

Title : Kasus IMB Bermasalah di Manggarai Diselesaikan dengan
“Hambor”

Author(s) : Yanti Rohmawati, Ikomatussuniah

Institution : Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Category : Article

Topics : Philosophy, Humanities, Law

KASUS IMB BERMASALAH DI MANGGARAI DISELESAIKAN DENGAN “HAMBOR”

Yanti Rohmawati, Ikomatussuniah

1111200106@untirta.ac.id.

Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa

Pengertian IMB Izin Mendirikan Bangunan, adalah sebuah produk hukum yang berisi perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merawat atau merobohkan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Perizinan pada dasarnya berasal dari sesuatu yang dilarang atau dihalang-halangi, lalu kemudian dibolehkan oleh hukum (als opheffing van een algemeen verbodsregel in het concrete geval). Utrecht dalam bukunya yang berjudul Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia menyatakan bahwa bila pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, keputusan administrasi Negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin (vergunning).

Izin yang sifatnya terikat adalah izin yang penerbitannya terikat pada aturan hukum tertulis dan tidak tertulis serta organ yang berwenang dalam izin kadar kebebasannya dan wewenangnya tergantung sejauhmana peraturan perundang-undangan mengaturnya. Pada Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung disebutkan bahwa Izin Mendirikan Bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan teknis yang berlaku.

Kasus bangunan rumah-toko (ruko) milik Dwi Jaya dengan izin mendirikan bangunan (IMB) tanpa pengesahan gambar rencana oleh Dinas Pekerjaan Umum (PU) Manggarai, seperti yang diungkapkan Kepala Seksi Bangunan Dinas PU, Jefri Teping, ternyata berbuntut panjang. Selain menyampaikan kepada media tentang kegagalan proses pemberian IMB yang bermasalah itu oleh Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu (KPPTSP) Manggarai, Jefri juga mengungkapkan kekesalannya melalui akun Facebook miliknya.

Atas kasus tersebut, Jefri pun diadukan ke Polres Manggarai oleh kuasa hukum Dwi Jaya. Namun, pada Sabtu (20/6), kedua belah pihak telah berdamai dan laporan ke Polres pun ditarik. Di Manggarai, kesepakatan berdamai itu disebut hambor. Dalam akun Facebook, Jefri menulis status dan mengunggah gambar yang mengungkap sejumlah kegagalan dalam pembangunan ruko yang beralamat di Jalan Negara Ruteng-Borong, Wae Ngkeling, Kelurahan Carep, Kecamatan Langke Rembong, Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) itu. Dalam gambar yang di-posting tersebut, Jefri menyebut IMB empat buah ruko itu ilegal. Atas postingan itu, pihak Dwi Jaya melalui kuasa hukumnya menuding Jefri melakukan pencemaran nama baik dan melaporkannya ke Polres Manggarai. Jefri dinilai telah melanggar Pasal 27 Ayat (3) dan Pasal 28 Ayat (2) UU 11/2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE). Pemeriksaan para saksi terus dilakukan oleh Satreskrim Polres Manggarai. Meski proses hukum sedang berjalan, kedua belah pihak akhirnya sepakat untuk berdamai. Kesepakatan itu terjadi setelah pekan lalu Jefri menemui Wakil Bupati Manggarai, Kamelus Deno. Saat itu Jefri meminta Kamelus menjadi mediator dan akhirnya terjadi kesepakatan berdamai.

Sebelumnya, Jefri menyatakan pengungkapan IMB tanpa prosedur yang benar itu merupakan upaya untuk memperjuangkan kebenaran. “Saya rela meletakkan jabatan karena kasus ini. Masuk penjara sekalipun, saya bersedia, jika memang saya salah. Saya yakin saya memperjuangkan kebenaran, karena itu saya tidak akan mundur,” katanya di Ruteng, beberapa waktu lalu.

Menanggapi kesepakatan damai tersebut, Bupati Manggarai Christian Rotok melihatnya dari dua pendekatan, yakni pendekatan dengan perspektif budaya dan pendekatan berbasis budaya. Pendekatan dengan perspektif budaya berarti menggunakan kebudayaan sebagai alat untuk memecahkan konflik. Sedangkan pendekatan berbasis budaya berarti menempatkan kebudayaan Manggarai sebagai landasan penyelesaian konflik. "Itu berarti dalam penyelesaian konflik, diandaikan pihak ketiga sebagai mediator/fasilitator sungguh menguasai kebudayaan Manggarai dalam praktiknya. Pendekatan berbasis budaya berujung pada penyelesaian konflik dengan kearifan lokal, islah, damai (hambor)," katanya.

Dalam tahapan hambor, kedua pihak melaporkan pokok masalah kepada tokoh/pejabat yang berwenang. Tokoh/pejabat sebagai pihak ketiga mendengarkan keterangan kedua pihak yang bersengketa, lalu memformulasikan permasalahan,serta menegosiasikan dengan masing-masing pihak untuk mencapai win-win solution.

Apabila kedua pihak telah sepakat berdamai, atas bantuan pihak ketiga, mereka melakukan pertemuan pada waktu yang telah disepakati. Biasanya material hambor, berupa tuak, ayam, kambing, dan babi, bergantung pada bobot persoalannya. Dalam perdamaian dalam bentuk ritual hambor, masing-masing pihak memberikan pernyataan, antara lain tidak mengulangi masalah tersebut. Para tokoh/pejabat juga memberikan kata-kata penegasan. Lalu, pemimpin upacara mendaraskan doa, dilanjutkan makan dan minum tuak bersama seluruh warga yang hadir menyaksikan hambor. (Willy Grasias / AB , 2015)

Dasar dasar hukum izin mendirikan bangunan : Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah; Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU. Ada beberapa tujuan kenapa pemerintah mengeluarkan izin ini. Izin Mendirikan Bangunan bertujuan untuk:

- Perlindungan dan Kepastian Hukum. Izin IMB bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang sesuai dengan peruntukan lahan. Selain itu, pemilik bangunan akan memperoleh perlindungan hukum.
- Mengurus Perizinan. Bagi pelaku usaha, izin ini dibutuhkan untuk mengurus urusan perizinan, seperti izin lokasi, izin tempat usaha dan sebagainya.
- Harga Jual Rumah Meningkat. Bangunan yang mempunyai izin IMB otomatis mempunyai nilai jual meningkat jika kita bandingkan dengan bangunan yang tidak mempunyai izin ini. Kemudian, pemilik rumah juga dapat membangun atau merenovasi rumah.
- Menjadi Jaminan Pinjaman/Kredit Bank. Izin Mendirikan Bangunan dapat menjadi agunan untuk kredit bank. Untuk menjaminkan rumah, maka rumah harus mempunyai izin IMB.
- Memudahkan Proses Jual-Beli atau Sewa-Menyewa Rumah. Untuk dapat melakukan proses jual-beli atau sewa-menyewa rumah, harus mempunyai IMB sebagai syarat mutlak. Apabila tidak mempunyai izin ini dapat dikenakan denda 10% dari nilai bangunan dan rumah pun dapat dirobohkan.
- Peningkatan Status Tanah. Rumah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) lebih rendah dari Surat Hak Milik (SHM). Izin IMB ini menjadi syarat untuk mengganti HGB menjadi SHM. (Greenpermit, 2021)