

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Fungsi utama pemerintah daerah adalah memberikan pelayanan, melakukan pembangunan dan menjalankan pemerintahan untuk mengatur masyarakat. Hal ini ditujukan untuk menciptakan ketertiban dan mensejahterakan masyarakat. Salah satu bagian terpenting dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat adalah dengan melaksanakan pelayanan publik. Terdapat beberapa jenis pelayanan publik yang diberikan pemerintah kepada masyarakat, salah satu hal penting yaitu pelayanan perizinan. Esensi izin merupakan hak pengecualian bagi kegiatan usaha yang dianggap melanggar kepentingan masyarakat banyak. Artinya, perizinan dalam wilayah otoritas (negara) hanya dapat diberikan oleh lembaga pemerintahan yang berwenang dalam bidang yang bersangkutan.¹ Pelayanan perizinan merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah kepada masyarakat yang mempunyai sifat melegalkan hak, kepemilikan, keberadaan, dan kegiatan individu, dan organisasi. Kualitas perizinan diwujudkan dari pemerintah daerah yang membentuk peraturan pemerintah daerah dalam mendukung sekaligus memberikan legitimasi lembaga perizinan di daerah untuk memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat. Pelayanan perizinan harus diimbangi dengan pengawasan agar tidak ada penyelewangan terhadap izin tersebut. Pengawasan adalah kegiatan mengawasi agar sesuatu berjalan dengan aturan

¹ Yusriadi, 2018, *Reformasi Birokrasi dalam Pelayanan Publik*, Yogyakarta, DeePublish, hlm.76.

yang ada. Pengawasan dilakukan oleh beberapa instansi sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan pengawasan dapat dikatakan kegiatan untuk menjaga ketertiban yang ada di masyarakat. Salah satu pengawasan yang ada di masyarakat adalah pengawasan terhadap bangunan yang sudah berizin.

Pengawasan terhadap bangunan sudah berizin merupakan kewenangan dari Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta. Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta ialah badan yang melaksanakan fungsi pengawasan terhadap bangunan gedung yang sudah berizin. Kewenangan tersebut diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 99 Pasal 23 ayat (2) huruf e Tahun 2021 yang berbunyi seksi pengendalian bangunan mempunyai tugas pelaksanaan pengawasan bangunan dan bangunan gedung yang berizin.² Pelaksanaan pengawasan terhadap bangunan yang sudah berizin sangat penting, namun yang menjadi masalah ialah banyaknya hambatan dalam pelaksanaan pengawasannya.

Kewajiban pemilik bangunan terhadap bangunan yang dimilikinya diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 40 ayat (2) yang menerangkan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan mempunyai kewajiban:³

² Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 99 Tahun 2020 tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³ Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

1. Pemilik bangunan gedung berkewajiban untuk menyediakan rencana teknis bangunan yang dimilikinya dan rencana teknis tersebut harus sesuai dengan persyaratan yang ada.
2. Setiap pemilik bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
3. Pemilik bangunan gedung diwajibkan untuk melakukan pembangunan gedung yang dimilikinya sesuai dengan rencana yang diajukan serta pembangunan gedung harus sesuai batas waktu yang berlaku dalam izin mendirikan bangunannya.
4. Pemilik bangunan gedung diharuskan meminta surat pengesahan dari pihak Pemerintah Daerah apabila dilakukan perubahan terhadap bangunan saat proses pelaksanaan.

Ketentuan di atas menunjukkan pembangunan gedung harus disesuaikan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), apabila terdapat perubahan pada rencana teknis bangunan gedung maka pemilik bangunan wajib meminta pengesahan kembali atas perubahan tersebut. Peralihan fungsi pada bangunan gedung harus disertai permohonan perubahan fungsi dalam IMB. Perubahan fungsi bangunan diatur dalam Pasal 11 Undang-Undang Nomor 16 tahun 2021 tentang Bangunan Gedung:⁴

“Bangunan terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, pemilik wajib mengajukan PBG perubahan”.

⁴ Pasal 11 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung.

Selain perubahan fungsi bangunan gedung yang dilakukan pemilik bangunan, setiap pemilik bangunan yang akan mengajukan perizinan atau akan memulai konstruksi harus dilaksanakan sesuai dokumen yang ada dalam draft permohonan perizinan. Permasalahan yang terjadi adalah banyak ditemukan bangunan gedung yang sedang dalam tahap pembangunan tidak memiliki IMB, seharusnya pemerintah cepat tanggap dan peka serta mengambil kebijakan agar pembangunan tanpa IMB dapat diatasi⁵. Pada masa sekarang marak bangunan yang beralih fungsi tanpa pengajuan atau laporan perubahan fungsi bangunan yang dilakukan oleh pemilik bangunan. Bangunan tanpa IMB disebabkan beberapa faktor, salah satunya masyarakat kurang mengetahui cara mengurus IMB, serta masyarakat tidak memiliki inisiatif untuk mengurus IMB untuk bangunan yang dimilikinya⁶. Maraknya peralihan fungsi bangunan yang merugikan masyarakat dan pemerintah terjadi juga di Kota Yogyakarta. Peralihan fungsi yang sering terjadi adalah bangunan yang berfungsi sebagai hunian beralih menjadi tempat usaha, perhotelan, gudang dan lainnya. Peralihan fungsi bangunan dapat meresahkan masyarakat apalagi jika peralihan fungsi tersebut dialihkan menjadi bangunan yang tidak memberikan dampak baik untuk lingkungan. Maraknya bangunan yang tidak sesuai dengan izin tentu sangat mengganggu ketentraman masyarakat, beberapa pengaduan masyarakat yang dapat ditemui di Jogja Smart Service (JSS) mengajukan

⁵ T. Yasman, "Hambatan Komisi C Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Pidie dalam Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Pidie", *Jurnal Sains Riset*, Vol.9 No.2 (2019).

⁶ Tati Sutriasih, "Optimalisasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan sebagai Upaya Mewujudkan Kota yang Tertata", *Jurnal Ilmu Pemerintahan*, Vol.1 No.1 (2012).

pengaduan tentang perizinan. Pengaduan tentang perizinan antara lain pembangunan yang diduga tidak berizin dan mengganggu warga, adanya bengkel motor yang mengganggu ketentraman warga dan diduga tidak memiliki izin mendirikan bengkel, pengaduan bangunan bertingkat dan banyak hal lainnya.

Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta yang bertugas menjalankan pengawasan terhadap bangunan yang sudah berizin harus cepat tanggap dalam menangani kasus yang sering terjadi seperti itu. Pengawasan yang dilakukan harus menyeluruh agar setiap masyarakat mendapat keamanan dan kesejahteraan. Oleh karena itu, penulis berniat melakukan penelitian yang berjudul **“PENGAWASAN DINAS PEKERJAAN UMUM PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN KOTA YOGYAKARTA TERHADAP BANGUNAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN FUNGSI DALAM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi dalam izin mendirikan bangunan (IMB)?

2. Apa kendala pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi dalam izin mendirikan bangunan (IMB)?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi dalam izin mendirikan bangunan (IMB).
2. Mengetahui kendala pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi dalam izin mendirikan bangunan (IMB).

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Praktis

Manfaat praktis bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang jelas mengenai mengetahui pengawasan Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman Kota Yogyakarta terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi dalam izin mendirikan bangunan dan memberikan sumbangan pemikiran bagi pihak-pihak terkait.

2. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis digunakan sebagai pengembangan dalam ilmu hukum khususnya hukum administrasi negara dan memberikan tambahan bahan bagi siapa aja yang mempelajari hal tersebut dan diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam ilmu hukum.