

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Izin mendirikan bangunan sekarang ini bukanlah suatu yang baru, kehadiran IMB (izin mendirikan bangunan) sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan IMB juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Pemilik rumah yang tidak memiliki IMB akan dikenakan denda 10 persen dari nilai bangunan.

Pengertian dari izin mendirikan bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.

IMB (Izin Mendirikan Bangunan) merupakan satu-satunya sarana perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menjadi alat pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung. Proses pemberian IMB harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau. Permohonan IMB gedung merupakan proses awal mendapatkan IMB gedung. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang meliputi :

- a. Status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hal atas tanah;

- b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. Izin mendirikan bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemerintah daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan. Pemerintah daerah yang dimaksud adalah instansi teknis pada pemerintah kabupaten/kota yang berwenang menangani pembinaan bangunan gedung. Pendataan termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan secara periodik.

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk menunjang kebutuhan hidup manusia. Pada dasarnya setiap orang, badan atau instansi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk dari konstruksi. Hanya saja mengingat mungkin saja pembangunan suatu gedung dapat mengganggu orang lain maupun mungkin membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah. Untuk itu diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan gedung dapat dibangun secara benar.

Izin untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan harus disesuaikan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya. Hal tersebut dikarenakan kawasan pantai ranai kota merupakan kawasan bebas bangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2013 tentang Pedoman Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa untuk mendirikan bangunan harus

mengikuti aturan yang dibuat oleh pemerintah. Adapun aturan untuk mendirikan bangunan yang dibuat pemerintah Bab IV pasal 13 sebagai berikut :

(2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ;

- a. Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai/lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah dan koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
- d. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
- f. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. Koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diizinkan;
- h. Ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
- i. Jaringan utilitas daerah;
- j. Keterangan lainnya yang terikat.

Dalam proses pembuatan izin bangunan di Kabupaten Natuna maka Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) memiliki peran yang sangat penting, mengingat setiap daerah memiliki otonomi dan tugas yang berbeda-beda dalam perizinannya.

Sesuai dengan Peraturan Daerah No. 2 Tahun 2013 Bab VI pasal 22 huruf H menyebutkan bahwa : mendirikan bangunan gedung dana atau bangun-

bangunan dalam sempadan pesisir pantai/laut dengan jarak minimal 100 meter dari titik air laut pasang tertinggi ke arah darat, yang berfungsi sebagai kawasan/ruang daerah hijau dan pemecah gelombang.

Berdasarkan hasil pengamatan dilapangan bahwa teridentifikasi jumlah bangunan di sepanjang pantai Ranai Kota yang panjangnya \pm 10 kilometer sebagai berikut :

Table 1.1

No	Tahun	Jumlah Bangunan		%
		Berizin	Tidak Berizin	
1	2016	17	458	3,7 %
2	2017	12	510	2,3 %

Sumber : Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Natuna 2018

Berdasarkan hasil pengamatan dan wawancara bahwa rumah dan bangunan yang dibangun di pesisir pantai ranai kota dapat mengakibatkan pengikisan bibir pantai dan kurangnya pemecah ombak, selain itu masyarakat pesisir pantai tidak memiliki hak milik dan sertifikat yang sah, kurangnya kesadaran masyarakat menjaga kebersihan pantai / saluran air kotor ke pantai dan membuang sampah ke pantai.

Selanjutnya peneliti melakukan observasi awal menemukan beberapa indikasi tidak efektifnya penertiban izin mendirikan bangunan di pesisir pantai ranai kota sebagai berikut :

1. Penertiban Ijin Mendirikan Bangunan di Pesisir pantai Ranai Kota tidak bisa berjalan maksimal dikarenakan sering terjadi perlawanan dari pemilik bangunan
2. Kurang terjalannya hubungan komunikasi antara penanggung jawab program (Seksi Penertiban) dengan pelaksana dalam kegiatan penertiban ijin mendirikan bangunan
3. Dalam pelaksanaan penertiban ijin bangunan tidak melaksanakan Standar Operasional Prosedur
4. Volume pekerjaan dan anggaran tidak sesuai dengan kebutuhan untuk penertiban ijin mendirikan bangunan
5. Hasil kerja tidak sesuai dengan tugas pokok dan fungsi
6. Tidak tepatnya waktu penertiban bangunan
7. Tidak terjaminnya keamanan dalam penertiban bangunan
8. Tidak adanya tindakan pemantauan perkembangan penertiban bangunan
9. Tidak ada hasil evaluasi dalam penertiban bangunan

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian tersebut, peneliti akan menganalisa lebih lanjut dengan menghubungkan salah satu variabel yaitu pengendalian, karena pengendalian sangat penting dilakukan oleh pemerintah agar tercapai apa yang di rencanakan oleh pemerintah itu sendiri, dalam pengendalian pemerintah bisa mengendalikan suatu bangunan yang berizin atau tidak berizin.

Sehingga peneliti tertarik menuangkan dalam sebuah karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul: **“Pengaruh Pengendalian Terhadap Efektivitas**

Penertiban Izin Mendirikan Bangunan di Pesisir Pantai Ranai Kota (Studi Pada Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Natuna)”.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk mempermudah langkah analisis penelitian ini selanjutnya, peneliti merumuskan masalah: Berdasarkan permasalahan di atas peneliti merumuskan rumusan masalah sebagai berikut: “Seberapa Besar Pengaruh Pengendalian Terhadap Efektivitas Penertiban Izin Mendirikan Bangunan Di Pesisir Pantai Ranai Kota Kabupaten Natuna”?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

1.3.1. Maksud Penelitian

Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis, mengkaji dan mengukur Pengaruh Pengendalian Terhadap Efektivitas Penertiban Izin Mendirikan Bangunan Di Pesisir Pantai Ranai Kota Kabupaten Natuna.

1.3.2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui, mengukur dan menganalisa seberapa besar Pengaruh Pengendalian Terhadap Efektivitas Penertiban Izin Mendirikan Bangunan Di Pesisir Pantai Ranai Kota Kabupaten Natuna.

1.4. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembang ilmu-ilmu sosial khususnya ilmu pemerintahan berupa konsep-konsep dalam manajemen pemerintahan.

2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang bermanfaat bagi Kota Ranai Kabupaten Natuna sebagai upaya alternatif dalam optimalisasi pengendalian pemerintah yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Pesisir Pantai.