

TINJAUAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUMAH TINGGAL DI WILAYAH PESISIR

Wa Ode Zamrud, Muhammad Syarifuddin, Muhammad Ksatria Pansariang
Fakultas Hukum Universitas Dayanu Ikhsanuddin, Baubau, Indonesia
waodezamrud@unidayan.ac.id, muhammadsyarifuddin@unidayan.ac.id, muh.satriapansariang@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini berfokus pada permasalahan bagaimana pengaturan pembangunan di wilayah pesisir Kelurahan Kadolomoko, Kota Baubau dan penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jumlah bangunan yang berdiri di sepanjang pesisir pantai kelurahan Kadolomoko dari tahun 2019-2023 sebanyak 528 bangunan dan yang memiliki IMB sebanyak 211 bangunan, sedangkan bangunan rumah tinggal yang berada di wilayah pesisir pantai kelurahan Kadolomoko sebanyak 266 unit yang memiliki IMB. (IMB) sebanyak 150 unit atau 56,39% dan 116 unit lainnya atau 43,61% tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi salah satu faktor masih banyaknya yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta kurangnya sosialisasi dari pemerintah setempat.

Kata kunci: Pengelolaan Wilayah Pesisir, Izin Mendirikan Bangunan

ABSTRACT

This research focuses on the problem of how to regulate development in the coastal area of Kadolomoko Village, Baubau City and the application of Law Number 1 of 2014 concerning Amendments to Law Number 27 of 2007 concerning Management of Coastal Areas and Small Islands. The results showed that the number of buildings that stood along the coast of Kadolomoko urban village from 2019-2023 was 528 buildings and those that had IMB were 211 buildings, while residential buildings located in the coastal area of Kadolomoko urban village were 266 units that had IMB. (IMB) as many as 150 units or 56.39% and 116 other units or 43.61% do not have a Building Permit (IMB). The lack of public awareness to take care of the Building Permit (IMB) is one of the factors that there are still many who do not have a Building Permit (IMB) and the lack of socialization from the local government.

Keywords: Coastal Area Management, Building Permit

PENDAHULUAN

Data jumlah wilayah pesisir kabupaten/kota yang ada di Indonesia pada tahun 2002 ada sebanyak 219 Kabupaten/Kota (68%) yang diantaranya memiliki karakteristik fisik wilayah pesisir yang berbeda satu sama lain, Oleh karena itu

Kabupaten/Kota yang ada di Indonesia maing-masing memiliki perhatian yang berbeda di dalam pengelolaan wilayah pesisir. Konsekuensi dari perbedaan perhatian tersebut menghasilkan kebijakan dan instrumen kelembagaan yang berbeda satu sama lain dalam mengelola wilayah pesisir. Akan tetapi, hingga akhir tahun 2004, perencanaan dan pengelolaan wilayah pesisir baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah lebih banyak bersifat sektoral.

Pengelolaan wilayah pesisir baik oleh pemerintah pusat maupun daerah tidak akan terlepas dari kewenangan dalam hal penerbitan perizinan pendirian bangunan oleh masyarakat, baik sebagai tempat tinggal, tempat usaha, atau kepentingan lainnya, sehingga perlunya ada peraturan yang jelas dan mengikat semua pihak baik di pusat maupun di daerah agar memiliki acuan yang sama. Kepastiam hukum terkait suatu legalitas dan izin mendirikan bangunan di wilayah pesisir dan di atas permukaan laut tersebut sangat diperlukan untuk tertibnya administrasi (Ikhsan, Yamin dan Zaidar 2022). Berbagai regulasi telah diterbitkan yang terkait dengan pengelolaan wilayah pesisir, dan terkait perizinan pendirian bangunan yang secara khusus juga termasuk ruang yang ada di wilayah pesisir, pada tahun 2021 lalu telah diterbitkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja tanggal 2 November 2020, Pemerintah juga menerbitkan beberapa Peraturan Pelaksanan Undang-Undang Cipta Kerja, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor. 16 Tahun 2021 yang telah menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 mengatur berbagai ketentuan antara lain, persetujuan bangunan gedung.

Sejak Undang-Undang Cipta Kerja berlaku, Persetujuan Bangunan Gedung “PBG” muncul sebagai pengganti atas Izin Mendirikan Bangunan “IMB”. Berdasarkan Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Dari berbagai regulasi kawasan pesisir dan pendirian bangunan yang ada, maka akan didapatkan kesimpulan umum bahwa pendirian bangunan di kawasan pesisir

memiliki banyak aturan yang perlu dipedomani semua *stake holder*, baik oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan masyarakat sendiri dengan berbagai kepentingannya sendiri di kawasan pesisir terkait.

Kelurahan Kadolomoko adalah sebuah wilayah di Kota Baubau, yang memiliki panjang pesisir kurang lebih 3,63 Kilometer. Dengan jarak yang hanya sekitar kurang lebih ± 3 Kilometer dari pelabuhan Murhum Baubau, dan berjarak kurang lebih ± 7 -kilometer dari Bandara Betoambari Baubau, dan secara administratif masuk di wilayah Kecamatan Kokalukuna, Kota Baubau.

Letak geografis Kelurahan Kadolomoko terletak di jalur pesisir Kota Baubau yang berbatasan dengan wilayah sebagai berikut; wilayah sebelah utara berbatasan dengan Selat Buton, wilayah sebelah selatan dengan Kelurahan Kadolokatapi, wilayah sebelah barat dengan Kelurahan Batulo, dan wilayah sebelah timur berbatasan dengan Kelurahan Waruruma. Luas total wilayah administrasi Kelurahan Kadolomok adalah 72,25 hektar/m², dengan jumlah penduduk sebesar 4.454 jiwa dengan rincian; laki-laki 2.231 Jiwa dan perempuan 2.223 jiwa. Berdasarkan geografisnya, pada bagian selatan Kelurahan Kadolomoko yang berbatasan dengan Selat Buton merupakan pesisir yang sebagian besarnya adalah tebing dan perbukitan, namun memiliki potensi pariwisata yang cukup baik karena menampilkan pemandangan alam yang cukup indah.

Potensi wisata di Kelurahan Kadolomoko telah membuat pemerintah Kota Baubau menetapkannya menjadi salah satu dari 17 Kelurahan dari 44 Kelurahan di Kota Baubau yang telah memiliki status khusus sebagai Kawasan “Limbo Wisata”, hal ini berdasarkan ketetapan dari Pemerintah daerah Kota Baubau berupa Peraturan Wali Kota Baubau Nomor 27 Tahun 2020, tanggal 22 Juni 2020, Tentang Penetapan Kelurahan Berpotensi Wisata Sebagai Kawasan Limbo Wisata di Kota Baubau.

Peraturan Walikota Baubau Nomor 27 Tahun 2020, tanggal 22 Juni 2020, Limbo Wisata adalah kampung wisata yang meliputi area kelurahan yang memiliki potensi, memiliki daya tarik wisata yang dapat dikembangkan bersama oleh masyarakat lokal. Dengan potensi kepariwisataan, kepadatan penduduk dan letak geografis wilayah ini yang cukup strategis karena dekat dari pusat ekonomi dan bisnis Kota Baubau, maka kecenderungan masyarakat untuk terus bermukim di daerah Kelurahan Kadolomoko sangat besar, yang secara otomatis akan

berbanding lurus dengan pendirian rumah tinggal, bangunan usaha atau bangunan lainnya, dan diperkirakan akan terus berkembang seiring jumlah penduduk bertambah dan wilayah yang semakin menyempit, maka lokasi yang berada di pesisir atau bahkan yang bertebing sekalipun tidak akan luput dari sasaran untuk menjadi lokasi pendirian pemukiman atau bangunan yang baru.

Dengan pesisir Kelurahan Kadolomoko yang memiliki panjang kurang 3.630 meter, yang merupakan lebih kurang 8,6% dari total garis pantai Baubau sepanjang 42 kilometer, yang sesuai amanat Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 bahwa pengelolaan wilayah pesisir menjadi kewenangan Pemerintah Daerah, khususnya Pemerintah Kota Baubau, yang berarti pemerintah berkewenangan untuk mengatur pemanfaatan kawasan pesisir, namun di sisi lain ada kepentingan dari masyarakat sendiri yang memiliki kepentingan dalam hal melanjutkan kehidupan, khususnya untuk mendirikan bangunan tempat tinggal atau bangunan usaha atau aktifitas usaha lainnya, yang tidak jarang saling tidak sinkron dengan apa yang telah ditetapkan oleh pemerintah, khususnya dalam hal Tata Ruang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa wilayah pesisir Kelurahan Kadolomoko telah berdiri banyak bangunan permanen seperti rumah tinggal, hotel, terminal, lokasi usaha kuliner, bahkan terdapat perusahaan yang bergerak dalam bidang pembuatan body kapal dengan bahan *fiberglass*. Fakta ini menarik, mengingat bahwa untuk pendirian bangunan permanen di wilayah pesisir memiliki instrument khusus, karena wilayah pesisir memiliki nilai strategis bagi daerah ataupun negara secara umum, baik secara ekonomi ataupun teritorial pertahanan negara, sehingga arah ataupun pengaturan pemanfaatan sumber daya yang jelas di wilayah pesisir sangat perlu dilakukan, agar tidak terjadi konflik pemanfaatan sumber daya yang akan terjadi dan harus dihadapi oleh masyarakat yang tinggal di sekitarnya, baik horizontal dengan sesama masyarakat ataupun secara vertikal dengan pemerintah sebagai pemegang otoritas kekuasaan. Tak hanya itu, dampak negatif yang lebih luas juga mengancam kawasan pesisir dan pulau-pulau kecil jika tidak dilakukan pengaturan dan pengelolaan wilayahnya.

Pengaturan Pembangunan di Wilayah Pesisir Pantai Kelurahan Kadolomoko Kota Baubau

Terkait dengan Pembangunan di wilayah pesisir pantai kelurahan Kadolomoko Kota Baubau Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil merupakan landasan hukum terkait kewajiban kepada kepala daerah, khususnya pemerintah Kota Baubau di Kelurahan Kadolomoko, sebagai legitimasi dalam pengelolaan wilayah pesisir dan laut, kewajiban Pemerintah Provinsi untuk menyusun dokumen Rencana Zonasi Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) yang mengatur alokasi ruang dan pemanfaatan ruang di wilayah laut dan ditetapkan melalui perda. Sesuai dengan amanah dari Undang-Undang Nomor 27 tahun 2007 dokumen Rencana Zonasi Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil (RZWP3K) setara kedudukannya dengan dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di darat yang merupakan amanah Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Pembangunan tersebut harus sesuai dengan perencanaan, maka setiap orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian Perairan Pesisir dan keseluruhan serta pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi Perairan yang mana izin lokasi ini menjadi dasar pemberian izin Pengelolaan (Bean 2002).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang merupakan turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah sebagian muatan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil, serta Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2014 tentang Kelautan, menjadi landasan hukum dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang secara nasional, yang perlu disinergikan dalam upaya pembentukan peraturan pelaksanaan sebagai landasan operasional dalam mengimplementasikan ketentuan undang-undang tersebut. Peraturan pelaksanaan tersebut meliputi aspek-aspek dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang yang perlu

diatur dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Rencana Detail tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten/Kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Kabupaten/Kota.

Sebagaimana Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mengatur bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini menjadi dasar filosofis diundangkannya UU No.27 tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Yulianti, Ikhwan dan Zaman 2015).

Zonasi Kelurahan Kadolomoko Dalam Tata Ruang Kota Baubau

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau tahun 2014–2034 yang mengatur tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK) yang diartikan sebagai rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kota, yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi (RTRWP) berisi; tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kota, rencana struktur ruang wilayah kota, rencana pola ruang wilayah kota, penetapan kawasan strategis kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota, termasuk di dalamnya wilayah pesisir.

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau tahun 2014–2034, Kelurahan Kadolomoko yang merupakan wilayah Kecamatan Kokalukuna, ditetapkan dengan beberapa zonasi, yakni:

- Kadolomoko Sebagai Kawasan Pesisir

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau tahun 2014–2034 Pasal 54 ayat (2) huruf d, kelurahan Kadolomoko merupakan kawasan pesisir.

- Kadolomoko Sebagai Kawasan Sempadan Pantai

Sempadan pantai sebagaimana dimaksud pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau tahun 2014–2034 pasal 39 ayat (1) huruf a, terdapat pada sepanjang pantai di Kecamatan Betoambari, Murhum, Wolio, Kokalukuna, Lea-lea, Bungi dan Batupoaro dengan ketentuan:

- a) Daratan sepanjang tepian laut dengan jarak paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat; dan
- b) Daratan sepanjang tepian laut yang bentuk dan kondisi fisik pantainya curam atau terjal dengan jarak proporsional terhadap bentuk dan kondisi fisik pantai

Dari Pemetaan ini dapat disimpulkan bahwa RW 04 memiliki wilayah pantai terpanjang di kelurahan Kadolomoko, sedangkan RW 02 tidak memiliki lokasi pantai atau pesisir.

- Kadolomoko Sebagai Kawasan Perumahan Dengan Kepadatan Tinggi
Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau tahun 2014–2034 pasal 46 ayat (3) huruf a, Kelurahan Kadolomoko merupakan Kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi.

Adapun hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Yusran Achad, ST. M. Sc., sebagai Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan ruang Kota Baubau pada hari Senin 10 April 2023, dijelaskan bahwa implementasi daripada Rencana Strategis, Rencana Zonasi, Rencana Pengelolaan, serta Rencana Aksi Pengelolaan Wilayah Pesisir Kelurahan Kadolomoko harus sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, bahwa keberhasilan dalam pembangunan dan penataan perkotaan mensyaratkan adanya rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana tata ruang ini, harus disusun melalui proses yang baik dan benar. Karena hal ini bukan saja mengacu kepada kepentingan pemerintah, namun juga harus melihat kebutuhan nyata masyarakat dan pentingnya peran masyarakat dalam seluruh proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan tata ruang. Hal ini akan menjadi kunci untuk memecahkan berbagai permasalahan perkembangan perkotaan kedepannya. Tentang pengaturan masalah bangunan pada suatu kota bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya saja akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang berkaitan dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan. Pengaturan tersebut bertujuan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota. Pembangunan harus memperhatikan keseimbangan lingkungan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya tidak boleh melewati batas yang telah diatur melihat daya

dukung lingkungan, oleh karena itu semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan sistem ekologi, persediaan air serta kualitasnya, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang alam, flora dan fauna, dan sebagainya. Pendirian bangunan harus diselenggarakan secara tertib sesuai dengan fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan. Dalam rangka mengendalikan pendirian bangunan, maka untuk pendirian bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal Di Kelurahan Kadolomoko

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah istilah pengganti izin mendirikan bangunan baru atau mengubah fungsi dan teknis bangunan lama. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan beleid turunan dari Undang-Undang Cipta Kerja ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 pada Pasal 1 poin 17 Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 ini juga mengharuskan setiap orang yang mendirikan bangunan untuk mencantumkan fungsi bangunan dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juga mengatur soal izin mendirikan bangunan yang saat ini sudah dikeluarkan pemerintah daerah. Dijelaskan dalam Pasal 347 ayat 1 menyebutkan bahwa bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah daerah Kabupaten/Kota sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 izinnnya dinyatakan masih tetap berlaku. Selanjutnya, pada ayat (2) disebutkan bahwa bangunan gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari pemerintah daerah Kabupaten/Kota sebelum Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 berlaku, izinnnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya untuk Izin Mendirikan Bagunan (IMB) saat ini sudah dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang telah disebutkan dalam Pasal 347 ayat 3

berbunyi "Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), untuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus mengurus Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini".

Dari sisi pemerintah Kota Baubau, Kantor Dinas Penanaman Modal telah secara aktif melaksanakan kegiatan sosialisasi pelaksanaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) pengganti Izin Mendirikan Bagunan (IMB). Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun bangunan baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Hasil wawancara dengan Bapak La Ode Hardianto Hibali, S.STP., M.Si selaku Lurah Kelurahan Kadolomoko pada hari Kamis 27 April 2023 menjelaskan bahwa total bangunan yang ada di Kelurahan Kadolomoko adalah sebanyak 528 unit, izin, dimana hanya 211 unit atau 39,96% yang telah memiliki Izin Mendirikan Bagunan (IMB), sedangkan 317 unit lainnya atau sebesar 60,64 % belum atau tidak memiliki Izin Mendirikan Bagunan (IMB) Sedangkan untuk bangunan rumah tinggal yang berdiri di kawasan pesisir, dengan menggunakan standar hitung sempadan pantai, yakni 100 meter dari garis pantai, terdapat 266 unit bangunan atau sebesar 50,57% dari total bangunan rumah tinggal yang ada di Kelurahan Kadolomoko. Dari 266 unit bangunan rumah tinggal yang terletak di kawasan pesisir, 150 unit atau 56,39% telah memiliki Izin Mendirikan Bagunan (IMB) sedangkan 166 unit lainnya atau sebesar 43,61% belum memiliki Izin Mendirikan Bagunan (IMB).

Tabel 4.3 Realisasi IMB di Kelurahan Kadolomoko Realisasi IMB di Kelurahan Kadolomoko

Nomor Urut	Nama Wilayah	Kepemilikan I M B		Jumlah Total	
		ADA	TIDAK	Jumlah	(%)

		Jumlah (unit)	(%)	Jumlah (unit)	(%)	(unit)	
1	Rukun Warga (RW) 01 /Bure Baru	74	77,08	22	22,92	96	18,16
2	Rukun Warga (RW) 02 /Bure Lama	57	33,93	111	66,07	168	31,83
3	Rukun Warga (RW) 03 /Kadolomoko	53	33,33	106	66,67	159	30,12
4	Rukun Warga (RW) 04 /Waramosio	27	25,71	78	74,29	105	19,89
Jumlah		211	39,96	317	60,64	528	100

Sumber Data : Kantor Kelurahan Kadolomoko

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa total jumlah bangunan rumah tinggal di Kelurahan Kadolomoko adalah sebanyak 528 unit, yang tersebar pada 3 lingkungan yakni:

1. Rukun Warga (RW) 01/Bure Baru sebanyak 96 unit atau 18,18%
2. Rukun Warga (RW) 02/Bure Baru sebanyak 168 unit atau 31,83%
3. Rukun Warga (RW) 03/Kadolomoko sebanyak 105 unit atau 19,89%
4. Rukun Warga (RW) 04/Waramosio sebanyak 105 unit atau 19,89%.

Untuk kepemilikan Izin Mendirikan Bagunan (IMB) rumah tinggal di Kelurahan Kadolomoko per wilayah lingkungan, Lingkungan Rukun Warga (RW) 01/Bure Baru adalah wilayah dengan tingkat persentase kepemilikan tertinggi yakni sebesar 77,08%. Lingkungan Rukun Warga (RW) 02/Bure Lama dengan tingkat persentase kepemilikan yakni sebesar 33,93%. Disusul lingkungan Rukun

Warga (RW) 03/Kadolomoko dengan tingkat persentase kepemilikan yakni sebesar 33,33%. Dan terakhir adalah lingkungan Rukun Warga (RW) 04/Waramosio dengan tingkat persentase kepemilikan yakni sebesar 25,71%.

Tabel 4.4 Realisasi IMB Di Pesisir Kelurahan Kadolomoko

Nomor Urut	Nama Wilayah	Kepemilikan I M B				Jumlah Total	
		ADA		TIDAK		Jumlah (unit)	(%)
		Jumlah (unit)	(%)	Jumlah (unit)	(%)		
1	Rukun Warga (RW) 01 /Bure Baru	74	77,08	22	21,92	96	36,09
2	Rukun Warga (RW) 02 /Bure Lama	0	0	0	0	0	0
3	Rukun Warga (RW) 03 /Kadolomoko	49	54,44	41	45,56	90	33,83
4	Rukun Warga (RW) 04 /Waramosio	27	33,75	53	66,25	80	30,08
Jumlah		150	56,39	116	43,61	266	100%

Sumber Informasi: Data Penelitian

Dari tabel di atas dapat dijelaskan bahwa total jumlah bangunan rumah tinggal yang terletak di pesisir Kelurahan Kadolomoko adalah sebanyak 266 unit, dengan kepemilikan IMB sebanyak 150 unit atau sebesar 56,39% dan 116 unit lainnya atau sebesar 43,61% tidak memiliki IMB. Sebaran bangunan rumah tinggal di kawasan pesisir ada pada 3 lingkungan yakni:

- a. Rukun Warga (RW) 01/Bure Baru adalah wilayah dengan tingkat persentase tertinggi yakni sebesar 77,08% yakni 74 unit dari total 96 unit bangunan, dan 22 unit lainnya atau 22,92% tidak memiliki IMB.
- b. Rukun Warga (RW) 03/Kadolomoko dengan tingkat persentase kepemilikan kepemilikan IMB rumah tinggal di kawasan pesisir sebesar 54,44 % yakni

sebanyak 49 unit dari total 90 unit bangunan, dan 41 unit lainnya atau 45,56 % tidak memiliki IMB.

- c. Rukun Warga (RW) 04/Waramosio dengan tingkat persentase kepemilikan IMB rumah tinggal di kawasan pesisir sebesar 33,75% yakni sebanyak 27 unit dari total 80 unit bangunan, dan 53 unit lainnya atau 66,25% tidak memiliki IMB.
- d. Rukun Warga (RW) 02/Bure Lama tidak memiliki bangunan rumah tinggal yang masuk di wilayah pesisir.

Penerapan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil

Tujuan dari pengelolaan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil adalah untuk melindungi, mengonservasi, merehabilitasi, memanfaatkan, dan memperkaya sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil serta sistem ekologisnya secara berkelanjutan (Poernomosidhi 2007), sehingga terbitnya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir Dan Pulau-Pulau Kecil adalah acuan dalam mencapai tujuan tersebut.

Ketentuan Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil

Adapun ketentuan Dalam Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 sebagai berikut:

- a. Menurut pasal 16, setiap Orang yang melakukan pemanfaatan ruang dari sebagian Perairan Pesisir dan pemanfaatan sebagian pulau-pulau kecil secara menetap wajib memiliki Izin Lokasi.
- b. Pasal 17 menjelaskan bahwa Izin Lokasi berdasarkan Pasal 16 ayat (1) diberikan berdasarkan rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil.
- c. Pemberian Izin Lokasi berdasarkan Pasal 16 ayat (1) wajib mempertimbangkan kelestarian Ekosistem pesisir dan pulau-pulau kecil, masyarakat, nelayan tradisional, kepentingan nasional, dan hak lintas damai bagi kapal asing.
- d. Izin Lokasi berdasarkan ayat (1) diberikan dalam luasan dan waktu tertentu.
- e. Izin Lokasi tidak dapat diberikan kepada pemohon yang berada pada zona inti di kawasan konservasi, alur laut, kawasan pelabuhan, dan pantai umum.

Kewenangan Pemerintah Dan Pemerintah Daerah

Pasal 50 menjelaskan kewenangan menindak pelanggaran terhadap Izin Pengelolaan dimiliki oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah, yakni sebagai berikut :

- a. Menteri berwenang memberikan dan mencabut Izin Lokasi sesuai Pasal 16 ayat (1) dan Izin Pengelolaan berdasarkan Pasal 19 ayat (1) di wilayah Perairan Pesisir dan pulau-pulau kecil lintas provinsi, Kawasan Strategis Nasional, Kawasan Strategis Nasional Tertentu, dan Kawasan Konservasi Nasional.
- b. Gubernur berwenang memberikan dan mencabut Izin Lokasi sesuai Pasal 16 ayat (1) dan Izin Pengelolaan berdasarkan Pasal 19 ayat (1) di wilayah Perairan Pesisir dan pulau-pulau kecil sesuai dengan kewenangannya.
- c. Bupati/wali kota berwenang memberikan dan mencabut Izin Lokasi sesuai Pasal 16 ayat (1) dan Izin Pengelolaan berdasarkan Pasal 19 ayat (1) di wilayah Perairan Pesisir dan pulau-pulau kecil sesuai dengan kewenangannya.

Populasi dalam penelitian ini adalah para pemilik bangunan rumah tinggal di kawasan pesisir Kelurahan Kadolomoko yang berjumlah 266 orang. Penelitian ini menggunakan metodologi pengambilan sampel Purposive Sampling, yaitu salah satu teknik sampling non random sampling dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian. Berikut beberapa sampel masyarakat

Dari hasil kuesioner yang dilakukan kepada masyarakat kelurahan kadolomoko terkait proses dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan beragam, hasil dari Kuesioner menunjukkan bahwa bahwa mayoritas bangunan rumah tinggal di kawasan pesisir Kelurahan Kadolomoko, khususnya yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan mengatakan bahwa mereka telah mengajukan permohonan ke Kantor Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Kota Baubau namun belum atau tidak mendapatkan persetujuan. Ada juga yang beralasan bahwa prosedurnya yang sulit, dan alasan terakhir adalah tidak memiliki sertifikat.

Sanksi Atas Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

Sangsi terkait Izin Mendirikan Bangunan di Kota Baubau di atur dalam Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan menurut pasal 52 sebagai berikut:

- 1) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perbatasan (RDTRKP), Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL), dan/atau Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) dan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perbatasan (RDTRKP), Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL), dan/atau Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) di lakukan sanksi administratif dan/atau denda;
- 2) Sanksi administratif sesuai pada ayat (1) berupa peringatan tertulis untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan dan perintah pembongkaran bangunan gedung
- 3) Selain sanksi administratif pada ayat (2) dijelaskan dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan
- 4) Peringatan tertulis berdasarkan pada ayat (2) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan
- 5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sesuai ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan Pasal 60, juga menjelaskan tentang adanya sangsi administrasi, yakni sebagai berikut:

- 1) Bangunan yang didirikan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dikenai tindakan diantaranya; Peringatan tertulis kepada pemilik bangunan, Penyevelan/pengosongan bangunan dan Pembongkaran bangunan.
- 2) Penyelenggara Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang melanggar Standar Operasional Prosedur dalam proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dikenai sanksi berupa; Teguran lisan/tertulis dan melakukan evaluasi terhadap penyelenggara Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dan terkait dengan ketentuan pidana, Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan tercantum dalam Pasal 61 yang berbunyi:

“Setiap orang yang melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) huruf d, Pasal 38 ayat (1), Pasal 42 ayat (1), Pasal 48 ayat (1), dan Pasal 52 ayat (3) diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);” Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Implementasi Pelaksanaan Sanksi

Pada dasarnya pelaksanaan sanksi pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan di lakukan oleh walikota Baubau, selaku pembina dan pengawas Izin Mendirikan Bangunan, yang secara teknis operasional di lakukan oleh Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Baubau, di mana hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan, khususnya pada pasal 58 ayatt 1 dan 2, yang berbunyi :“Walikota melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Daerah;”

Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan secara teknis operasional dilaksanakan oleh Dinas dan/atau instansi terkait dengan memperhatikan ketentuan peraturan yang berlaku sesuai dengan amanah Undang-Undang. Bapak Tohiruddin selaku masyarakat dalam sesi wawancara yang dilakukan terkait sanksi atau teguran selama mendirikan bangunan di kawasan pesisir sejak tahun 2016, ia sudah pernah mendapat teguran berupa surat larangan membangun sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (Senin, 1 mei 2023)

Bapak La Ode Hardianto Hibali, S.STP., M.Si selaku lurah Kelurahan Kadolomoko dalam sesi wawancara, beliau sudah beberapa kali turun langsung bersama Satuan Polisi Pamong Praja (SATPOL PP) untuk menegur dan memberhentikan masyarakat yang membangun dikawasan pesisir.(Kamis 27 April 2023)

Kendala Dalam Pelaksanaan Sanksi

Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 9 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan telah diatur secara detail tentang

jenis sanksi yang akan dilakukan terhadap bangunan yang melanggar ketentuan, Sesuai dengan wawancara dengan Bapak Muhammad Yusran Achmad, ST. M. Sc., sebagai Kepala Bidang Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan ruang Kota Baubau, diakui bahwa Pemerintah Kota Baubau menyadari akan banyaknya bangunan rumah tinggal di wilayah pesisir Kelurahan Kadolomoko yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, namun saat ini Pemerintah Kota Baubau sedang mengupayakan merampungkan penyusunan RDTR agar supaya menjadi landasan utama dalam penegakan Hukum dalam penataan ruang Kota Baubau.

KESIMPULAN:

Berdasarkan uraian di atas bahwa jumlah bangunan yang berdiri di sepanjang pesisir pantai kelurahan Kadolomoko dari tahun 2019-2023 sebanyak 528 bangunan dan yang memiliki IMB sebanyak 211 bangunan, sedangkan bangunan rumah tinggal yang berada di wilayah pesisir pantai kelurahan Kadolomoko sebanyak 266 unit yang memiliki IMB. (IMB) sebanyak 150 unit atau 56,39% dan 116 unit lainnya atau 43,61% tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi salah satu faktor masih banyaknya yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta kurangnya sosialisasi dari pemerintah setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bean, Dietrieck. 2002. *Ekosistem dan Sumberdaya Alam Pesisir dan Laut Serta Prinsip Pengelolaannya*. Bogor: Pusat Kajian Sumberdaya Pesisir dan Laut Institute Pertanian Bogor .
- Dahuri, dkk. 2001. *Pengelolaan Sumber daya Wilayah Pesisir dan Laut Secara Terpadu*. Jakarta: PT. Pradya Paramita.
- Ikhsan, Rizki, Muhammad Yamin, y Zaidar. 2022. «Penguasaan dan Pemanfaatan Wilayah Pesisir Yang Didirikan Bangunan di Kelurahan Pasar Belakang Kecamatan Sibulga Kota.» *DOKTRINA: Journal of Law* 225-236. doi:<https://doi.org/10.31289/doktrina.v5i2.7053>.
- Poernomosidhi. 2007. *Kebijakan Pengelolaan Ruang Wilayah Kawasan Pesisir di Indonesia Sebagai Antisipasi Risiko Bencana* . Bandung: Jurnal.
- Yulianti, Rina, Mufarijul Ikhwan, y Nurus Zaman. 2015. «Urgensi Pengaturan Reklamasi Pantai di Wilayah Pesisir Selatan Madura.» *Yustisia* 4 (1).