

TINJAUAN HUKUM TERHADAP PENATAAN BANGUNAN DI KOTA SAMARINDA

Yatini

Dosen Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda

ABSTRAK

Telah dilakukan penelitian tentang penataan bangunan di Kota Samarinda. Penelitian ini dilakukan untuk mendiskripsikan secara detail dari pelaksanaan tata ruang bangunan berlaku secara efektif di Kota Samarinda, juga menjelaskan dampak yang terjadi bagi pembangunan wilayah di Kota Samarinda, akibat dari pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 dan mengetahui kendala-kendala yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda serta upaya mengatasi kendala tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dengan metode penelitian lapangan dalam pengumpulan data dengan observasi dan wawancara. Subyek penelitian meliputi Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Pemerintah kota Samarinda, Lembaga Swadaya masyarakat dan Tokoh Masyarakat yang berkompeten dalam masalah yang diteliti. Setelah pengolahan data maka hasil analisa menunjukkan bahwa jumlah bangunan dalam wilayah Kota Samarinda hingga akhir tahun 2010 yang memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sejumlah 1824 bangunan, yang menandakan bahwa Pelaksanaan Penataan Bangunan di Kota Samarinda sebagaimana di atur dalam Peraturan Daerah Nomor 34 tahun 2004 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda belum berjalan dengan baik. Adapun kendala yang dihadapi karena kurangnya pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang pentingnya IMB, kurangnya tenaga teknis, serta kurang terpadunya perangkat pemerintah.

Kata Kunci : Efektifitas, Penataan Bangunan Kota Samarinda

PENDAHULUAN

Laju perkembangan kota yang pesat menuntut ketersediaan lahan atau ruang untuk menampung dinamika masyarakat. Karena saat ini daerah perkotaan cukup rawan dengan masalah-masalah sosial. Berbagai kegiatan produksi, perdagangan dan jasa, industri dan lain-lain juga berkembang pesat di daerah perkotaan. Oleh sebab itulah kota-kota akan bertambah banyak

ragam kegiatannya. Permasalahan umum yang sering dihadapi oleh kota-kota di Indonesia adalah sebagai berikut :

1. Jumlah penduduk yang semakin meningkat
2. Kemacetan lalu lintas
3. Munculnya perumahan-perumahan kumuh
4. Pengerusakan terhadap lingkungan, polusi, limbah industri
5. Fasilitas, sarana dan prasarana kota yang semakin terbatas
6. Semakin langkanya lahan yang tersedia karena diperebutkan oleh sektor industri dan perumahan.¹

Pertumbuhan kota yang cukup tinggi membawa dampak dalam berbagai bidang kehidupan, tidak hanya terbatas pada masalah fisik saja, tetapi juga dalam bidang ekonomi, sosial, budaya dan politik. Kota sebagai lingkungan kehidupan perkotaan dapat tumbuh dan berkembang melalui dua macam proses yaitu :

1. Proses perubahan yang terjadi dengan sendirinya (proses alamiah).
2. Proses perubahan yang dibentuk, diarahkan, dikendalikan melalui proses perencanaan kota.

Adapun landasan yuridis yang memuat tentang Tata Ruang adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992. Dalam Pasal 2 disebutkan bahwa penataan ruang berasaskan : ²

1. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna, serasi, seimbang dan berkelanjutan.
2. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Sedangkan Rencana Tata Ruang Kota ditetapkan dengan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Samarinda. Rencana Tata ruang yang telah diperdalam merupakan dokumen peraturan perundang-undangan yang telah mengikat secara hukum bagi masyarakat sehingga Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ini merupakan acuan bagi pembangunan kota.

Dalam hal ini Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) telah ditetapkan terlebih dahulu menjadi Perda, maka Rencana Tata ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan yang merupakan bagian dari Kabupaten harus diintegrasikan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten sebagai bagian dari Perda. Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 3 tahun 1986 tentang Penataan Bantaran Sungai Karang Mumus dan Sungai Mahakam, yang bertujuan untuk mengembalikan fungsi dan lingkungan khususnya di kawasan lingkungan sungai yang salah satu konsekuensi kebijakan ini adalah relokasi permukiman penduduk. Ruang lingkup penyelenggaraan penataan ruang di daerah meliputi tugas dan serta kewajiban Kepala Daerah dalam

¹ Abd. Gani Y. A, *Beberapa Masalah Dalam Pemerintahan Kota*, BPP FIA Universitas Brawijaya, 1994, Malang, hal 19

² Abd. Gani Y. A, *Hukum Tata Ruang*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2006, hal 5

pengaturan kegiatan perencanaan ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Sedangkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda didasarkan atas azas :³

1. Pemanfaatan ruang secara optimal yang tercermin dalam menentukan jenjang fungsi pelayanan kegiatan dengan sistem jaringannya.
2. Menciptakan keseimbangan dan keserasian fungsi dan intensitas pemanfaatan ruang dalam suatu wilayah.
3. Pengertian sebagaimana dimaksud ayat (b) di atas adalah menciptakan dan mengembangkan hubungan yang serasi antara manusia dan lingkungannya yang tercermin dari intensitas pemanfaatan ruang.
4. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan.
5. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Adapun tujuan penyelenggaraan penataan ruang daerah antara lain sebagai berikut :

1. Terlaksananya perencanaan tata ruang secara terpadu dan sinergis.
2. Terselenggaranya pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya.
3. Terselenggaranya pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Tercapainya penataan ruang yang berkualitas untuk :
 - a. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan tetap selalu memperhatikan sumberdaya manusia,
 - b. Meningkatkan pemanfaatan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan harkat dan martabat manusia
 - c. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan
 - d. Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan pertahanan keamanan.

Seiring dengan pertumbuhan penduduk alamiah dan adanya urbanisasi membuat kebutuhan akan tersedianya fasilitas fisik di perkotaan semakin meningkat. Tidak jarang pembangunan fisik perkotaan yang disusun secara baik, kurang mampu mengimbangi tuntutan dan kebutuhan masyarakat akan sarana dan prasarana fisik yang semakin meningkat.

³ Peraturan Daerah (Perda) Kota Samarinda Nomor 12 Tahun 2002, *Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Samarinda.*

Adapun perkembangan kota Samarinda secara umum terdiri atas dua hal, yaitu :

Pertama perubahan administratif dan perubahan secara spasial. Perubahan administratif adalah dengan adanya pemekaran kecamatan, dari empat kecamatan menjadi enam kecamatan.

Kedua perubahan secara spasial yaitu berkaitan dengan penggunaan lahan (lahan pemukiman), bila pada 1999 luas lahan terbangun sebesar 30,28 Km², maka pada 2007 luasnya menjadi sebesar 69,70 Km². Dalam kurun waktu ini pertumbuhan pemukiman yang sangat cepat terjadi pada Kecamatan Samarinda Utara sebesar 17,93 Km² dan disusul Samarinda Ulu sebesar 14,03 Km². Penduduk Kota Samarinda berdasarkan data BPS tercatat 562,463 jiwa pada tahun 2003 dengan luas wilayah 783 Km². Namun menurut pendataan tahun 2007 penduduk kota bertambah menjadi 579.933 jiwa dengan kepadatan penduduk per Km² 751,22 jiwa, sedangkan luas daratannya berkurang menjadi 718.23 Km².⁴

Oleh karena itu Rencana Tata Ruang Kota (RTRK), harus bersifat akomodatif dalam mengatasi tuntutan dan perubahan masyarakat karena tujuan perencanaan kota agar kehidupan dan penghidupan warga kota adalah dapat terwujud secara aman, tertib, lancar, melalui perwujudan pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota dan perwujudan pemanfaatan ruang kota yang sejalan dengan tujuan serta Kebijakan Pembangunan Nasional dan Daerah. Karena apabila perencanaan wilayah dan kota sudah ditetapkan dalam suatu perundang-undangan, maka perencanaan wilayah dan kota tersebut sudah mempunyai kekuatan untuk melaksanakannya. Oleh sebab itu perubahan perlu dibentuk secara sadar, diarahkan, dikendalikan melalui proses perencanaan kota. *City planning* mencakup suatu perencanaan kota yang menyeluruh dan perencanaan yang bersifat sektoral.

Di dalam rencana tata ruang kawasan perkotaan sendiri, diatur alokasi pemanfaatan ruang untuk berbagai penggunaan (perumahan, perkantoran, perdagangan, ruang terbuka hijau, industri, sungai, dsb) berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan, keserasian, keterbukaan (transparansi) dan efisiensi, agar tercipta kualitas permukiman yang layak huni (*livable environment*) dan berkelanjutan.

Di sisi lain terlihat permasalahan mengenai bangunan dalam Kota Samarinda telah diatur dalam perda Kota Samarinda Nomor 34 Tahun 2004, dimana tujuan pembangunan Kota Samarinda sebagai salah satu tempat menarik untuk dikunjungi, baik untuk berbelanja, berekreasi maupun untuk urusan bisnis, serta membentuk wilayah pemukiman yang layak dan nyaman

⁴ Publikaltim, *Media Informasi dan Komunikasi*. Edisi November 2008

melalui pengaturan pengembangan lokasi sesuai dengan arah kecenderungan perkembangan dan kesesuaian lahan.

Menjadikan perhatian karena bahwa di Samarinda masih terdapat beberapa lingkungan kumuh, terutama di daerah kantong-kantong kemiskinan. Rata-rata lingkungan kumuh tidak memiliki sarana pendukung kehidupan yang memadai misalnya saja air bersih dan mandi cuci kakus (MCK), kondisi tersebut memerlukan penanganan semua pihak, tidak hanya Pemerintah. Penataan kawasan lingkungan kumuh dan penyediaan rumah beserta sarannya merupakan hal yang paling dibutuhkan sehingga dapat memenuhi kualitas lingkungan yang sehat.

Agenda pembangunan daerah secara prioritas adalah menyediakan sarana dan prasarana publik seperti jalan dan jembatan, transportasi, jaringan irigasi sarana permukiman dan lain sebagainya. Terpenuhinya kebutuhan infrastruktur jalan dan jembatan serta sarana transportasi massal diharapkan dapat mempercepat aksesibilitas serta mobilitas baik orang maupun barang. Dengan terbangunnya prasarana dan sarana transportasi akan meningkatkan daya tarik bagi investor, sehingga mempercepat proses terwujudnya pertumbuhan ekonomi. Oleh karena itu, sangat perlu adanya usaha untuk terus meningkatkan kemampuan dari Pemerintah terutama Pemerintah Daerah sebagai faktor pendorong yang dapat mendinamiskan masalah implementasi Rencana Tata Ruang Kota, dalam hal ini BAPPEDA selaku Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, dalam merencanakan program prasarana perkotaan. Karena bagaimanapun perencanaan yang baik belum tentu menjamin terselesaikannya permasalahan perkotaan, untuk itulah perlu diimplementasikan kebijakan pemerintah daerah dalam pelaksanaan perencanaan tata ruang kota.

Dalam rangka menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan tata ruang kota maka perlu dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang yang dimaksudkan untuk menjamin terlaksananya peraturan perundang-undangan, terselenggaranya upaya pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan dan terjadinya pelaksanaan penataan ruang dengan baik.⁵

Pengawasan terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi dan pelaporan. Tindakan pemantauan, evaluasi dan pelaporan terhadap penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan mengamati dengan cermat, menilai tingkat pencapaian rencana secara objektif dan memberikan informasi hasil evaluasi secara terbuka, pengawasan tersebut adalah merupakan tanggungjawab pemerintah dan pemerintah pusat dengan melibatkan peran serta masyarakat.

⁵ Budi Supriyatno, *Manajemen Tata Ruang*, Penerbit CV. Media Berlian, Tangerang, Cet I, 2009, hal 97

RUMUSAN MASALAH

Agar kiranya pembahasan ini dapat terarah dengan baik maka diperlukan adanya permasalahan yang dibahas sehingga pembatasannya tidak menyimpang dari permasalahan pokoknya, dengan demikian dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan perumusan dan pembatasan masalah adalah penuangan masalah dalam konsep operasional pertanyaan yang harus dijawab dan permasalahan yang harus dipecahkan sehingga dapat dirumuskan beberapa masalah dalam skripsi ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi pelaksanaan penataan bangunan di Kota Samarinda menurut Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 ?
2. Apakah kendala yang dihadapi dalam merealisasikan Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda tersebut ?

TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan penelitian adalah ;

1. Mendeskripsikan secara detail dari pelaksanaan tata bangunan berlaku secara efektif di kota Samarinda.
2. Menjelaskan dampak yang terjadi bagi pembangunan wilayah di Kota Samarinda, akibat dari pelaksanaan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda tersebut.
3. Memahami kendala-kendala yang menjadi rintangan dalam pelaksanaan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 34 Tahun 2004 tersebut dan upaya mengatasinya.

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, dengan alasan agar dapat menggali informasi yang mendalam mengenai objek yang diteliti. Metode deskriptif sebagai prosedur pemecahan masalah yang diteliti berdasarkan fakta-fakta yang ada, sehingga tujuan dari metode deskriptif adalah untuk menggambarkan tentang suatu masyarakat atau kelompok tertentu atau gambaran tentang gejala sosial.⁶

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian *diskriptif kualitatif* dengan alasan bahwa dalam penelitian ini berupaya menggali data, yaitu data berupa pandangan responden dalam bentuk cerita rinci atau asli. Kemudian responden bersama peneliti memberikan penafsiran, sehingga dapat memunculkan suatu temuan atau mengembangkan temuan dan memberikan informasi tentang implementasi kebijakan tata ruang kota.

⁶ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial*, Bandung, 2002, hal 35

Dalam penelitian ini penulis akan menyajikan hasil penelitian tentang implemetasi kebijakan tata ruang kota berikut dampak dan kendala dalam mengimplementasikan kebijakan dalam pengembangan wilayah Kota Samarinda.

B. Metode Penelitian Lapangan

Menurut Gulo, Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian.⁷ Teknik pengumpulan data yang dipilih tergantung pada faktor utama dan jenis data. Dalam penelitian ini metode pengumpulan data yang digunakan adalah :

a. Observasi

Guba dan Lincoln (1981) mengemukakan beberapa alasan penggunaan teknik observasi :

- 1) Pertama, teknik ini didasarkan atas pengamatan secara langsung,
- 2) Kedua, teknik pengamatan juga memungkinkan melihat sendiri, kemudian mencatat kejadian sebagaimana terjadi,
- 3) Ketiga, pengamatan memungkinkan mencatat peristiwa dalam situasi berkaitan dengan pengetahuan yang diperoleh dari data,
- 4) Keempat, pengamatan merupakan alternatif menghindari bias data,
- 5) Kelima, memungkinkan memahami situasisituasi yang rumit.⁸

Disamping itu teknik observasi merupakan teknik penelitian melalui penjajakan lapangan berusaha mengenal segala unsur lingkungan sosial, fisik dan keadaan alam, sedangkan yang dimaksud dengan penilaian keadaan lapangan adalah untuk menilai keadaan, situasi, latar dan konteksnya lebih spesifik lagi observasi dikatakan sebagai penelitian dengan cara pengindraan yaitu mengamati.

Dalam penelitian ini proses obervasi adalah mengamati tentang segala sesuatu yang dapat mendukung permasalahan penelitian tentang implementasi kebijakan tata ruang Kota Samarinda.

b. Wawancara

Teknik pengumpulan data berikutnya yang digunakan adalah teknik wawancara. Dalam penelitian ini sengaja menggunakan teknik wawancara mendalam dan terstruktur dengan menggunakan pedoman wawancara yang merupakan suatu cara pengumpulan data secara langsung dengan informan, dengan maksud mendapatkan gambaran lengkap tentang masalah yang diteliti. Dalam penelitian ini diperlukan beberapa informan yang dianggap memahami masalah yang diteliti. Oleh sebab itu peneliti sebelum melakukan wawancara, perlu

⁷ W. Gulo, *Metode Penelitian*, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2002, Jakarta, hal 115

⁸ Lexey, Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakaria, 2002, Bandung, hal 126

menentukan informan kunci. Informan kunci tersebut adalah Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda/staf/Subyek yang berkompeten dalam permasalahan yang diteliti.

Menurut Moloeng menjelaskan bahwa teknik wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu yang dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai/informan. Masalah pencatatan data wawancara merupakan suatu aspek utama yang amat penting dalam wawancara, karena jika tidak dilakukan dengan semestinya, maka sebagian dari data akan hilang, dan usaha wawancara akan sia-sia.⁹

Subyek penelitian adalah 3 orang diantaranya adalah :

- 1) Dinas Tata Ruang Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda
- 2) Lembaga Swadaya Masyarakat
- 3) Tokoh Masyarakat yang berkompeten dalam masalah yang akan diteliti.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Pelaksanaan Penataan Bangunan di Kota Samarinda sesuai Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda.

Berdasarkan data yang diperoleh penulis dari Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda, bahwa jumlah bangunan dalam wilayah kota Samarinda hingga Desember tahun 2010 yang memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sejumlah 1824 bangunan.¹⁰

Dari data yang diperoleh penulis, maka dapat dijelaskan dalam tabel sebagai berikut :

Tabel 2 : Rincian Jumlah Peruntukan IMB Kota Samarinda Tahun 2010

No	Jenis Peruntukan	Jumlah	Jumlah Hingga Kini
1	ATM	-	2
2	Bengkel	1	5
3	Garasi	-	2
4	Gedung	-	2
5	Gudang	1	6

⁹ Lexey, Moleong, Ibid, hal 15

¹⁰ Hasil Wawancara Penulis Dengan Kasi Tata Ruang Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda pada Senin, 16 Mei 2011

6	Hotel	-	4
7	Kantor	7	40
8	Penumpukan Gudang	-	2
9	Kios	-	12
10	Klinik	1	1
11	Lapangan Olahraga	1	3
12	Laboratorium	-	2
13	Kos-kosan	2	9
14	Pagar	1	5
15	Pasar	-	2
16	Rumah Tempat Tinggal	146	1146
17	Gedung Sekolah	1	12
18	Rukan	3	41
19	Ruko	11	241
20	Rumah Makan	-	3
21	Show Room	-	4
22	Toko Tempat Usaha	16	68
23	Tower	5	10
24	Asrama	-	2
25	Salon Mobil	-	1
26	Futsal	1	2
		197	1627

**Tabel 3 : Prosentase Perhitungan Retribusi IMB
Berdasarkan Perda Retribusi IMB Kota Samarinda Nomor 17 Tahun 2003
Tabel I**

No	Prosentase Bangunan	Fungsi Jalan	Prosentase Fungsi Jalan	Arteri	Utama	Kolektor	Lokal	Gang	Desa	Setapak
		Guna Bangunan		25	1.15	1.00	0.75	0.60	0.50	0.40
1	1,00	Perbadatan		1.25	1.15	1.00	0.75	0.60	0.50	0.40
2	1,00	Pendidikan		1.25	1.15	1.50	0.75	0.60	0.50	0.40
3	1,50	Kesehatan		1.88	1.73	1.00	1.13	0.90	0.75	0.60
4	1,00	RRT		1.25	1.15	1.50	0.75	0.60	0.50	0.40
5	1,50	Olahraga		1.88	1.73	1.75	1.13	0.90	0.75	0.60
6	1,75	Pasar		2.19	2.01	1.75	1.31	1.05	0.88	0.70
7	1,75	Perkantoran		2.19	2.01	1.50	1.31	1.05	0.88	0.70
8	1,50	Rekreasi, hiburan Kesenian, museum		1.88	1.73	1.50	1.13	0.90	0.75	0.60
9	1,50	Kantor pos		1.88	1.73	1.50	1.13	0.90	0.75	0.60
10	2,00	Bank		2.50	2.30	2.00	1.50	1.20	1.00	0.60
11	2,50	Restoran, bioskop		3.13	2.88	2.50	1.88	1.50	1.25	1.00
12	2,50	Khusus		3.13	2.88	2.50	1.88	1.50	1.25	1.00
13	2,00	Campuran		2.50	2.30	2.00	1.50	1.20	1.00	0.80
14	2,00	Perniagaan, perdagangan Pertokoan, perbelanjaan Swalayan, mall		2.50	2.30	2.00	1.50	1.20	1.00	0.80
15	2,50	Industri		3.13	2.88	2.50	1.88	1.50	1.25	1.00
16	2,50	Hotel		3.13	2.88	2.50	1.88	1.50	1.25	1.00

Catatan ;

Harga Dasar Bangunan Induk Rp 900.000,-

Harga Dasar Bangunan Non Induk Rp 450.000,-

Tabel II

No	Prosentase Tingkat Bangunan Prosentase Konstruksi Bangunan	Lantai I	Lantai III – IV	Lantai V
1	Bangunan Permanen	1.00	1.50	2.00
2	Bangunan Semi Permanen	0.50	0.75	1.00
3	Bangunan Sementara	0.25	0.38	0.50

Tabel III

No	Prosentase Zonasi Kota	
1	Pusat Kota	1.25
2	Penunjang Pusat Kota	1.00
3	Transisi	0.75
4	Pinggiran Kota	0.50

Rumus Perhitungan Retribusi IMB

Tebel I, II, III (Lb x Harga Dasar) = A

A x 20% = B

Leges - Rp 6000,-

Total Retribusi IMB = C

Sumber Data : Dinas Cipta Karya dan Tata Kota
Pemerintah Kota Samarinda

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda menyebutkan bahwa sebuah bangunan harus mempunyai persyaratan jarak bebas bangunan yang meliputi Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan jarak antar gedung. Selain itu dalam membangun rumah, juga harus sudah mendapat standarisasi dari pemerintah yang tertuang dalam Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Standar ini mengatur bahwa dalam setiap mendirikan bangunan harus memenuhi persyaratan lingkungan bangunan, di antaranya larangan untuk membangun di luar GSB.

GSB mempunyai arti sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Pengertian tersebut dapat disingkat bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun.

Batasan atau patokan untuk mengukur besar GSB adalah as jalan, tepi sungai, dan atau jaringan tegangan tinggi. Sehingga jika rumah berada di pinggir jalan maka garis sempadan diukur dari as jalan sampai bangunan terluar di lahan tanah yang dikuasai.

Faktor penentu besar GSB adalah letak lokasi bangunan itu berdiri. Rumah yang terletak di pinggir jalan, GSB-nya ditentukan berdasarkan fungsi dan kelas jalan sedangkan untuk pemukiman perumahan standarnya sekitar 3-5 m.

Samarinda bukan saja sebagai ibu kota provinsi tetapi juga sebagai pusat industri, sehingga menjadi daya tarik bagi penduduk disekitar wilayah kota untuk mencoba beraktifitas memenuhi kebutuhan hidupnya di kota. Kondisi ini yang menyebabkan pertambahan penduduk kota sebagai akibat dari urbanisasi maupun pertambahan penduduk alami. Kondisi yang demikian terjadi disetiap wilayah kota di Indonesia, demikian halnya dengan Kota Samarinda.

Berdasarkan struktur Tata Ruang Provinsi bahwa Kota Samarinda merupakan Pusat Kegiatan Wilayah dan juga Ibukota Provinsi Kalimantan

Timur yang merupakan Pusat Pemerintahan skala regional sehingga prasarana dan sarana yang ada mempunyai skala pelayanan regional. Pertumbuhan penduduk Kota Samarinda dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, menurut Badan Statistik, pertumbuhan itu kira-kira 207.356 jiwa pertahun.

Pertambahan jumlah penduduk Kota Samarinda menyebabkan bertambahnya kebutuhan perumahan yang berbanding lurus dengan peningkatan kebutuhan prasarana dan sarananya. Pemenuhan kebutuhan perumahan membawa persoalan terhadap perkembangan kota. Kondisi ini disebabkan oleh berbagai factor, yaitu :

1. Kemampuan lahan yang timbal balik dengan daya kemampuan warga, sehingga menimbulkan harga yang tidak terjangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah
2. Tidak adanya sinkronisasi antara pendapatan rakyat perkapita dengan kemampuan beli/sewa dan perbaikan rumah.

Kondisi ini menyebabkan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahan dengan memaksimalkan lahannya tanpa memperhatikan keamanan, kesehatan, kenyamanan yang pada akhirnya menjadikan kawasan tersebut menjadi daerah permukiman kumuh. Keberadaan lingkungan permukiman kumuh membawa permasalahan baru, seperti :

1. Perkembangan fisik kota yang tidak baik.
2. Memberikan efek visual yang jelek.
3. Tingkat kesehatan masyarakat yang semakin rendah sebagai akibat dari kondisi permukiman yang tidak sesuai dengan standar kesehatan.
4. Memberikan dampak sosial dan ekonomi masyarakat yang buruk.

Dari hasil pengamatan lapangan yang penulis lakukan, bahwa masih adanya ketidaksesuaian antara rencana dengan implementasi kebijakan pemerintah daerah Samarinda terkait dengan tata bangunan di Kota Samarinda berdampak pada terjadinya kerusakan lingkungan dan bencana, seperti banjir yang cukup besar sehingga mengubah struktur dan pola pemanfaatan ruang yang ada untuk kepentingan pembangunan pasca bencana tersebut. Bencana berupa banjir yang melanda Samarinda tampaknya semakin parah, meski sejumlah infrastruktur sudah disiapkan namun belum mampu menangkal bencana banjir yang akhirnya menambah penderitaan warga. Kota Samarinda dalam hal ini perencanaan tata ruang masih dianggap jauh dari yang diharapkan.

Oleh karena peran aktif pemerintah kota Samarinda serta dukungan seluruh lapisan masyarakat sangat di butuhkan untuk dapat mengimplemntasikan Perda Nomor 34 Tahun 2004 tersebut, mengingat bahwa tujuan perencanaan kota adalah agar kehidupan dan penghidupan warga kota adalah dapat terwujud secara aman, tertib, lancar, melalui perwujudan pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota dan perwujudan pemanfaatan ruang kota yang sejalan dengan tujuan serta

Kebijaksanaan Pembangunan Nasional dan Daerah. Karena apabila perencanaan wilayah dan kota sudah ditetapkan dalam suatu perundang-undangan, maka perencanaan wilayah dan kota tersebut sudah mempunyai kekuatan untuk melaksanakannya. Oleh sebab itu perubahan perlu dibentuk secara sadar, diarahkan, dikendalikan melalui proses perencanaan kota dan Penulis menganggap perlu untuk menambahkan tata cara dan prosedur permohonan Perizinan IMB di Kota Samarinda.

B. Kendala yang Dihadapi Pemerintah Kota Samarinda Dalam Merealisasikan Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda.

Berbagai upaya telah dilakukan Pemerintah Kota Samarinda untuk melaksanakan secara efektif dari pada Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda, namun demikian masih terdapat banyak kendala yang ditemui di lapangan sehingga Perda tersebut belum dapat berjalan dengan baik.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Muhammad Farid, BA, Kepala Seksi Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda, bahwa kendala terkait pelaksanaan Perda Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda adalah sebagai berikut :

1. Kendala Internal

a. Dari Pihak Pemerintah Daerah

Yaitu hambatan yang berasal dari aparat yang berwenang dalam proses atau prosedur permohonan izin dan pemberian izin, antara lain :

- 1) Jadwal penyampaian instruksi dari pemerintah atasan (Walikota), kepada pihak kecamatan, kelurahan sering terlambat dari waktu yang ditentukan.
- 2) Kurang tepatnya penilaian tentang tafsiran biaya bangunan karena kesulitan yang ditemui petugas Dinas Pekerjaan Umum di lapangan, sebab petugas belum banyak pengalaman dan masyarakat kurang cepat memberikan informasi tentang bangunan, sehingga tafsiran biaya untuk bangunan hanya berdasarkan pikiran yang menyebabkan retribusi kurang cocok dengan kondisi bangunan.
- 3) Kurang terpadunya perangkat pemerintah terendah (pemerintah desa atau kelurahan) dalam pelaksanaan Peraturan Daerah dengan alasan kurangnya tenaga dalam pelaksanaan, serta kota ini daerah yang sedang mengembangkan diri dan memelihara daerah atau daerah yang terlalu luas.

2. Kendala Eksternal

a. Dari Pihak Masyarakat

Dari pihak masyarakat itu sendiri, terdapat beberapa hambatan yang muncul, masalah dan hambatan yang timbul berupa :

- 1) Pemohon belum siap untuk membayar retribusi sedangkan syarat untuk keluarnya Surat Keputusan (SK) adalah terlebih dahulu si pemohon harus melunasi retribusi bangunan, hal ini disebabkan

karena kondisi mata pencaharian masyarakat yang kurang tetap khususnya bagi golongan ekonomi lemah ke bawah.

- 2) Masih ada bangunan yang didirikan tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan disebabkan daerah yang luas serta kesadaran dan pengetahuan masyarakat tentang hukum belum begitu tinggi.
- 3) Status Tanah, berbicara mengenai bangunan, akan erat kaitannya dengan tanah karena tanpa tanah tentu suatu bangunan tidak bisa berdiri, syarat dalam permohonan izin bangunan harus dilampirkan surat status tanah apakah hak milik/hak pakai harta pusaka, inilah yang kemudian membuat warga merasa dipersulit dalam pengurusan IMB karena tidak semua masyarakat di Samarinda yang memiliki asal usul atas tanah yang diwakinya tersebut. Sehingga dengan demikian tentang pencabutan izin bangunan di Kota Samarinda belum pernah terjadi karena Pemerintah Daerah berpendapat lebih baik menolak permohonan izin dari pada izin diberikan, kemudian dicabut lagi ini menyebabkan kurangnya wibawa pemerintah di mata masyarakat atau kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah karena tidak hati-hati dalam mengambil keputusan.

Adapun upaya penyelesaian masalah yang dihadapi oleh pemerintah daerah untuk menunjang terlaksananya Peraturan Daerah baik dan untuk lancarnya pembangunan di daerah Kota Samarinda adalah sebagai berikut :

1. Mensosialisasikan secara rutin dan terpadu kepada semua lapisan masyarakat tentang arti pentingnya pengurusan atau kepemilikan IMB atas suatu bangunan
2. Melalui UPTD Wasbag dilakukan pemeriksaan dan pengawasan rutin terhadap kegiatan membangun oleh masyarakat.
3. Diperlukan adanya tenaga yang terampil dalam bidang ini dan petugas cepat tanggap dengan lokasi bangunan dan bentuk bangunan.
4. Penurunan suatu team (Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Pendapatan Daerah, bagian pemerintah, bagian keamanan dan Sat Pol PP) dari kota Samarinda yang bertugas mencek ke lokasi bangunan agar bekerja lebih aktif lagi jika diterima informasi yang keliru.
5. Pemohon ketika akan mengajukan surat permohonan telah menyediakan uang retribusi berdasarkan perkiraan sementara agar tidak menghambat keluarnya SK dan juga harus memperhitungkan antara bentuk bangunan dengan uang retribusi yang harus di bayar.
6. Peningkatan kesadaran masyarakat dan arti pentingnya legalitas dalam perbuatan dan hak milik pendekatan dan penyebaran informasi dari kelurahan serta kecamatan sangat dibutuhkan dan diharapkan.
7. Melaksanakan program terpadu yang dapat mendukung berjalanya IMB secara baik di kota Samarinda, misalnya memberikan pemotongan retribusi pengurusan IMB bagi masyarakat yang tingkat ekonomi lemah.
8. Pemasangan baliho atau spanduk yang berisi ajakan kepada masyarakat untuk dapat turut serta mendukung program pemerintah dalam rangka tertib tata bangunan khususnya dalam wilayah kota Samarinda.

Upaya yang telah dilaksanakan oleh pemerintah tersebut hendaknya berkesinambungan dan terus menerus, sehingga diharapkan pada beberapa tahun kedepan semua bangunan dalam wilayah kota Samarinda telah memiliki IMB.

Sedangkan terkait penerapan sanksi yang oleh Pemerintah Kota Samarinda bagi masyarakat yang mendirikan bangunan tanpa adanya IMB adalah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Penghentian sementara kegiatan mendirikan bangunan.
2. Penetapan denda sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Perda Nomor 34 Tahun 2004, pasal 171 yakni ancaman hukuman kurungan selama-lamannya 3 bulan atau denda sebanyak 5.000.000.000,- (lima juta rupiah)
3. Pembongkaran paksa bangunan.

Penerapan sanksi yang dilaksanakan oleh pemerintah kota Samarinda, bukan semata-mata untuk membuat jera serta menghukum masyarakat, akan tetapi dengan maksud dan tujuan sebagai berikut :¹¹

1. Agar Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda dapat dilaksanakan dengan baik.
2. Agar dapat tercipta masyarakat sadar hukum akan kewajibannya.
3. Agar dapat tercipta tata bangunan yang baik sesuai dengan rencana tata kota Samarinda.

Selain penerapan sanksi tegas oleh pemerintah atas pelanggaran Perda tersebut, diharapkan tujuan yang hendak dicapai atas pelaksanaan Perda tersebut yaitu terciptanya pembangunan Kota Samarinda yang Rapi, Indah serta Tertata dengan baik, dengan demikian Kota Samarinda dapat menjadi salah satu tempat menarik untuk dikunjungi, baik untuk berbelanja, berekreasi maupun untuk urusan bisnis, serta membentuk Wilayah Pemukiman yang layak dan nyaman melalui pengaturan pengembangan lokasi sesuai dengan arah kecenderungan perkembangan dan kesesuaian lahan.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sesuai dengan data yang diperoleh oleh penulis dari Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda, bahwa jumlah bangunan dalam wilayah kota Samarinda hingga akhir tahun 2010 yang memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sejumlah 1824 bangunan, hal itu menandakan bahwa Pelaksanaan Penataan Bangunan di Kota Samarinda sesuai yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda belum berjalan dengan baik.
2. Ada berbagai kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Samarinda dalam melaksanakan Peraturan Daerah Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda, diantaranya kurangnya

¹¹ Hasil Wawancara Penulis Dengan Kepala Seksi Dinas Tata Ruang Dinas Cipta Karya dan Tata Kota Pemerintah Kota Samarinda pada Rabu, 18 Mei 2011

pemahaman dan kesadaran masyarakat tentang arti pentingnya IMB, kurangnya tenaga teknis, serta kurang terpadunya perangkat pemerintahan terendah, dan lain sebagainya.

B. Saran-saran

1. Diharapkan kedepannya agar pemerintah kota Samarinda dapat lebih aktif lagi dalam mendukung pelaksanaan Perda tersebut.
2. Seharusnya penerapan sanksi, Pemerintah Kota Samarinda dapat lebih tegas serta tidak tabang pilih dalam hal pelaksanaannya.
3. Hendaknya masyarakat Kota Samarinda lebih memahami Perda Kota Samarinda Nomor 34 Tahun 2004, serta arti pentingnya IMB dalam mendirikan suatu bangunan.
4. Diharapkan adanya hubungan kerjasama yang baik antara instansi pemerintah khususnya yang terkait dengan pelaksanaan pengurusan IMB tersebut.
5. Pemerintah hendaknya memberlakukan klasifikasi dana pengurusan IMB bagi masyarakat, misalnya saja kelas masyarakat biasa dan masyarakat miskin.
6. Sosialisasi hendaknya rutin dilaksanakan, serta tidak hanya diprioritaskan bagi masyarakat yang ada di kawasan perkotaan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Daftar Literatur :

- a. Faisal, Sanapiah, *Metodologi Penelitian Kualitatif, Hakekat Beserta Karakteristik dan Variasi*. Penerbit Universitas Negeri, Malang, 1990
- b. Gani, Abd. Y. A, *Beberapa Masalah Dalam Pemerintahan Kota*, BPP FIA Universitas Brawijaya, Malang, 1994
- c. -----, *Hukum Tata Ruang*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2006
- d. Lexey, Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakaria, Bandung, 2002
- e. Soehartono, Irawan, *Metode Penelitian Sosial*. Bandung, 2002
- f. Supriyatno, Budi, *Manajemen Tata Ruang*, Penerbit CV. Media Berlian, Tangerang, Cet I, 2009
- g. Sonhadji, Ahmad, *Teknik Pengumpulan dan Analisa Data Dalam Penelitian Kualitatif (Dalam buku Penelitian Kualitatif dalam Bidang Ilmu-Ilmu Sosial Keagamaan)*, Penerbit Kalimasahada Press, Malang, 1994
- h. W. Gulo, *Metode Penelitian*, Penerbit Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2002
- i. W. J. S. Purwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2008

2. Daftar Peraturan Perundang-Undangan :

- a. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang *Jasa Konstruksi*
- c. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang *Bangunan Gedung*
- d. Peraturan Daerah (Perda) Kota Samarinda Nomor 34 Tahun 2004 tentang *Bangunan Dalam Wilayah Kota Samarinda*
- e. Peraturan Daerah (Perda) Kota Samarinda Nomor 12 Tahun 2002 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Samarinda*