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- d. Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara dan sumber daya alam lainnya untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas;

- e. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten;
- f. Pemberian masukan untuk penetapan lokasi pemanfaatan ruang;
- g. Kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan.

5.2.4 Bentuk Peran Serta Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kabupaten

- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang;
- b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pemanfaatan ruang dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang.

5.2.5 Prosedur Peran Serta Masyarakat

Prosedur peran serta masyarakat untuk merealisasikan langkah-langkah pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Peran serta masyarakat pada tingkat Kabupaten dapat berupa penyampaian data atau informasi yang dapat dipertanggungjawabkan, disampaikan kepada Bupati selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah disosialisasikan dan diadaptasikan;
- b. Pemberian masukan tersebut dapat dilakukan secara tertulis, dan tembusannya disampaikan kepada Ketua DPRD atau secara lisan yang dicatat dan dituangkan dalam berita acara yang dibuat oleh Bappeda Kabupaten;
- c. Pemberian masukan tersebut dapat dilakukan melalui seluruh media komunikasi yang tersedia;
- d. Untuk menerima saran, pertimbangan, pendapat, tanggapan, keberatan atau masukan dari masyarakat, informasi tentang penentuan arah pengembangan, dibahas dalam forum pertemuan yang lebih luas dengan melibatkan para pakar dan tokoh masyarakat bersama Bupati yang dibantu oleh Tim

- Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten dan instansi terkait;
- e. Program pemanfaatan ruang yang disusun tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, agama maupun adat dan budaya setempat;
 - f. Apabila dengan mekanisme tersebut masih terjadi konflik antar stakeholder dalam memanfaatkan ruang, maka diupayakan cara-cara musyawarah, untuk tujuan akhir kemaslahatan warga yang terkena dampak, tetapi dengan tidak meninggalkan manfaat yang lebih luas.

5.3 Perijinan

5.3.1 Ijin Lokasi

Tata Cara Pengurusan Ijin Lokasi

- a. Pemohon mengajukan permohonan Ijin Lokasi kepada Bupati melalui Kantor Pertanahan/Kantor Agraria/Dinas Pertanahan/Dinas Agraria Kabupaten sebagai Sekretariat;
- b. Permohonan ijin lokasi harus dilampiri dengan :
 - o Informasi usaha;
 - o Jenis produk;
 - o Dampak usaha/kegiatan;
 - o Letak tanah yang dimaksud;
 - o Luas kebutuhan tanah;
 - o Jumlah karyawan;
 - o Jenis dan kebutuhan tenaga;
 - o Dan persyaratan lain yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setempat.
- c. Bupati atau pejabat yang ditunjuk untuk memimpin Rapat Koordinasi dengan :
 - o Kantor Pertanahan / Kantor Agraria / Dinas Pertanahan / Dinas Agraria;
 - o Bappeda;
 - o Instansi terkait;
 - o Camat;
 - o Lurah;

- o Pemilik tanah;
 - o LSM;
 - o Pejabat lainnya.
- d. Kantor Pertanahan/Kantor Agraria/Dinas Pertanahan/Dinas Agraria Kabupaten melalui pengolahan data yang diajukan oleh pemohon;
- e. Dilakukan survey dan identifikasi lapangan untuk mengadakan pengecekan:
- o Dimana letak tanahnya;
 - o Siapa pemiliknya;
 - o Ukuran;
 - o Luasnya;
 - o Harga pasaran;
 - o Kualitas tanah;
 - o Status tanah;
 - o Adat istiadat;
 - o Budaya.
- f. Apabila permohonan tersebut sesuai dengan RTRW Kabupaten dan didukung data-data yang diperoleh dari lapangan, dikeluarkan Surat Pernyataan Persetujuan Lokasi (SPPL) dengan memperhatikan saran dan pertimbangan yang disampaikan oleh masyarakat desa, kelurahan, dan kecamatan;
- g. Atas dasar persetujuan lokasi tersebut pemohon membayar retribusi yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- h. Surat Keputusan Ijin Lokasi selesai, dapat diambil oleh pemohon dengan menunjukkan tanda lunas membayar retribusi;
- i. Setelah pemohon memperoleh Ijin Lokasi, pelaksanaan pembebasan tanahnya dilakukan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- o Luas tanah sampai 25 ha → 1 tahun;
 - o Luas tanah 25 – 50 ha → 2 tahun;
 - o Luas tanah > 50 ha → 3 tahun;
 - o Apabila dalam kurun waktu tersebut pembebasan tanahnya belum selesai, diperpanjang 1 tahun dengan ketentuan apabila pembebasannya telah mencapai 50%;

- o Apabila sampai dengan batas waktu yang ditentukan pembebasan tanahnya belum selesai, area tersebut diberikan ke perusahaan lain yang berminat.

5.3.2. Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993).

- a. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
- b. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
- c. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
- d. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- e. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

5.3.3. Ijin Bangunan.

A. Ijin Mendirikan Bangunan.

1. Permohonan Ijin Bangunan

- a. Permohonan ijin dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, yayasan dan lain-lainnya, baik sendiri-sendiri maupun kuasanya yang sah.
- b. Permohonan ijin dilakukan secara tertulis dengan mengisi formulir yang disediakan di bagian pelayanan IMB.

- c. Permohonan ijin untuk rumah tinggal perorangan dilampiri dengan :
 - o Fotokopi KTP.
 - o Fotokopi kepemilikan tanah.
 - o Gambar rencana bangunan.
 - o Fotokopi tanda lunas PBB tahun terakhir.
 - o Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati / Walikota setempat.
- d. Permohonan ijin untuk perumahan, perdagangan dan lain-lain dilampiri dengan :
 - o Fotokopi KTP pemohon.
 - o Foto kopi tanda lunas PBB tahun terakhir.
 - o Fotokopi tanda bukti pemilikan tanah.
 - o Surat pernyataan ijin tetangga untuk bangunan dua lantai.
 - o Ijin lokasi dan site plan.
 - o **Gambar rencana bangunan**
 - o Upaya pengelolaan lingkungan (AMDAL, UPL, UKL, SPPL, PIL Banjir).
 - o Memperhatikan substansi Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
 - o Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati / Walikota setempat
- e. Permohonan ijin yang lengkap persyaratannya selanjutnya diproses oleh dinas tehnik, sedangkan permohonan yang kurang lengkap dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.

2. Putusan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan

- a. Dinas teknik terkait mengambil keputusan terhadap permohonan ijin dalam waktu 14 hari kerja setelah permohonan diterima lengkap, dan dapat diperpanjang selama 2 (dua) x 14 hari kerja.
- b. Pemohon membayar retribusi yang besarnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. Ijin dapat diambil oleh pemohon dengan menunjukkan telah lunas membayar retribusi.

3. Penolakan Ijin Mendirikan Bangunan

- a. Penolakan ijin harus disertai dengan alasan-alasan mengenai penolakan tersebut.
- b. Permohonan ijin ditolak apabila :
 1. Bertentangan dengan Undang-undang, Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten / Kota.
 2. Bertentangan dengan rencana dan atau perluasan kota.

4. Pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan

Bupati / Walikota dapat mencabut ijin yang telah diberikan apabila: :

- a. Pemegang ijin menjadi tidak berkepentingan lagi.
- b. Dalam waktu 12 (dua belas) bulan setelah ijin diberikan belum melakukan permulaan pekerjaan.
- c. Pekerjaan telah dihentikan selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan.
- d. Ijin yang telah diberikan ternyata berdasarkan data-data yang tidak benar.
- e. Pembangunan ternyata menyimpang dari rencana yang telah disahkan.

B. Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Ijin Layak Huni (ILH).

1. Permohonan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Ijin Layak Huni (ILH)

- a. Permohonan ijin dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, yayasan dan lain-lainnya, baik sendiri-sendiri maupun kuasanya yang sah.
- b. Permohonan ijin dilakukan secara tertulis dengan mengisi formulir yang disediakan di bagian pelayanan IPB/ILH
- c. Permohonan ijin untuk rumah tinggal perorangan dilampiri dengan :
 - o Foto kopi KTP.

- o Fotokopi kepemilikan tanah.
 - o Gambar rencana bangunan.
 - o Fotokopi tanda lunas PBB tahun terakhir.
 - o Fotokopi IMB.
 - o Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati / Walikota setempat.
- d. Permohonan ijin untuk perumahan, perdagangan dan lain-lain dilampiri dengan :
- o Fotokopi KTP pemohon.
 - o Fotokopi tanda lunas PBB tahun terakhir.
 - o Fotokopi tanda bukti pemilikan tanah.
 - o Surat pernyataan ijin tetangga untuk bangunan dua lantai keatas.
 - o Ijin lokasi dan site plan.
 - o Gambar rencana bangunan
 - o Upaya pengelolaan lingkungan (AMDAL, UPL, UKL, SPPL, PIL Banjir).
 - o Fotokopi IMB.
 - o Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati / Walikota setempat
- e. Permohonan yang lengkap persyaratannya selanjutnya diproses oleh dinas tehnik, sedangkan permohonan yang kurang lengkap dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.

2. Putusan permohonan Ijin Penggunaan Bangunan/Ijin Layak Huni.

- a. Dinas tehnik terkait mengambil keputusan terhadap permohonan IPB atau ILH dalam waktu 14 hari kerja setelah permohonan ijin diterima lengkap, dan dapat diperpanjang selama 2 (dua) x 14 hari kerja.
- b. Putusan IPB atau ILH dapat diambil oleh pemohon .

3. Penolakan Ijin Penggunaan Bangunan/Ijin Layak Huni.

- a. Penolakan IPB atau ILH harus disertai dengan alasan-alasan mengenai penolakan tersebut.
- b. Permohonan IPB atau ILH ditolak apabila :

1. Bertentangan dengan Undang-undang, Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten / Kota.
2. Bertentangan dengan rencana dan atau perluasan kota.

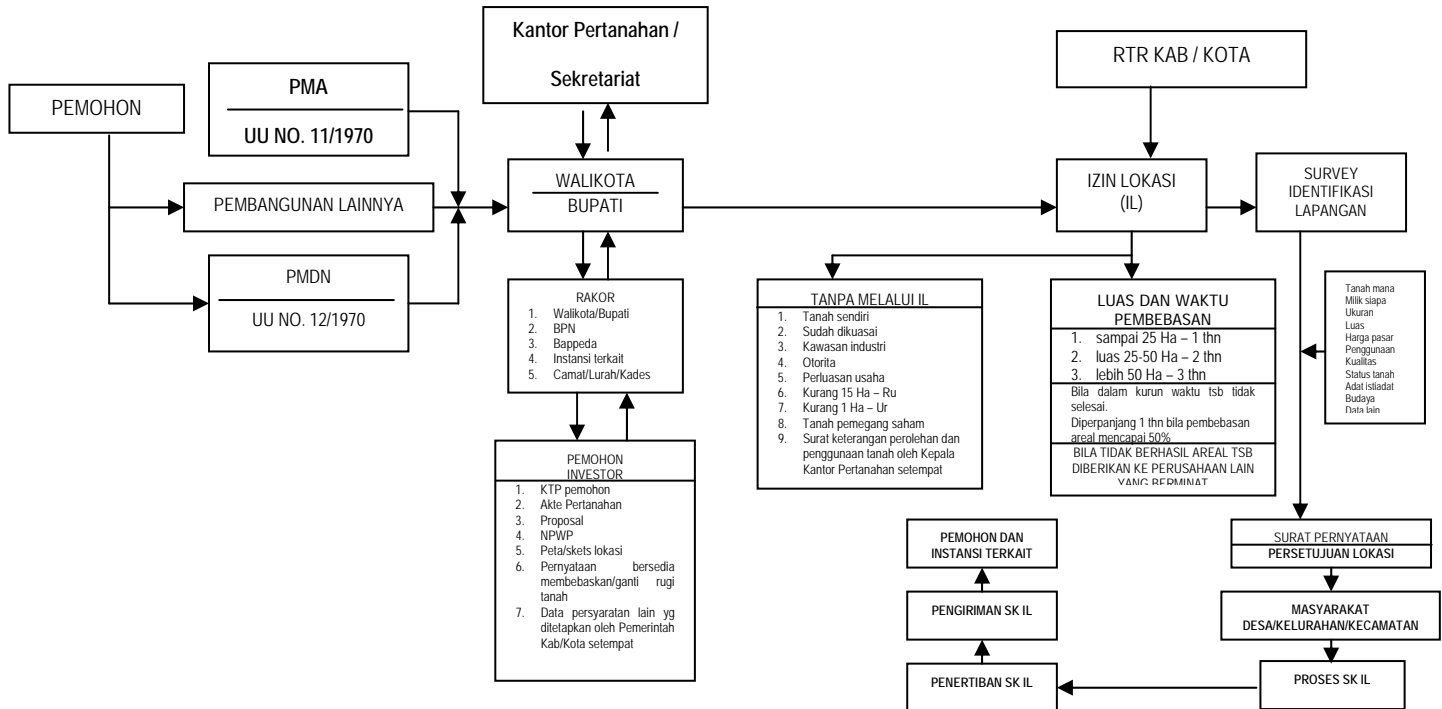
5.4 Pembinaan

1. Menteri melakukan pembinaan dan peningkatan kemampuan aparat Pemerintah Daerah dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang kawasan bencana banjir;
2. Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam angka 1. dapat berupa :
 - a. Penetapan kebijaksanaan tentang perencanaan teknis dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. Penetapan pedoman teknis;
 - c. Desiminasi dan sosialisasi kebijakan untuk meningkatkan pelayanan aparat di daerah;
 - d. Bantuan teknis dan tenaga operasional.
3. Pelaksanaan pembinaan yang dilakukan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya meliputi :
 - a. Pemberian bantuan teknis dan tenaga profesional yang dibutuhkan masyarakat;
 - b. Bimbingan dan pelatihan teknis kepada masyarakat;
 - c. Arahan dan supervisi;
 - d. Pengawasan terhadap dipenuhinya pedoman dan standar teknis.
4. Peraturan Daerah
 - a. Pelaksanaan Pedoman Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Bencana Banjir di Daerah perlu dibuatkan Peraturan Daerah (PERDA);
 - b. Dalam hal daerah belum mempunyai Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam huruf a., maka pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di daerah diberlakukan ketentuan-ketentuan dalam Pedoman ini;
 - c. Daerah yang telah mempunyai Peraturan Daerah tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Bencana Banjir sebelum Pedoman ini diberlakukan, maka

Peraturan Daerah tersebut disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan dalam pedoman ini;

- d. Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam huruf a., dapat menetapkan sanksi administrasi terhadap pelanggaran ketentuan-ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang.

Gambar 5.1
Prosedur Ijin Lokasi (PMNA/KBPN No. 2 Tahun 1999)



Gambar 5.2
Diagram Prosedur Pengurusan IMB di Kabupaten/Kota

