

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Dalam melaksanakan pembangunan tentu saja akan mempengaruhi keadaan lingkungan hidup sekitar akibat pembangunan tersebut, maka dalam melaksanakan pembangunan di perlukan rencana-rencana dari setiap tahap dalam melaksanakan pembangunan, dengan tujuan pembangunan yang bisa berkelanjutan sehingga akan mempertimbangkan berbagai aspek-aspek salah satunya dari aspek lingkungan hidup. Pembangunan di lakukan dalam beberapa jenis seperti pembangunan fisik dan non fisik. Pembangunan fisik contohnya pembangunan gedung, infrastruktur pembangunan fasilitas lainnya dan pembangunan non fisik contohnya pembangunan sumber daya manusia dan lain- lainnya.

Melaksanakan pembangunan fisik di daerah,perlu memperhatikan rencana tata bangunan dan lingkungan serta memiliki izin mendirikan bangunan yang bertujuan agar pembangunan tersebut sesuai dengan peruntukannya dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dalam pemanfaatan ruang tersebut, pembangunan yang melanggar aturan akan menghasilkan dampak negatif pada lingkungan sekitarnya seperti bencana alam terjadinya longsor, kualitas resapan air tanah menurun, dan banjir sehingga dalam menjalankan pembangunan tersebut perlu sekali memperhatikan penyelenggaraan penataan bangunan.

Penataan bangunan merupakan kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan atau melestarikan bangunan dan lingkungan atau kawasan tertentu sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung secara optimal, yang terdiri dari proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan<sup>1</sup>.

Penataan bangunan di laksanakan untuk mewujudkan pengendalian pemanfaatan ruang di daerah agar terjamin keselamatan penghuni atau masyarakat dan lingkungannya serta tertib pembangunan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Penyelenggaraan penataan bangunan merupakan serangkaian penataan bangunan dan penyelenggaran izin mendirikan bangunan (IMB) yang merupakan syarat penting dalam melaksanakan penataan bangunan tersebut.

Pembangunan di Jawa Barat tumbuh begitu pesat seperti terjadi di Kabupaten Bandung Barat khususnya di Kecamatan Lembang yang merupakan wilayah yang terdapat potensi wisata alamnya, sedangkan Kabupaten Bandung Barat ini merupakan termasuk dalam kawasan Bandung Utara (KBU).

Kawasan Bandung Utara merupakan kawasan strategis Provinsi Jawa Barat yang memiliki peranan dan fungsi dalam menjamin keberlanjutan kehidupan dan keseimbangan lingkungan hidup di cekungan Bandung. Kawasan Bandung Utara ini menjadi prioritas pemerintah Provinsi dalam menjaga lingkungan di Wilayah yang

---

<sup>1</sup> Perda KBB 8 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Penataan Bangunan Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 1.

termasuk KBU yang di atur dalam Perda Provinsi Jawa Barat no 2 tahun 2016 tentang pedoman pengendalian kawasan bandung utara sebagai kawasan strategis provinsi jawa barat. Daerah yang termasuk cekungan Bandung diantaranya sebagian Wilayah Kabupaten Bandung, seluruh Wilayah Daerah Kota Bandung, seluruh Wilayah Daerah Kota Cimahi, sebagian Wilayah Daerah Kabupaten Sumedang, dan sebagian Wilayah Kabupaten Bandung Barat.

Bila pembangunan terus terjadi maka akan meningkatkan perubahan alih fungsi lahan cukup luas di Kecamatan Lembang sehingga perlu adanya penataan bangunan. Kebijakan penataan bangunan di Kawasan Kecamatan Lembang harus sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat no 8 tahun 2011 pasal 3 yaitu Tujuan penyelenggaraan penataan bangunan adalah (1) mewujudkan bangunan yang dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan dan keamanan pengguna, (2) mewujudkan penataan bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan, (3) meningkatkan mutu bangunan yang fungsional, handal dan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, (4) terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan tata lingkungan yang sehat, serasi, dan lestari, dan perlu memperhatikan RTRW ( Rencana Tata Ruang Wilayah) atau rencana tata kotayang baik dan dipenuhi persyaratanyakni memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

Setiap tahunnya, banyak bermunculan bangunan-bangunan baru yang di sebabkan karena Kecamatan Lembang ini merupakan kawasan yang dijadikan sebagai tempat

pariwisata karena memiliki potensi sumber daya alam yang di miliknya, seperti bangunan komersil, tempat tinggal, Hotel, Tempat Wisata, Rumah Makan / Restoran, , penginapan, villa, hunian komersial dan bangunan lainnya namun dalam pesatnya pertumbuhan pembangunan tersebut di Kecamatan Lembang masih banyak ditemukannyabangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

Kecamatan Lembang ini juga merupakan daerah resapan air yang berada di cekungan Bandung,sehingga bila pembangunan terus marak terjadi akan memperburuk kualitas resapan air tanah dan juga dapat menyebabkan bencana alam salah satunya banjir danKecamatan Lembang ini termasuk ke dalam patahan geser aktif atau sesar Lembang yang dapat menyebabkan gempa yang berskala besar tentunya bila pembangunan terus meningkat akan menimbulkan dampak negatif pada lingkungan dan membahayakan bila pembangunan yang di laksanakan tidak sesuai dengan aturannya.

Pembangunan fisik yang terjadi di Wilayah Kecamatan lembang dari tahun ke tahun semakin bertambah, tentunya dalam melaksanakan pembangunan harus sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) dan juga rencana tata ruang wilayah (RTRW) agar pembangunan yang di laksanakan sesuai dengan kebijakan dengan tujuan penataan bangunan yang baik serta tidak merusak lingkungan dari dampak pembangunan tersebut. Namun, masih banyak ditemukannya bangunan yang tidak sesuai aturan tersebut ditandai dengan tidak memilikinya izin mendirikan

Bangunan sebagai salah satu persyaratan dalam melaksanakan pembangunan di Kecamatan Lembang. Dapat dilihat di tabel berikut ini :

**Tabel 1.1**  
**Jumlah kepemilikan Bangunan yang memiliki izin mendirikan bangunan dan tidak memiliki di Wilayah Kecamatan Lembang Tahun 2019**

NO	Peruntukan Bangunan	Jumlah Bangunan	Bangunan Memiliki IMB	%	Bangunan Tidak Memiliki IMB	%
1	Wisata	113	21	18,5%	92	81,5%
2	Hotel bintang 1 sampai 5	257	96	37,4%	161	62,6%
3	Restoran	194	73	37,6%	121	62,4%
4	Hunian komersial / penginapan	107	30	28%	77	71,9%
5	Supermarket	74	16	21,6%	58	78,4%
6	Villa komersial	176	56	31,8%	120	68,2%
7	Rumah pemukiman baru	385	178	46,3%	207	53,7%
8	Café	48	27	56%	21	44%
	<b>Jumlah</b>	<b>1.354</b>	<b>497</b>	<b>36,7%</b>	<b>857</b>	<b>63,3%</b>

Sumber : Dinas PURR Kabupaten Bandung Barat 2020

Berdasarkan tabel di atas, menunjukkan bahwa pembangunan yang tidak melengkapi dokumen IMB sebesar 63.3%, sedangkan hanya 36,7% saja. Hal ini

membuat lingkungan di Kecamatan lembang yang merupakan Kawasan Bandung Utara menjadi terancam karena semakin bertumbuhnya pembangunan yang dapat merusak pada lingkungan di Wilayah Kecamatan Lembang tersebut. Padahal dokumen izin mendirikan bangunan (IMB) merupakan dokumen yang sangat penting dalam melaksanakan pembangunan gedung, Sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Barat no 8 Tahun 2011 pada pasal 18 ayat 1 menyebutkan bahwa “setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung dan bangunan bukan gedung wajib memiliki IMB terlebih dahulu”. Sehingga seharusnya pembangunan dilaksanakan apabila sudah memiliki IMB terlebih dahulu tersebut.

Dalam proses perencanaan pembangunan fisik di kawasan Bandung Utara, pertama harus mempunyai dokumen Keterangan Rencana Ruang (KRR), bila bangunan tersebut yang telah di setuju oleh tim teknis yang mengecek di lapangan Selanjutnya harus memiliki surat rekomendasi Gubernur KBU dari Provinsi karena kecamatan Lembang merupakan kawasan Bandung Utara, pengajuan untuk mendapatkan rekomedasi tersebut antara lain adanya surat izin tetangga yang di tanda tangani oleh RT/RW, Kepala Desa dan Camat, keterangan rencana ruang (KRR) yang terbit dari PUPR, selanjutnya mendaftarkan perizinan lainnya seperti dokumen IMB dan lainnya.

Indikasi lain menunjukkan bahwa dalampengendalian kepemilikan izin mendirikan bangunan di Kecamatan Lembang yaitubelum efektifnya tindakan korektif atau perbaikan langsung yang di lakukan oleh Dinas PUPR Kabupaten Bandung

baratkarena tidak sering adanya pemeriksaan atau monitoring ke Wilayah Kecamatan Lembang ke setiap bangunan-bangunan yang melanggar aturan karena kurangnya sosialisasi yang di lakukan kepada masyarakat ataupun para pengemban usaha di Wilayah Kecamatan Lembang yang akan mendirikan, kurangnya hasil laporan-laporan terhadap pelaksanaan kegiatan pengendalian serta tidak tercapainya rencana yang di tetapkan dalam pengendalian tersebut dan kurang tegasnya sanksi yang di berikan oleh Dinas PUPR kepada pemilik bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan yang membuat tidak ada efek jera pada pemilik bangunan yang melanggar sehingga mengakibatkan banyak bangunan-bangunan seperti wisata, hotel, villa komersil, perumahan komersil, café, restoran, supermarket dan rumah pemukiman yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan sesuai aturan Perda KBB no 8 Tahun 2011 tentang penyelenggaraan penataan bangunan dan retribusi izin mendirikan bangunan.

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, hal ini mendorong penulis untuk mengkaji dan meneliti masalah pengendalian yang dilaksanakan oleh Dinas PUPR Kabupaten Bandung Barat yang berkaitan dengan kepemilikan izin mendirikan bangunan di Kecamatan Lembang. Oleh sebab itu dalam kesempatan ini penulis mengupayakan suatu kajian ilmiah dalam judul penelitian sebagai berikut:”PengendalianKepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Kawasan Bandung Utara (Studi KasusKepemilikan Izin Bangunan Di Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat)”

## 1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka dalam penelitian ini penulis merumuskan suatu permasalahan yaitu :

1. Bagaimanapengendaliankepemilikan izin mendirikan bangunan Kawasan Bandung Utara dalam memenuhi persyaratannya yakni memiliki IMByang di lakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Bandung Barat di wilayah Kecamatan lembang?
2. ApaFaktorpendukung dan penghambat Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Bandung Barat dalam pengendalian kepemilikan izin mendirikan bangunan Kawasan Bandung Utaradalam memenuhi persyaratannya yakni memiliki IMBdi Wilayah Kecamatan Lembang?
3. Bagaimana Upaya yang di lakukan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kabupaten Bandung Barat dalam mengatasi hambatan pengendalian kepemilikan izin mendirikan bangunan Kawasan Bandung Utara agar memenuhi persyaratannya yakni memiliki IMBdi Kecamatan Lembang?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk ingin mengetahui bagaimanafaktor-faktor penghambat dan pendukung serta upaya-upaya yang di lakukan Dinas



PUPR Kabupaten Bandung Barat dalam pengendalian kepemilikan izin mendirikan bangunan Kawasan Bandung Utara dengan tujuan bangunan-bangunan di Kecamatan Lembang dapat memiliki izin mendirikan bangunan sebagai syarat penting dalam melaksanakan pembangunan sesuai Perda Kabupaten Bandung Barat no 8 Tahun 2011.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

##### **1.4.1 Kegunaan Teoritis**

Kegunaan ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis baik secara langsung ataupun secara tidak langsung yang menunjang terhadap pengembangan konsep disiplin Ilmu Pemerintahan khususnya pada kajian pengendalian Pemerintahan yang merupakan bagian dari manajemen Pemerintahan dan juga sebagai pijakan referensi pada penelitian-penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan pengendalian kepemilikan izin mendirikan bangunan Kawasan Bandung Utara studi kasus kepemilikan izin bangunan di Kecamatan Lembang Kabupaten Bandung Barat.

##### **1.4.2 Kegunaan praktis**

Di harapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Dinas PUPR Kabupaten Bandung Barat dalam melaksanakan Pengendalian kepemilikan izin mendirikan bangunan Kawasan Bandung Utara di Kecamatan Lembang untuk setiap bangunan-bangunan yang berada di Kecamatan Lembang agar memiliki izin mendirikan bangunan.