

4.4 Mekanisme Perijinan

4.4.1 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, terdapat beberapa ketentuan penting menyangkut:

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut;
2. Pengelepasan 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;
3. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat;
4. 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;
5. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanah dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat penglepasan atau penyerahan hak atas tanah.

4.4.2 Ijin Bangunan

(1) Ijin Mendirikan Bangunan

a) Permohonan Ijin Bangunan (IMB)

- a. Permohonan ijin dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, yayasan, dan lain-lain, baik sendiri-sendiri maupun melalui kuasa yang sah.
- b. Permohonan ijin dilakukan secara tertulis, dengan mengisi formulir yang disediakan di bagian pelayanan (IMB).
- c. Permohonan ijin untuk rumah tinggal perorangan, wajib dilampiri dengan :
 - Fotocopy KTP pemohon;
 - Fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah;
 - Gambar Rencana Bangunan;
 - Fotocopy tanda lunas PBB tahun terakhir;
 - Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati/Walikota setempat.

- d. Permohonan ijin untuk perumahan, perdagangan dan lain-lain dilampiri dengan:
- Fotocopy KTP pemohon;
 - Fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah;
 - Fotocopy tanda lunas PBB tahun terakhir;
 - Surat pernyataan ijin tetangga untuk bangunan dua lantai ke atas;
 - Ijin lokasi dan site plan;
 - Upaya pengelolaan lingkungan (AMDAL, UPL, UKL, SPPL, PIL Banjir);
 - Memperhatikan substansi Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi;
 - Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati/Walikota setempat.
- e. Permohonan ijin yang lengkap persyaratannya selanjutnya diproses oleh dinas teknik, sedangkan permohonan yang kurang lengkap dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.

b) 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 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.

c) Penolakan Ijin Mendirikan Bangunan

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

d) 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. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari rencana yang telah disahkan.

(2) Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) atau Ijin Layak Huni (ILH)

a) 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 melalui kuasa 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, wajib dilampiri dengan :
 - Fotocopy KTP pemohon;
 - Fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah;
 - Gambar Rencana Bangunan;
 - Fotocopy tanda lunas PBB tahun terakhir;
 - Fotocopy IMP;
 - Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati/Walikota setempat.
- d. Permohonan ijin untuk perumahan, perdagangan dan lain-lain dilampiri dengan:
 - Fotocopy KTP pemohon;
 - Fotocopy tanda bukti kepemilikan tanah;
 - Fotocopy tanda lunas PBB tahun terakhir;
 - Surat pernyataan ijin tetangga untuk bangunan dua lantai ke atas;
 - Ijin lokasi dan site plan;
 - Upaya pengelolaan lingkungan (AMDAL, UPL, UKL, SPPL, PIL Banjir);
 - Fotocopy IMB;
 - Syarat-syarat lain yang ditentukan oleh Bupati/Walikota setempat.
- e. Permohonan ijin yang lengkap persyaratannya selanjutnya diproses oleh dinas teknik, sedangkan permohonan yang kurang lengkap dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi.

b) Putusan Permohonan Ijin Penggunaan Bangunan atau Ijin Layak Huni

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

c) Penolakan Ijin Penggunaan Bangunan atau Ijin Layak Huni

- a. Penolakan IPB atau ILH harus disertai dengan alasan-alasan mengenai penolakan tersebut;

- b. Permohonan IPB atau ILH ditolak apabila:
- c. Bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota;
- d. Bertentangan dengan rencana dan atau perkembangan/perluasan kota.

Pada Gambar 4.19 disajikan skema prosedur ijin lokasi, sedangkan pada Gambar 4.20 ditampilkan diagram prosedur umum pengurusan IMB di Kabupaten/Kota.

4.5 Kelembagaan dan Peran Masyarakat

Pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan bencana longsor, dilaksanakan dengan tujuan untuk meminimalkan dampak bencana longsor. Dalam rangka mendukung hal tersebut perlu dilakukan upaya untuk memperkuat kelembagaan di masing-masing tingkat pemerintahan dalam lingkup kawasan, baik di tingkat pusat, provinsi dan kabupaten/kota, serta mengoptimalkan peran serta masyarakat.

4.5.1 Pemerintah

Penguatan kelembagaan diwujudkan melalui pembentukan visi dan misi, serta tugas pokok, lengkap dengan rincian tugas dan tanggung jawab lembaga di dalam pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan rawan bencana longsor, baik pada aspek pengawasan maupun penertiban.

Mengingat dalam aspek penertiban harus melibatkan multi instansi yang ada, maka penguatan kelembagaan dilakukan dengan meningkatkan kemampuan lembaga melakukan koordinasi (sinergi) dengan lembaga lain, baik intern maupun ekstern. Dalam kegiatan penertiban pemanfaatan ruang yang telah menyimpang dari rencana tata ruang, maka lembaga terkait yang berwenang harus melakukan operasi yang multikompleks secara terkoordinasi.

Dalam aspek pengawasan, penguatan kelembagaan dilakukan melalui pemberian tugas dan tanggung jawab yang jelas, mulai dari monitoring, pemantauan, dan pembuatan laporan yang rutin, menerus, dan berkelanjutan.

Oleh karena kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang, di dalamnya termasuk untuk kawasan rawan bencana longsor, merupakan kegiatan rutin yang sangat penting untuk dilaksanakan, maka pemerintah provinsi 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 Undang-Undang (UU) No.24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.

Sehubungan dengan hal tersebut, perlu dikaji kembali tugas pokok fungsi (Tupoksi) 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, mengingat permasalahan pemanfaatan ruang semakin kompleks dan sulit diatasi, sehingga dapat diperoleh hasil yang optimal.

4.5.2 Peran Serta Masyarakat

Undang-Undang (UU) Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang mengamanatkan bahwa penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan peran serta masyarakat, seperti masyarakat hukum adat, masyarakat ulama, masyarakat intelektual.

Dalam penyelenggaraan penataan ruang, pelaksanaan hak dan kewajiban, serta 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.

Hak dan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang, adalah terdiri dari beberapa aspek sebagai berikut.

(1) Hak Masyarakat dalam Penataan Ruang

- a. Berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. Mengetahui secara terbuka rencana tata ruang wilayah (RTRW), rencana tata ruang kawasan (RTRK), melalui pelaksanaan lokakarya dan sarasehan;
- c. Menikmati manfaat ruang dan atau pertambahan 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.

(2) Kewajiban Masyarakat dalam Penataan Ruang

- 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.

(3) Bentuk Peran Serta Masyarakat dalam Pemanfaatan Ruang Wilayah Kabupaten/Kota

- 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 strukturat 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.

(4) Bentuk Peran Serta Masyarakat dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Kabupaten/Kota

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

(5) Prosedur Peran Serta Masyarakat untuk merealisasikan langkah-langkah Pemanfaatan Ruang

- a. Peran serta masyarakat pada tingkat Kabupaten/Kota dapat berupa penyampaian data atau informasi yang dapat dipertanggungjawabkan, disampaikan kepada Bupati/Walikota selambat-lambatnya 30 (tiga Puluh) hari setelah disoialisasi 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 beserta Bupati, yang dibantu oleh Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten/Kota 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.

