

HUKUM & PRANATA PEMBANGUNAN

RUFIMANISA / 29314849

TUGAS 4

13 BANGUNAN BERTINGKAT TANPA IZIN DI BANDUNG

BAB 1 – LATAR BELAKANG

1.1 Gambaran Umum Perizinan Bangunan

Fungsi bangunan sebagai tempat segala aktivitas manusia, mulai dari aktivitas perekonomian, kebudayaan, sosial, dan pendidikan terkait dengan fungsi pemerintah daerah sebagai “agent of development, agent of change, agent of regulation”. Dalam fungsinya tersebut, pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan. Perizinan bangunan diberlakukan agar tidak terjadi kekacauan dalam penataan ruang kota, dan merupakan bentuk pengendalian pembangunan ruang kota. Tentang perlunya izin bangunan, ini akan nampak manakala kita melihat kota-kota besar. Kota besar seperti Jakarta dan sebagainya mengalami pertumbuhan yang sangat cepat dan akan terus berlanjut dari tahun ketahun.

Kebutuhan akan perumahan (mulai rumah perumahan sederhana, rumah susun, apartemen, dan real estate), perkantoran, pertokoan, mall, dan tempat-tempat hiburan (hotel, diskotek), tempat pendidikan dan bangunan lainnya semakin tinggi sebagai akibat pertumbuhan penduduk dan kebutuhannya.

Pembangunan di bidang real estate, industrial estate, shopping centre, dan sebagainya, saat ini diperlukan pengaturan dalam rangka pengendalian dampak pembangunan, yang meliputi dampak lingkungan, impact fee dan traffic Impact Assesment. Impact fee, adalah biaya yang harus dibayar oleh pengembang kepada pemerintah kota akibat dari pembangunan yang mereka laksanakan. Pelaksanaan pembangunan oleh pengembang akan mengakibatkan biaya infrastruktur bagi pemerintah kota, karena seluruh jaringan infrastruktur yang dibangun akan disambung dengan system jaringan kota, yang pada gilirannya akan menuntut peningkatan kapasitas. Traffic Impact Assesment, yaitu kewajiban yang harus dipenuhi oleh pengembang untuk melakukan kajian analisis tentang dampak lalu lintas. Kajian tersebut harus dapat menggambarkan kinerja jaringan jalan sebelum dan setelah ada pembangunan, dampaknya dan bagaimana mengatasinya. (Ismail Zuber, 2000, hal. 12)

1.2. Peraturan dan perundang-undangan yang memuat IMB

- Undang-undang no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-undang no. 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- PP no. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

BAB 2 – PERMASALAHAN

2.1. Contoh Bangunan Tanpa Izin di Bandung

Sebanyak 13 bangunan bertingkat di Kota Bandung disinyalir tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak sesuai izin yang dikeluarkan. Dari sebanyak itu, bangunan baru rumah sakit ternama di Kota Bandung diduga tidak memiliki izin, kemudian beberapa hotel disinyalir menyalahgunakan izin, seperti seharusnya empat tingkat malah dibangun tujuh tingkat dan semi basement.

Data yang mencantumkan beberapa lokasi yang diduga melanggar aturan itu, beredar di kalangan wartawan sejak akhir pekan lalu. Berdasarkan data, kebanyakan bangunan yang melanggar yaitu hotel. Setidaknya ada 13 bangunan yang diduga menyalahi. Dari jumlah tersebut, 6 di antaranya adalah hotel. Sisanya yaitu pusat perbelanjaan (1), perkantoran (2), rumah sakit serta poliklinik (2) dan perguruan tinggi (1). Bahkan salah satu dari 13 tersebut bangunan baru kantor partai politik pun disinyalir tidak ada izinnya.

Akan tetapi, dinas terkait tampak belum bisa melakukan tindakan riil di lapangan. Masalahnya, saat ini pihak Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya (Distarcip) Kota Bandung tengah menunggu Perwal sebagai dasar hukum terkait sanksi. Perwal itu berkaitan dengan keputusan pemisahan raperwal sanksi terhadap bangunan yang sudah dibangun dengan diskresi terhadap bangunan yang belum dibangun.

2.1.1 Pullman Hotel & Convention Hall, di Jln. Ciponegoro, Kel. Citarum, Kec. Bandung Wetan.



Kondisi di lapangan, pembangunannya diduga tak sesuai dengan IMB. Dalam IMB, hotel itu harusnya memiliki 14 lantai dan 1 basement tapi prakteknya dibangun 14 lantai dan 2 basement.

2.1.2 Hotel Harper di Jln. Dr. Djunjunan

Hotel itu dibangun tidak sesuai IMB. Dalam IMB, disebutkan harus dibangun 4 lantai. Namun kenyataan, dibangun 2 masa bangunan, yaitu 9 lantai ditambah semi basement, basement dan lantai 7 plus semi basement.

BAB 3 – SARAN DAN SOLUSI

'Penyakit lama' yang 'diderita' Pemkot Bandung tak kunjung terobati. Pelanggaran demi pelanggaran masih tetap terjadi dan tak ada langkah konkret di lapangan yang bisa memberikan efek jera. Khusus masalah perizinan, Ade menilai sistem online yang diterapkan saat ini belum berjalan baik. Sistem yang terbilang baru itu, belum bisa memangkas problem yang kerap terjadi.

Saya kira Wali Kota perlu mengawal lebih dalam terhadap masalah perizinan ini. Lebih dalam artinya mereview atau menilai kinerja SKPD. Harus dilihat juga berapa sih sebenarnya pengajuan izin yang masuk dan bagaimana progressnya. Saya merasa miris ketika masalah-masalah yang terjadi selalu dikembalikan kepada Wali Kota. Padahal seharusnya, masalah itu bisa diselesaikan oleh SKPD terkait. Wali Kota sebenarnya sudah menciptakan sistem dan berikan guiden yang baik dan cepat. Tapi ternyata tetap masih bermasalah.

Dalam hal pelanggaran IMB, saya menegaskan, SKPD terkait haruslah melakukan tindakan tegas. Ketika menemukan pelanggaran, jika merujuk pada peraturan daerah, maka penegakan sanksi harus ditegakan. Sanksi bisa berbentuk sesuai perda. Kalau perda nyatakan pembongkaran, berarti harus (dilakukan) pembongkaran. Tapi kalau pembongkaran itu, sebenarnya sangat merugikan bagi pengusaha. Harus dicari apa yang menyebabkan pelanggaran terjadi.

SUMBER :

https://id.wikipedia.org/wiki/Izin_Mendirikan_Bangunan

<http://blogingria.blogspot.co.id/2013/04/makalah-hukum-perizinan-hubungan-imb.html>

<http://rahmandikaraka.blogspot.co.id/>