

BAB III

Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/Prt/M/2016 Tentang Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Pada Pengembang Perumahan Di Kabupaten Sleman Yogyakarta

Dalam bab ini akan membahas tentang hasil penelitian di lapangan dari data wawancara kepada beberapa staf Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan perizinan Terpadu (DPMPPPT), kemudian oleh Developer/pengembang dan Masyarakat di Kabupaten Sleman Yogyakarta. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/Prt/M/2016 tentang Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan pada Pengembang perumahan di Kabupaten Sleman Yogyakarta.

A. Capaian Tujuan Keseluruhan Dari Implementasi

Menurut (Daniel Mazmanian dan Paul A. Sabatier dalam Mulyono 2009) Capaian tujuan keseluruhan dari implementasi tidak terlepas dari kenyataan bahwa banyak sekali kesukaran-kesukaran yang dijumpai dalam implementasi program-program pemerintah, terdapat sejumlah masalah-masalah sosial yang jauh lebih mudah untuk ditangani bila dibandingkan dengan masalah lainnya. Aspek-aspek teknis dari permasalahan serta perilaku yang akan diatur sangat bervariasi sehingga ini menjadi kendala dalam implementasi program.

Dalam pelaksanaan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Sleman tentu adanya capaian tujuan oleh Pemerintah Kabupaten Sleman. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPTSP) Kabupaten Sleman dalam hal ini sebagai pelaksana teknis pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.

1. Macam-Macam Capain Tujuan Keseluruhan dari Implementasi

Capaian tujuan keseluruhan dari implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Pada Pengembang Perumahan Di Kabupaten Sleman Yogyakarta :

1. Terlaksananya pengurusan izin sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 .
2. Terlaksananya sosialisasi kepada masyarakat dan pengembang agar mengetahui proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
3. Melaksanakan pelayanan yang baik kepada pemohon dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
4. Banyaknya perumahan yang sudah memiliki IMB
5. Membuka jaringan informasi publik mengenai cara/tahapan pengurusan IMB seperti melalui website dan media sosial
6. Efisien waktu dan tidak mempersulit pengurusan IMB

7. Adanya kepastian hukum terhadap pengurusan IMB sesuai dengan Peraturan Menteri PUPR Nomor 05/PRT/M/2016.

Pencapaian suatu implementasi dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah salah satu bentuk tanggung jawab dalam visi dan misi Pemerintah Kabupaten Sleman melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) dengan mengandung suatu pengertian dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan terkait dengan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) seperti yang di kemukakan oleh bapak Agus Puguh selaku seksi data dan informasi yakni :

“Kami sebagai pelaksana pengurusan izin hanya akan memproses bagi pemohon yang sudah melengkapi seluruh syarat-syarat sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan jika masih ada kekurangan dalam memenuhi persyaratan akan kami beritahu kepada pemohon bahwa pengurusan izin belum dapat diproses. Kami juga menyampaikan masalah biaya administrasi yang harus dikeluarkan pemohon sesuai dengan peraturan yang berlaku”. (Wawancara, 04 April 2018 09.23 WIB)

Dari hasil wawancara tersebut, dijelaskan bahwa Dinas Penanaman Modal dan perizinan Terpadu sudah memberikan informasi jika pemohon tidak melengkapi persyaratan maka pengurusan Izin Mendirikan Bangunan tidak dapat di proses. Hal ini dapat menyebabkan proses penerbitan IMB akan membutuhkan waktu yang cukup lama.

Dalam mengurus perizinan di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) juga memiliki data cara tentang perhitungan retribusi untuk mengetahui berapa anggaran yang dikeluarkan untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan juga cara menghitung

pelanggaran yang dilakukan pada saat ingin membangun perumahan. Dalam perhitungan retribusi yang harus di bayar ataupun perhitungan pelanggaran ini harus menggunakan rumus yang sudah ada.

2. Perhitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Untuk melakukan perhitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Dinas Penanaman Modal melakukan perhitungan sebagai berikut:

1) Retribusi Bangunan Gedung

Tabel 3.1. Retribusi Bangunan Gedung

1.	Luas Bangunan	Basm = 0,00	Lt 1 = 0,00	Lt 2 = 0,00	Luas Total (m ²)	0,00
		Lt 3 = 0,00		Lt 4 dst = 0,00		
2.	Kegiatan	Pembangunan Baru		Indeks = 0,00		
3.	Indeks Terintegrasi					
	a. Fungsi	Usaha diluar industry		Indeks = 0,00		
	b. Parameter	Diatas muka tanah		Indeks = 0,00		
	c. Indeks Klasifikasi.					
	Kompleksitas	Sederhana		Indeks = 0,00 x 0,25 =		
	Permanensi	Permanen		Indeks = 0,00 x 0,20 =		
	Resiko kebakaran	Rendah		Indeks = 0,00 x 0,15 =		
	Zonasi Gempa	Sedang		Indeks = 0,00 x 0,15 =		
	Lokasi/lingkungan	Sedang		Indeks = 0,00 x 0,10 =		
	Ketinggian Bangunan	Rendah		Indeks = 0,00 x 0,10 =		
	Kepemilikan	Perorangan		Indeks = 0,00 x 0,05 =		
Jumlah =						
Indeks Terintegrasi = a x b x c =						
4.	Indeks Waktu Penggunaan	Tetap		Indeks = 0,00		

Retribusi Bangunan Gedung = Luas Total x Kegiatan x Indeks Terintegrasi x Waktu Penggunaan x Rp. 15.000,- = Rp.
--

Sumber : Data Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu.

Dimana yang dimaksud dalam tabel di atas yaitu tentang cara perhitungan retribusi bangunan gedung Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang mengurus perizinan seperti cara perhitungan sesuai rumus gabungan dari luas bangunan, kegiatan, indeks terintegrasi dan indeks waktu penggunaan. Dari hasil gabungan perhitungan tersebut untuk mengetahui hasil retribusi salah satu pemohon dalam mengurus perizinan.

2) Retribusi Prasarana Bangunan Gedung

Tabel 3.2 Retribusi Prasarana Bangunan Gedung

Jenis Prasarana Bangunan Gedung			Volume	Harga Satuan	Retribusi Prasarana
1	Kontruksi pembatas /penahan /pengaman	a. Pagar (m ¹)	00,00	Rp. 1000	Rp.
		b. Tanggul/Retaining wall (m ²)	0	Rp. 1500	Rp.
		c. Turap batas kavling/persil (m ²)	0	Rp. 1000	Rp.
		d. Drainase (m ²)	0	Rp.1000	Rp.
2	Konstruksi penanda masuk lokasi	a. Gapura/Gardu jaga (luas maksimal 2 m ²) (unit)	00,00	Rp. 50.000	Rp.
		Kelebihan luasan (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
		b. Gerbang (luas maksimal 2 m ²)	0	Rp. 50.00	Rp.
		Kelebihan luasan (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
3	Pemanfaatan ruang terbuka	a. Halaman/ruang terbuka tanpa perkerasan (m ²)	00,00	Rp. 1000	Rp.
		b. Peresapan air limbah (diameter 80 cm) (unit)	0	Rp. 65.000	Rp.
		c. Peresapan air hujan (diameter 80 cm kedalaman 3 m) (unit)	0	Rp. 30.000	Rp.

4	Konstruksi perkerasan	a. Jalan (lebar kurang atau sama dengan 4 m) (m ²)	00,00	Rp. 10.000	Rp.
		b. Jalan (lebar lebih dari 4 m) (m ¹)	0	Rp. 2500	Rp.
		c. Lapangan/halaman dengan perkerasan (konblok, rabat beton, aspal atau jenis perkerasan lain) (m ²)	00,00	Rp. 1000	Rp.
		d. Lapangan terbuka tanpa perkerasan untuk komersil (m ²)	0	Rp. 2000	Rp.
5	Konstruksi Penghubung	a. Jembatan (luas maksimal 5m ²) (unit)	0	Rp. 50.000	Rp.
		Kelebihan luasan (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
6	Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah	a. Kolam renang dengan luas 100 m ² (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
		b. Kolam renang dengan luas 100 m ² (m ²)	0	Rp. 7000	Rp.
		c. Kolam pengolahan air (<i>water treatment</i>) (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
		d. Bak penyimpanan air dibawah/diatas tanah (m ³)	0	Rp. 5000	Rp.
7	Konstruksi menara	a. Menara antena dan sejenisnya (tinggi mak. 5 m) diluar menara telekomunikasi seluler (unit)	0	Rp. 50.000	Rp.
		Kelebihan tinggi (m)	0	Rp. 5000	Rp.
		b. Menara reservoir(kapasitasmaksimal 2 m ³) (unit)	0	Rp. 50.000	Rp.
		Kelebihan kapasitas (m ³)	0	Rp. 5000	Rp.
		c. Cerobong asap (tinggi maksimal 5 m) (unit)	0	Rp. 25.000	Rp.
		Kelebihan tinggi (m)	0	Rp. 5000	Rp.
8	Konstruksi monumen	a. Tugu/monumen dalam persil (unit)	0	Rp. 300.000	Rp.
		b. Tugu/monumen luar persil (unit)	0	Rp. 500.000	Rp.
9	Konstruksi instalasi / Gardu	a. Instalasi listrik (gardu genset) maksimal luas 10 m ² (unit)	0	Rp. 100.000	Rp.
		Kelebihan luasan (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
		b. Instalasi telepon / komunikasi / shelter maks. luas 10 m ² (unit)	0	Rp. 100.000	Rp.
		Kelebihan luasan (m ²)	0	Rp. 5000	Rp.
		c. ATM mobil (unit)	0	Rp. 20.000	Rp.

		d. Kabel tanam / pipa tanam (km)	0	Rp. 150.000	Rp.
				Jumlah	Rp.
	Kegiatan	Pembangunan baru		Indeks = 00,00	
	Fungsi	Usaha diluar industri		Indeks = 00,00	
Retribusi = Jumlah satuan x indeks kegiatan x indeks fungsi = Rp.					

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu.

Dari hasil tabel di atas dijelaskan tentang cara perhitungan retribusi jenis prasarana bangunan gedung dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang terdiri dari konstruksi pembatas, konstruksi penanda masuk lokasi, pemanfaatan ruang terbuka, konstruksi perkerasan, konstruksi penghubung, konstruksi reservoir bawah tanah, konstruksi menara, konstruksi monument dan konstruksi instalasi yang dihitung menggunakan rumus untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan persyaratan yang di ajukan pemohon.

3) Sanksi Administrasi Berupa Denda Pelanggaran (RTBL)

a) Pelanggaran (KDB)

Tabel 3.3 Pelanggaran (KDB)

a. Lahan =	Luas lahan melanggar x NJOP x 7%	= 0 x 1416000 x 0,07%	Rp.
b. Bangunan =	L bang. Melanggar x 0,75 x Hrg bang x 7%	= 0 x 0,75 x 1938461 x 0,07	Rp.
Jumlah sanksi administrasi berupa denda pelanggaran sempadan =			Rp.

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan berupa pelanggaran Ketinggian Dasar Bangunan (KDB).

b) Pelanggaran Sempadan

Tabel 3.4. Pelanggaran Sempadan.

a. Lahan =	Luas lahan melanggar x NJOP x 7%	= 0 x 1416000 x 0,07	Rp.
b. Bangunan =	L bang. melanggar x 0,75 x Hrg bang x 7%	= 0 x 0,75 x 1938461 x 0,07	Rp.
Jumlah sanksi administrasi berupa denda pelanggaran sempadan			Rp.

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan berupa pelanggaran sempadan yaitu garis batas luar dalam mendirikan bangunan atau bisa dikatakan lahan yang akan digunakan untuk penghijauan, atau tempat aliran air/selokan.

c) Kekurangan Lahan Parkir

Tabel 3.5. Kekurangan Lahan Parkir

Sanksi Adm. =	Luas kekurangan x NJOP x 25%	= 0 x 1416000 x 0,25	Rp.
Jumlah sanksi Adm. Berupa denda pelanggaran Kekurangan Lahan Parkir			Rp.

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan berupa pelanggaran kekurangan lahan parkir dimana yang dimaksud membangun perumahan namun tidak menyisakan untuk lahan parkir.

d) Resapan Air Hujan

Tabel 3.6. Resapan Air Hujan

Sanksi Adm. =	2,5 x hrg bang peresapan x jml kekurangan	= 2,5 x .. x ...	Rp.
Jumlah sanksi adm berupa denda pelanggaran kekurangan Fasum			Rp.

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan berupa pelanggaran Resapan air dimana yang dimaksud ialah lahan yang di sediakan untuk peresapan air/ yang tidak memiliki cela untuk resapan air hujan, hal tersebut agar tidak menyebabkan tergenangnya air di suatu tempat dan mengakibatkan banjir.

e) Denda Tanah Makam

Tabel 3.7. Denda Tanah Makam

Sanksi Adm =	Jmlb unit kapling rmh x 3 x 25% x Rp. 500.000,00	= .. x 3 x 0,25 x Rp. 500.000	Rp.
Jmlh sanksi adm. Berupa denda pelanggaran denda tanah makam			Rp.

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan berupa pelanggaran tanah makam yang tidak disediakan pada saat membangun perumahan.

f) Open Space

Tabel 3.8. Open Space

Sanksi Adm. =	Luas yang harus disediakan x NJOP x 2	= .. x 1416000 x 2	Rp.
Jmlh sanksi adm. Berupa denda pelanggaran denda open space			Rp.

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan berupa pelanggaran ruang terbuka (*open space*) yang tidak menyediakan lahan untuk penghijauan, ataupun untuk tempat menghirup udara segar.

4) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Tabel 3.9. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

1.	Retribusi Bangunan Gedung	Rp.
2.	Retribusi Prasarana Bangunan Gedung	Rp.
3.	Sanksi Administrasi berupa denda RTBL	Rp.
	Jumlah yang harus dibayar	Rp.

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perizinan Terpadu

Hasil dari tabel di atas menjelaskan tentang hasil gabungan dalam perhitungan keseluruhan sanksi akibat pelanggaran yang dilanggar pemohon dalam mengurus perizinan.

Dengan merujuk pada pernyataan kepala seksi data dan informasi tersebut, pelaksanaan belum sepenuhnya dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) karena masih terdapat pelaksanaan yang belum terpenuhi yang terbukti bahwa masih adanya pemohon yang mengeluhkan sulitnya dalam menyelesaikan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Hal ini kurangnya pengawasan ataupun pengarahan dari DPMPPT untuk lebih memperhatikan dan juga membimbing pemohon agar lebih mematuhi peraturan-peraturan yang telah ditetapkan oleh dinas itu sendiri.

Mengenai hal ini berarti bahwa tujuan dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 yang menyatakan bahwa terlaksananya kepastian hukum terhadap aspek penyelenggaraan izin, kemudahan dalam mengurus perizinan, kenyamanan dalam pelayanan dan efisien dalam waktu yang singkat belum terselenggara dengan baik. Maka, dalam hal ini pemerintah yang berwenang harus lebih tegas dalam memberikan perizinan dan memberikan sanksi kepada pemohon yang tidak mengikuti aturan pemerintah agar pemohon tetap bisa mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dan merasa jera untuk tidak melanggar aturan.

B. Kesukaran-Kesukaran Teknis Dalam Implementasi

Menurut (Daniel Mazmanian dan Paul A. Sabatier dalam Mulyono 2009) Untuk tercapai atau tidaknya tujuan suatu program tergantung pada sejumlah persyaratan teknis, termasuk diantaranya kemampuan untuk mengembangkan indikator-indikator pengukur prestasi kerja yang tidak terlalu mahal serta pemahaman mengenai prinsip-prinsip hubungan kausal yang mempengaruhi masalah. Harus adanya teknologi yang canggih yang menjadi syarat dapat dilaksanakannya suatu program baru mungkin akan menimbulkan desakan-desakan keras berbagai pihak untuk menunda sementara waktu maksud pencapaian tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijakan hingga diperoleh kepastian bahwa telah tersedia sarana atau teknologi yang dapat menjamin efektifitas pencapaian tujuan tersebut.

Masalah teknis dalam implementasi selalu ada kesulitan untuk mencapai tujuan suatu peraturan yang diberlakukan, baik itu dari pelaksana kegiatan pengurusan IMB maupun pihak pengembang. Oleh karena itu, adapun beberapa kesukaran-kesukaran teknis dalam implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Pada Pengembang Perumahan Di Kabupaten Sleman.

1. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu.

Sebagai penyelenggara dan pelaksana teknis dalam pengurusan IMB, DPMPTT tidak dapat mengimplementasikan kepada seluruh lapisan masyarakat dan pihak pengembang mengenai pengurusan IMB. Jika implementasi Peraturan tersebut berjalan dengan baik dan maksimal, tentunya di Kabupaten Sleman tidak ada perumahan yang tidak memiliki IMB.

DPMPTT melaksanakan yang menjadi tanggungjawab dan kewenangannya dalam implementasi Peraturan tersebut, maka dari itu tidak semua permasalahan teknis dibawah kewenangan DPMPTT. Oleh sebab itu, permasalahan pengurusan IMB sulit untuk di atasi karena dengan tugas dinas dan kewenangan yang berbeda membuat pemerintah sulit mendapatkan informasi-informasi antar dinas yang berhubungan, karena pada saat peneliti melakukan wawancara di beberapa narasumber mereka saling melempar tanggung jawab sehingga membuat peneliti bingung untuk menerima informasi

dengan baik, peneliti juga bingung karena seharusnya pemerintahlah yang lebih tau tugas mereka tetapi mereka memanfaatkan ketidaktahuan peneliti untuk lari dari tanggung jawab mereka dengan berbagai alasan. Seperti yang dikemukakan oleh Ibu Romiyati selaku kepala subbagian perencanaan dan evaluasi dari hasil wawancara:

“saya sebagai kepala subbagian perencanaan dan evaluasi hanya mengetahui tentang perencanaan dan evaluasi secara umum , dan hanya memberi data secara umum, selebihnya itu bukan kewenangan saya”.
(Wawancara, 04 April 2018 13.27 WIB)

Dari hasil wawancara tersebut, terdapat kurangnya transparansi dalam memberikan informasi kepada publik, sehingga publik tidak mengetahui tentang perencanaan dan evaluasi di DPMPT, dengan begitu juga dapat mempersulit peneliti untuk mendapatkan data-data dan informasi sesuai yang dengan yang dibutuhkan. Adapun hal yang dipersulit DPMPT kepada peneliti yaitu dengan membatasi pertanyaan ataupun dengan mempersingkat waktu wawancara dan juga melimpahkan pertanyaan ke pegawai lain.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu juga tidak memiliki kewenangan dalam menindaklanjuti para pengembang perumahan yang nakal seperti tidak memiliki IMB dalam proses pembangunan, maka dari itu ada perumahan yang tidak memiliki izin tetapi sudah selesai dibangun.

Meskipun sosialisasi dan informasi yang dilakukan oleh DPMPTSP sudah maksimal, kesulitan tersebut tidak bisa dihindari dalam teknis implementasi Peraturan yang berlaku.

Kurangnya pertanggungjawaban dan tindakan pemerintah yang berwenang di bidangnya masing-masing dalam pelaksanaan penyelenggaraan perizinan yang membuat permasalahan perumahan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan semakin meningkat dan belum mendapatkan solusi untuk mengatasi permasalahan Perumahan tidak berizin. Dengan kinerja pemerintah yang kurang baik dapat mempermudah pengembang-pengembang nakal untuk mengelabui pemerintah dalam pengurusan IMB. Dan akan semakin banyak masyarakat/konsumen yang rugi akibat ulah pengembang nakal dengan mempermainkan jual beli perumahan.

2. Developer/ Pengembang

Pihak pengembang merupakan pemohon dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), ada beberapa kesulitan oleh pihak pengembang dalam mendapatkan IMB. Pertama, banyak syarat dan prosedur yang harus dipenuhi dan membutuhkan waktu yang cukup lama. Kedua, proses penerbitan IMB yang lambat oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu. Ketiga, pelayanan yang kurang baik seperti dalam menjelaskan

tentang persyaratan untuk pengurusan IMB, adanya beberapa pegawai yang kurang ramah dan sabar dalam menjelaskan, dari pihak peyelenggara dalam mengajukan permohonan IMB. Akibatnya membuat pemohon menjadi bingung karena tidak memahami apa yang dijelaskan, dan merasa tidak nyaman dengan pelayanan yang diberikan membuat pemohon semakin malas untuk mengurus persyaratan. Seperti yang di kemukakan oleh bapak Robert Gunawan yakni :

“Sangat sulit untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena persyaratannya begitu rumit untuk dipenuhi, dan pelayanan yang kurang baik seperti mengantri panjang itu membuat pemohon kekurangan waktu untuk segera menyelesaikan, apalagi ada pegawai yang kurang baik dalam menyampaikan informasi ataupun penjelsan tentang pengurusan IMB, akibatnya membuat pemohon menjadi buingung harus bolak balik ke Dinas Penanaman Modal dan pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPT) untuk melengkapi persyaratan yang kurang, akibatnya banyak pengembang yang melakukan kecurangan daengan membangun perumahan dan menjual tanpa mengurus IMB ”. (Wawancara, 04 April 2018 10:13 WIB)

Oleh sebab itu, mengakibatkan banyak pengembang yang melakukan kecurangan dengan menjual perumahan yang tidak memiliki IMB, ada juga yang memalsukan IMB, hal ini sangat merugikan masyarakat/konsumen karena tidak mendapatkan hak sepenuhnya sebagai konsumen karena perumahan bermasalah padahal mereka sudah membayar sesuai dengan permintaan pengembang, walaupun ada sebagian konsumen yang paham dalam kejelasan tentang legalitas hukum perumahan namun hasil wawancara saya dengan beberapa pemilik rumah masih banyak yang tidak memahami tentang legalitas hukum perumahan. Mereka hanya memikirkan bahwa perumahann tersebut bisa di tempati untuk aktifitas sehari-hari, karena mereka sibuk dengan dengan

pekerjaan mereka ataupun kegiatan pendidikan, maupun jualan usaha. Jadi, mereka tidak sempat untuk memikirkan legalitas perumahan, dan pada akhirnya jika mereka ingin menjual lagi ke orang lain sementara yang ingin membeli perumahan paham dengan legalitas perumahan maka akan sulit untuk mereka mau membeli perumahan tersebut.

3. Masyarakat

Masyarakat juga merupakan pemohon dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk mendapatkan pelayanan dan informasi mengenai pengurusan IMB, maka dari itu masyarakat juga harus paham mengenai proses dan prosedur dalam pengurusan IMB. Tapi tak dapat dipungkiri, kurangnya pengetahuan dari masyarakat juga menjadi kesulitan sendiri serta jika informasi yang disampaikan oleh pihak penyelenggara Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) tidak sampai ke masyarakat maka juga merupakan kesulitan oleh masyarakat dalam mengurus IMB. Seperti yang di kemukakan oleh ibu Fuzi yakni :

“Saya sebagai pemohon juga mengeluhkan masalah pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang rumit dan sulit membuat saya akhirnya malas untuk mengurus IMB, seperti persyaratan yang disampaikan kurang jelas, saya menyadari saya kurang memahami, tetapi mereka tidak melakukan dengan cara membimbing dan mengarahkan dengan jelas dan sabar sampai saya mengerti, malah saya menjadi takut dan tidak berani karna mereka bersikap sedikit acuh dan malas, dan akhirnya saya menjadi bingung dan besoknya saya menjadi malas untuk mengurusnya kembali”.
(Wawancara, 04 April 2018 13.20 WIB)

Sosialisasi yang dilakukan oleh DPMPPT kepada masyarakat juga sepenuhnya tidak dapat menjadi solusi bagi masyarakat dalam pengurusan

IMB, dan meskipun ada solusi lain dari pihak penyelenggara seperti pelatihan dan informasi lebih sering agar masyarakat paham betapa pentingnya suatu bangunan memiliki IMB dan juga memperbaiki pelayanan agar pemohon juga nyaman pada saat mengurus IMB.

C. Kemampuan Kebijakan Menstruktur Proses Implementasi Secara Tepat

Menurut (Daniel Mazmanian dan Paul A. Sabatier dalam Mulyono 2009) Pada prinsipnya pemerintah eksekutif dapat menstrukturkan proses implementasi dengan cara menjabarkan tujuan-tujuan formal yang telah dicapainya dengan cara menseleksi lembaga-lembaga yang tepat untuk mengimplementasikannya, dengan cara memberikan kewenangan dan dukungan sumber-sumber finansial pada lembaga-lembaga tersebut. Pembuat kebijakan dapat memainkan peran yang cukup baik dalam rangka pencapaian tujuan kebijakan dengan cara mendayagunakan wewenang yang mereka miliki untuk menstrukturkan proses implementasi secara tepat.

Dalam kebijakan proses implementasi, terdapat kelebihan dari pelaksanaan pengurusan IMB secara tepat kepada pihak pengembang dan masyarakat. Banyak cara yang dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPTSP), seperti sosialisasi dan membuka jaringan informasi terkait pengurusan IMB. Adapun kemampuan kebijakan menstruktur proses implementasi secara tepat dan sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Gedung Pada

Pengembang Perumahan di Kabupaten Sleman Yogyakarta, sehingga proses implementasi berjalan dengan baik dan tepat.

Sebagai penyelenggara Perizinan, DPMPTPT selalu mengarahkan kepada pihak pengembang dan masyarakat sebagai pemohon untuk proses pengurusan IMB. DPMPTPT juga selalu mengingatkan kepada pemohon betapa pentingnya suatu bangunan memiliki IMB serta dokumen bangunan yang lainnya. Dengan adanya sosialisasi dan jaringan informasi, maka kemampuan kebijakan menstruktur proses implementasi secara tepat langsung kepada pihak pengembang dan masyarakat sebagai pemohon.

Kemampuan kebijakan menstrukturkan proses implementasi secara tepat memiliki Peraturan Bupati Sleman Nomor 7.1 2018 Tentang Tahapan Pemberian Izin. Adapun tahapan-tahapan mengurus izin dan dokumen yang wajib dimiliki terdapat dalam Peraturan Bupati Sleman iyaalah :

- a. Tahapan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 1. Izin prinsip
 2. Izin Prinsi Penanaman Modal
 3. Izin lokasi
 4. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah
 - a. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Usaha
 - b. Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Non Usaha
 5. Dokumen Perolehan Tanah
 6. Dokumen Hasil Analisis Dampak Lalu Lintas

7. Dokumen Lingkungan dan Izin Lingkungan
8. Dokumen RTB
 - a. Kegiatan usahanya ditindaklanjuti dengan pemecahan bidang tanah
 - b. Dokumen lingkungan berupa AMDAL, UKL/UPL, DELH dan DPLH
9. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
10. Izin Teknis
- b. Dispensasi Perizinan
 1. Dispensasi persyaratan perizinan
 - a) Menyatukan beberapa persyaratan perizinan baik untuk satu atau beberapa jenis izin dan non izin yang pengurusannya dilakukan secara bersamaan / pemaketan izin.
 - b) Mengganti atau menghapuskan persyaratan perizinan yang mempersulit terhadap perkembangan dunia usaha dan tidak berdampak secara hukum.
 2. Dispensasi pemberian izin teknis
 - a) Pemberian dokumen lingkungan berupa SPPL tanpa melalui izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (PPT)
 - b) Pemberian izin teknis dapat dilakukan sebelum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

- c) Orang pribadi atau badan yang diberikan dispensasi tetap diwajibkan memiliki IMB paling lama 5 tahun terhitung sejak izin teknis diberikan.
 - d) Apabila dalam jangka waktu 5 tahun belum memiliki IMB maka, izin teknis dilakukan peninjauan kembali dan dapat dilakukan pencabutan izin.
 - e) Izin teknis yang diberikan diganti dengan masa berlaku sesuai peraturan perundang-undangan.
3. Dispensasi pembaharuan dan perpanjangan izin teknis
- a) Dispensasi pembaharuan yang dimaksud ialah berupa pelayanan perpanjangan izin teknis sebelum memiliki IMB.
- c. Pengendalian dan Evaluasi
- 1. Koordinasi, pengendalian dan evaluasi atas pelaksanaan tahapan pemberian izin dilaksanakan oleh Kepala Donas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT).

Maka dari itu Peraturan Bupati menjadi acuan dalam penyelenggaraan pengurusan IMB agar kemampuan kebijakan menstrukturkan proses implementasi secara tepat dapat terlaksana dengan baik.

D. Faktor-Faktor Di Luar Undang-Undang Yang Mempengaruhi Implementasi

a. Dukungan publik

Menurut (Daniel Mazmanian dan Paul A. Sabatier dalam Mulyono 2009) Hakikatnya perhatian publik yang bersifat sesaat dalam siklus tertentu dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan tertentu. Karena untuk dapat mencapai hasil implementasi kebijakan setiap program membutuhkan adanya dukungan dari instansi-instansi atasan baik dalam alokasi anggaran maupun perlindungan dari aktor yang tidak mendukung kebijakan.

Dukungan publik sangat berpengaruh terhadap penyelenggaraan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), karena tanpa adanya dukungan maka proses dan penyelenggaraan IMB tidak akan berjalan dengan baik. Kemudian dari pada itu, perlunya kerja sama antara masyarakat dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPT) agar tidak adanya ketimpangan dan selaras untuk mencapai tujuan Pemerintah dalam penyelenggaraan pengurusan IMB.

Selain dukungan dan kerja sama, tentunya antara masyarakat dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu tidak lepas dari kewajiban masing-masing. Kewajibannya antara lain, masyarakat memenuhi apa yang menjadi syarat untuk mendapatkan IMB dan DPMPPT juga tidak mempersulit

proses penerbitan IMB. Maka dari itu, dukungan publik dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu sebagai pihak penyelenggara harus saling mendukung dalam pengurusan IMB.

Seperti halnya saat ini, publik hanya ingin mendapatkan haknya dalam pengurusan IMB tanpa mendukung Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu sebagai penyelenggara pengurusan IMB. Dukungan bukan hanya dalam bentuk taat administrasi tetapi disiplin dan tidak nakal untuk mengajukan permohonan IMB, serta dukungan moral yang dapat menjadi faktor utama bagi penyelenggaraan pengurusan IMB.

b. Dukungan dari badan-badan/lembaga-lembaga atasan yang berwenang

Menurut (Daniel Mazmanian dan Paul A. Sabatier dalam Mulyono 2009) Lembaga-lembaga atasan dari badan-badan pelaksana dapat memberikan dukungan terhadap tujuan-tujuan undang-undang melalui jumlah dan arah pengawasan, penyediaan sumber-sumber keuangan, banyaknya tugas-tugas yang baru saling bertentangan dengan tugas yang lama.

Bentuk dukungan badan/lembaga dalam pelaksanaan penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu dengan adanya kerjasama dan pengawasan terhadap pengurusan izin. Untuk mencapai tujuan tentunya harus ada dukungan baik itu dari lembaga/badan yang memiliki kewenangan ataupun dinas yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan.

Kurangnya pengawasan, pendataan dan penindaklanjutan terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB juga merupakan masalah bagi kita semua. Harusnya Badan/Lembaga/Dinas yang berwenang mengerti tugas pokok sebagaimana yang sudah menjadi kewenangannya. Karena, meskipun suatu bangunan sudah berdiri dan dipergunakan ada bangunan perumahan yang tidak memiliki IMB. Dapat kita ketahui bahwa suatu bangunan harus memiliki IMB sebelum pembangunan dilakukan.

Pengurusan Izin meskipun terpadu di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPTSP), tentu ada berkaitan dengan Badan/Lembaga Dinas yang merupakan faktor pendukung untuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Seperti mendapatkan izin dari dinas lingkungan hidup dan lembaga-lembaga lainnya untuk melengkapi persyaratan pengurusan IMB serta dukungan dalam kewajiban dan kewenangan masing-masing. Adapun Lembaga/badan yang termasuk dari bagian dalam pengurusan Izin ialah :

1. Badan Pengendalian Pertanahan Daerah (BPPD) :

BPPD Kabupaten Sleman ialah sebagai instansi yang mengeluarkan Izin Penggunaan Tanah (IPT) sudah mempunyai bidang pengawasan khusus, meliputi pengendalian pertumbuhan kawasan, pengendalian lingkungan dan perlindungan konsumen. Pengawasan BPPD dilakukan oleh

dua tim, yakni tim terpadu dan tim internal dari Bidang Pengawasan, bidang pengawasan BPPD melakukan pengawasan secara rutin di wilayah Sleman yang dilakukan seminggu sekali setiap hari Senin. Tim internal terdiri dari para staf bidang pengawasan BPPD (Nurhayati, 2009).

Pengawasan oleh tim terpadu dilaksanakan melalui patroli bersama ke lokasi yang ditentukan pihak kecamatan, karena mereka dipandang lebih paham terhadap wilayahnya. Kecamatan kemudian memberikan laporan kepada BPPD, kemudian BPPD mengunjungi lokasi tersebut. Sementara itu, pengawasan internal dilakukan apabila ada laporan kasus mendesak dari masyarakat.

Pengawasan Tim Terpadu dilakukan dengan kunjungan langsung ke lokasi. Apabila pengembang belum memiliki ijin, pengembang atau penanggungjawab lapangan diberikan Surat Peringatan dalam bentuk Berita Acara Pengawasan Pemanfaatan Tanah. Berita Acara ini hanya diberikan sekali dan berisi mengenai jenis kegiatan yang dilakukan, lokasi, penanggung jawab lapangan/wakil dan penanggung jawab kegiatan. Berita acara menjelaskan indikasi pelanggaran, misalnya belum memiliki IPT atau site plan. BPPD akan memberikan saran untuk ditindaklanjuti oleh penanggungjawab, berupa pengurusan ijin. Saran paling keras adalah menghentikan kegiatan sampai ada ijin resmi dari Instansi Teknis.

2. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP)

Satpol PP merupakan sebagai petugas untuk penindaklanjutan dalam pemberian peringatan, pemberhentian ataupun pembongkaran. Bila berita acara telah ditandatangani tim terpadu saran tersebut harus dipatuhi dan apabila tidak selanjutnya diambil tindakan penegakan hukum oleh Satpol PP berupa perobohan bangunan atau kasus dibawa ke pengadilan. Pengawasan perizinan oleh tim terpadu meliputi dua hal, yaitu pengawasan terhadap perumahan yang belum ada izin, dan pengawasan perumahan yang sudah memiliki izin tetapi tidak melaksanakan petunjuk BPPD, seperti dokumen lingkungan dan site plan. Pengawasan untuk perumahan yang belum memiliki izin, relatif kecil dengan kenyataan di lapangan, karena masih minimnya kemampuan untuk melakukan pengawasan (Nurhayati, 2009).

Apabila pemanfaatan tidak sesuai dengan perizinan, terlebih dahulu BPPD memberikan surat peringatan kepada pemohon. Apabila surat peringatan tidak diindahkan, sanksi akan diberikan. Koordinasi tim juga dilakukan dengan Satpol PP yang berfungsi melakukan penindakan, misalnya bangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang akan dilakukan pembongkaran. Koordinasi di Bappeda juga melibatkan Satpol PP untuk ikut melakukan pengawasan bersama tim terpadu.

Pengawasan oleh tim terpadu meliputi pengawasan terhadap setiap kegiatan pembangunan, sebelum, selama, dan setelah proses perizinan, yaitu

izin lokasi, IPPT, izin perubahan penggunaan tanah, izin konsolidasi tanah, dan IPL untuk kepentingan umum. Kegiatan pembangunan yang dikategorikan sebagai pelanggaran meliputi pembangunan tidak berizin atau pembangunan berizin namun pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan. Kriteria pembangunan tidak berizin adalah kegiatan pembangunan yang tidak memiliki izin atau kegiatan pembangunan yang telah diproses perizinannya tetapi ditolak namun tetap melaksanakan kegiatan.

3. Kimpraswilhub

Dinas Kimpraswil merupakan suatu lembaga/badan yang berwenang dalam melakukan pengecekan kesesuaian rancangan bangunan dengan Undang-Undang Bangunan, yaitu harus memperhatikan garis sempadan bangunan, garis sempadan pagar rasio perbandingan luas lantai dasar dengan luas tanah, dan sumur peresapan. Site plan dan block plan dilihat secara rinci, meliputi saluran drainasenya, tempat pembuangan limbah rumah tangga, Saluran Air Hujan (SAH). Jika memenuhi persyaratan, maka Kimpraswil akan memberikan rekomendasi (Nurhayati, 2009).

Proses pengurusan Izin Pengelolaan Lingkungan (IPL) ini akan cepat bila persyaratannya lengkap. Dalam pengurusan IPL harus benar-benar cermat, perlu dilihat di kawasan apa dan kajian lingkungan yang direkomendasikan oleh Dinas Lingkungan Hidup (DLH). Setelah persyaratan diajukan, Dinas Perizinan kemudian mengadakan rapat dengan

pihak pengembang, selanjutnya dikeluarkan surat dalam proses. Kalau site plan, block plan, dan kajiannya sudah dipenuhi IPL akan langsung keluar.

Pertama, terhadap pengembang yang sudah terlanjur membangun perumahan tanpa memiliki IMB dilakukan teguran dengan surat peringatan yang diberikan oleh PPNS pada Satpol PP. Surat peringatan diberikan sampai sebanyak tiga kali, masing-masing diberikan dalam waktu seminggu. Bila pada surat teguran ketiga pengembang tetap tidak mengurus IMB untuk perumahan yang dibangunnya, maka akan dikenakan sanksi, atau bisa juga diajukan perkaranya ke pengadilan.

Kedua, pemberian sanksi terhadap pengembang yang tidak kooperatif yang di-bedakan dalam tiga kategori, yaitu denda (administrasi), perintah penghentian pembangunan, atau pembongkaran. Sanksi denda diatur dengan Keputusan Bupati No. 07a/Kep.KDH/A/2004 yang besaran sanksi administrasinya ditetapkan berdasarkan besaran Retribusi IMB.

4. Pemerintah Daerah (Pemda)

Pemda merupakan pemerintah yang melakukan upaya preventif melalui sosialisasi Penyebarluasan Informasi Bidang Pertanahan Tahun Anggaran 2009. Kegiatan ini bertujuan menyampaikan kebijakan pertanahan kepada masyarakat agar masyarakat memiliki pengetahuan tentang kebijakan Pemda Kabupaten Sleman di bidang pertanahan, agar kesadaran masyarakat tentang penatagunaan tanah meningkat, serta agar masyarakat mendapatkan

informasi yang benar tentang kebijakan Pemda Kabupaten Sleman di bidang pertanahan, sehingga tercapai tertib pemanfaatan tanah (Nurhayati, 2009).

Sosialisasi Bidang Pertanahan ini dilakukan secara langsung (interaktif) melalui sandiwara radio sebanyak 6 kali, pameran potensi Sleman dan Pameran Perumahan dan Properti 2009 (1 kali), serta sosialisasi langsung kepada masyarakat di 6 (enam) kecamatan meliputi Kecamatan Turi, Seyegan, Ngaglik, Kalasan, Gamping, dan Berbah. Sosialisasi secara tidak langsung dilaksanakan melalui media cetak (pemberitaan 5 (lima) kali, iklan 3 (tiga) kali), rekaman iklan layanan masyarakat melalui radio secara paket, pembuatan leaflet 5000 lembar, porfil 155 eksemplar, pembuatan 6 (enam) buah papan informasi media radio, dan pembuatan profil audio visual. Dana sosialisasi berasal dari APBD Kabupaten Sleman Tahun Anggaran 2009 berdasarkan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) BPPD Kabupaten Sleman Tahun Anggaran 2009.

5. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA)

Peran Bappeda sebagai salah satu bagian dari Tim Teknis yang dibentuk Dinas Perizinan. Bidang pengawasan Dinas Perizinan bertugas melakukan pengawasan dengan mengecek kesesuaian bangunan dengan permohonannya atau spesifikasi dan waktu yang dijanjikan. Pengembang yang melanggar akan diberikan sanksi berupa pengubahan, belum pernah sanksi denda atau pembongkaran. Pembongkaran pernah dilakukan dalam kasus pelanggaran sempadan, mengantisipasi adanya pengembang nakal,

Dinas Perizinan Kota Yogyakarta membuat ketentuan bahwa pengembang yang akan mendirikan perumahan di Yogyakarta diarahkan untuk mengurus Izin Membangun Bangun Bangunan (IMB) perkapling tidak dalam bentuk hamparan luas. Setiap kapling tanah atau rumah yang akan dipasarkan harus dilengkapi dengan IMB. Sisi negatif bila IMB hanya satu, maka jika salah satu rumah dijual yang lain menjadi gugur. Sosialisasi oleh Bappeda meliputi sosialisasi tata ruang dan perundang-undangan melalui workshop mengenai tata ruang oleh bidang hukum Bappeda (Nurhayati, 2009).

Pengawasan oleh Bappeda dilakukan dengan datang ke lapangan bersama tim terpadu yang dibentuk di BPPD. Koordinasi Bappeda dengan instansi terkait dilakukan dalam tim terpadu yang bertugas melakukan survey lapangan, kemudian melakukan rapat dan menjelaskan pandangan-pandangannya sesuai tugas.

6. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu (DPMPPPT)

DPMPPPT ialah sebagai penyelenggara permohonan perizinan. DPMPPPT juga melakukan sosialisasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada para pengembang melalui leaflet dan brosur yang disebarakan kepada masyarakat, radio, atau datang langsung jika ada permintaan dari kecamatan. P3BA rutin memberikan sosialisasi yang terbatas untuk Perkumpulan Petani Pemakai Air (P3A) untuk memberdayakan petani P3A, meliputi sosialisasi mengenai perundang-undangan dan desain dan konstruksi irigasi. Sosialisasi

tersebut belum mencakup block plan daerah, sehingga masyarakat tidak mengetahui peruntukan lokasi, bagi permukiman maupun kepentingan.