

**PENEGAKKAN HUKUM TERHADAP BANGUNAN
YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002
TENTANG BANGUNAN GEDUNG¹**

Oleh: Fransisca Languju²

Donald A. Rumokoy³

Karel Y. Umboh⁴

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana bentuk pengaturan hukum terhadap bangunan gedung dan bagaimana penegakkan hukum pada bangunan gedung yang tidak memiliki izin menurut ketentuan perundang-undangan. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Bentuk pengaturan hukum terhadap bangunan gedung diatur pada Paragraf 4 Pasal 14 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang Izin Mendirikan Bangunan. Termuat juga dalam Undang – Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 memuat tentang persyaratan administratif bangunan gedung. Dan dalam Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung Paragraf III Pasal 12 memuat tentang Izin Mendirikan Bangunan. 2. Penegakkan hukum terhadap bangunan yang tidak memiliki izin menurut ketentuan perundang-undangan terdapat pada Pasal 39 tentang pembongkaran dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002. Dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang sanksi pidananya. Dan ketentuan penyelidikan pada pelanggaran yang terjadi termuat dalam Pasal 93 Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012.

Kata kunci: Penegakkan Hukum, Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin, Bangunan Gedung

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan Nasional dilakukan guna memajukan kesejahteraan bagi masyarakat sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Pada hakikatnya hal tersebut merupakan suatu pembangunan manusia dan seluruh masyarakat Indonesia seutuhnya yang senantiasa menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah, dan kepuasan batiniah. Dalam suatu daerah mensejahterakan masyarakat juga merupakan salah satu tugas pokok pemerintahan secara umum, yakni dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁵ Semakin banyak sarana dan prasarana yang disediakan pemerintah maka diharapkan akan semakin maju daerah dan masyarakat tersebut. Contoh ialah pentingnya rumah bagi rakyat yang secara tegas diakui oleh pemerintah.

Peranan pembangunan dalam masa-masa sekarang ini, sangatlah dirasakan adanya peningkatan kebutuhan untuk keperluan berbagai macam aspek dalam menumbuhkan pembangunan yang merata bagi lapisan masyarakat, terutama pembangunan di bidang fisik baik desa maupun kota. Dalam masyarakat sosialis Indonesia rumah dipandang sebagai salah satu unsur utama untuk kesejahteraan rakyat. Memang kebutuhan akan tempat sebagai tempat meneduh, di samping sandang pangan merupakan salah satu hal yang sangat dirasakan oleh setiap orang. Dalam masyarakat yang adil dan makmur tidak bisa tidak, rakyatnya harus mempunyai rumah–rumah tinggal yang layak pula.⁶

Perlu juga kesadaran masyarakat dalam hal melakukan pengurusan IMB tersebut sangat membantu tercapainya tujuan kemakmuran hidup karena akan mendapatkan jaminan kepastian hukum beserta perlindungannya sesuai dengan yang tercantum di dalam peraturan perundang-undangan. Berkaitan dengan hal tersebut, maka masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 13071101577

³ Fakultas Hukum Unsrat, Guru Besar Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ Eli Wuria Dewi. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar. Hlm.122

⁶ Sudargo Gautama. 1975. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa-Menyewa*. Bandung : Alumni. Hlm. 11

aktif dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Masyarakat dituntut berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, akan tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.⁷

Pemerintah Kota Manado melalui Kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Kepala Dinas Tata Kota dijadikan tergugat I dan II oleh Priscilia Angelica Turangan sedangkan pengembang PT Filadelfia Blessing Family dijadikan tergugat III intervensi. Kuasa Hukum penggugat Daniel Bangsa, Handry Poae dan Rossel Pelle menilai, Pemerintah Kota Manado telah menabrak aturan yang dibuat sendiri yaitu Perda Nomor 30 Tahun 1997 tentang Bangunan Gedung ketika menerbitkan IMB kepada pengembang Tamansari Lagoon, PT Filadelfia Blessing Family. Dalam Pasal 109 ayat (3) Perda disebutkan bahwa bangunan bertingkat yang permanen tidak melebihi 10 lantai. "Justru bangunan apartemen Tamansari Lagoon mempunyai ketinggian hingga 29 lantai," tegas Handry Poae usai persidangan di PTUN Manado.

Aturan lain yang ditabrak adalah dalam Pasal 37 ayat (11) huruf a berbunyi : "Khusus untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 5 lantai letak geografis konstruksi bangunan terluar pada bagian samping berbatasan dengan tetangga, bilamana tidak ditentukan lain adalah berjarak minimal 4meter yang diukur dari batas persil tetangga." Ada ketakutan dari penggugat karena rumahnya hanya berjarak 1,3 meter dengan bangunan Lagoon, mengingat letak geografis Manado yang rawan gempa. Pada sidang gugatan class action dengan Majelis Hakim yang diketuai Mula H Sirait, penggugat mengajukan beberapa bukti indikasi pelanggaran aturan itu berupa pemanfaatan tata ruang, ketinggian bangunan, jarak bebas antara bangunan yang lain, pemanfaatan koefisien dasar bangunan dan pelanggaran terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).⁸

⁷ Eli Wuria Dewi. Op.Cit. Hlm. 123

⁸ Chrisyan Saputra, Hubungan IMB dengan Penataan Ruang dan Kota, content://com.sec.android.app.sbrowser/savepage/10242

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk pengaturan hukum terhadap bangunan gedung ?
2. Bagaimana penegakkan hukum pada bangunan gedung yang tidak memiliki izin menurut ketentuan perundang-undangan ?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu penelitian hukum yuridis normatif atau *library research*. Penelitian hukum secara yuridis normatif biasa disebut sebagai penelitian doktriner atau penelitian kepustakaan. Dinamakan penelitian doktriner karena penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan karena membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.

PEMBAHASAN

A. Bentuk Pengaturan Hukum Terhadap Bangunan Gedung

Segala kegiatan pembangunan tentu saja harus memenuhi standart dan syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti surat-surat dan segala kelengkapannya. Sebut saja pembangunan rumah, kantor, sekolah, dan lain sebagainya. Kegiatan pembangunan itu tak bisa dimulai begitu saja walaupun kita sudah memiliki tanah di mana kegiatan pembangunan itu akan dilaksanakan.⁹

Ada beberapa surat yang menyatakan seseorang legal dan sesuai aturan hukum ketika memiliki sebuah rumah. Perizinan bangunan yang harus dimiliki pemilik bangunan, sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah (Perda) NO.7 Tahun 1991, terdiri dari :

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
2. Izin Penggunaan Bangunan (IPB)
3. Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB).¹⁰

25731.mhtml, akses pada tanggal 20 Februari 2017 pukul 20.00 WITA

⁹ Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar. Hlm.157

¹⁰ Ibid. Hlm. 158

Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Undang – Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005. Untuk pelaksanaan teknisnya penerbitan izin mendirikan bangunan, ketentuan penerbitan izin mendirikan bangunan ditentukan oleh Pemerintah Daerah masing-masing.

Dalam Undang-Undang nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mensyaratkan bahwa untuk mendirikan bangunan gedung di Indonesia diwajibkan untuk memiliki Ijin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau Pejabat yang berwenang. Berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi.

IMB juga memberikan pengertian berupa izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang yang berlaku sesuai dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sempadan Sungai(GSS), sesuai Koeisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.¹¹

Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan sebagian atau seluruhnya termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan. Selain itu ada istilah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yaitu pembayaran atas pemberian IMB termasuk mengubah atau membongkar bangunan oleh Pemerintah kepada orang pribadi atau badan.

Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung wajib melengkapi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah, data pemilik bangunan gedung, rencana teknis bangunan

gedung dan hasil analisa mengenai dampak penting terhadap lingkungan.

Dari keterangan di atas, kita dapat mengetahui beberapa hal:

1. Diberikan oleh Pemerintah Kota.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan produk dari pemerintah dan lembaga yang berwenang untuk menerbitkannya adalah pemerintah. Tidak ada lembaga lain yang berhak untuk menerbitkannya. Penerbitan oleh lembaga lain dianggap ilegal atau tidak sah.

2. IMB dapat diberikan kepada seseorang saja atau kepada badan seperti perusahaan atau organisasi. Untuk mendirikan bangunan yang dimaksud. Jadi, kita dapatkan IMB agar kita bisa secara legal memulai kegiatan pembangunan suatu bangunan.¹²

Hal di atas menjelaskan bahwa IMB bertujuan agar segala desain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Ketentuan yang berlaku tepatnya di setiap pemerintah daerah, meskipun aturan-aturan ini relatif sama di setiap daerah yang ada di Indonesia). Hal ini sangat penting untuk alasan keamanan dan keselamatan.

Dalam Paragraf 4 Pasal 14 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang Izin Mendirikan Bangunan wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- b. Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- d. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
- i. Jaringan utilitas kota.¹³

¹¹ Ibid. Hlm. 159

¹² Ibid. Hlm. 160

¹³ Pasal 14 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002

Hal di atas menjelaskan bahwa IMB bertujuan agar segala desain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Ketentuan yang berlaku tepatnya ndi setiap pemerintah daerah, meskipun aturan-aturan ini relatif sama disetiap daerah yang ada di Indonesia). Hal ini sangat penting untuk alasan keamanan dan keselamatan.

Aturan-aturan tadi dikeluarkan dengan melihat beberapa hal seperti:

- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah batas halaman terdepan atau batas pemetakan atau batas penguasaan jalan
- b. Garis Sempadan Sungai (GSS) adalah garis batas luar pengamanan sungai
- c. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB).

Sebelum memulai mendirikan bangunan, rumah sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan sesuai fungsinya. Ternyata IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan. IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten).

Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung. Pemilik bangunan wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung. Pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung dan ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Menteri.

Dasar hukum pemberian hak milik untuk keperluan pembangunan rumah tinggal ialah:

- a. Keputusan Menteri / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun

1998 tentang pemberian hak milik atas tanah untuk rumah tinggal

- b. Pasal 77 sampai dengan pasal 83 PerMen Nomor 9 Tahun 1999

Pembangunan rumah tinggal merupakan suatu kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Semakin meningkat pertambahan jumlah penduduk, mengakibatkan semakin terbatasnya kesediaan akta tanah untuk tempat tinggal. Hal ini dikarenakan pada dasarnya sifat tanah adalah langka dan terbatas, sehingga dewasa ini mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Karena adanya hal-hal yang ada tersebut, kebutuhan ini semakin tidak dapat dijangkau oleh beberapa lapisan masyarakat.¹⁴

Syarat pemberian hak milik untuk keperluan rumah tinggal yaitu tanah harus digunakan untuk tempat tinggal. Tanah merupakan tanah dengan status hak guna bangunan atau hak pakai, baik yang masih berlaku maupun yang telah berakhir haknya. Dan pemohon harus berkewarganegaraan Indonesia tidak boleh berkewarganegaraan asing.

Permohonannya diajukan secara tertulis kepada kepala kantor pertanahan setempat dengan melampirkan dokumen-dokumen sebagai berikut:

- a. Bukti penggunaan tanah sebagai tempat tinggal (fotokopi IMB yang mencantumkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk tempat tinggal, atau surat keterangan kepala desa/lurah setempat yang menerangkan bahwa bangunan tersebut digunakan untuk rumah tinggal);
- b. Fotokopi dari bukti identitas pemohon (kartu tanda penduduk);
- c. Sertifikat tanah hak guna bangunan atau hak pakai yang akan diajukan menjadi hak milik tersebut;
- d. Fotokopi SPPT PBB tahun berjalan/terakhir;
- e. Surat keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki termasuk tanah yang dimohon.¹⁵

Dalam pengurusan IMB diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan IMB, informasi

¹⁴ Dyara Radhite Oryza Fea. Hlm. 84

¹⁵ Ibid. Hlm. 90

mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur.

Pemberian IMB dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan dan pengendalian. Pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan tepat dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Bangunan-bangunan perlu diatur. Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka dan lain-lain perlu diatur. Tanpa pengaturan, bangunan-bangunan akan semakin semrawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku.

Pembangunan perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan bisa muncul dimana-mana seperti jamur tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Lahan yang dimaksudkan menjadi taman bisa saja diubah menjadi rumah tanpa pengendalian. Selain itu laju pembangunan perlu diperhatikan. Pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa dampak buruk bagi lingkungan.

Pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi atau badan IMB juga dimaksudkan agar segala kegiatan pembangunan sudah disetujui oleh lembaga yang berwenang dan memenuhi semua peraturan yang berlaku. Jadi, rencana pembangunan perlu disetujui terlebih dahulu sebelum bisa diwujudkan.¹⁶

IMB bertujuan melindungi kepentingan umum. Kegiatan pembangunan yang bisa merusak lingkungan bisa saja ditolak. Terjaganya lingkungan juga merupakan kepentingan umum. Kantor tidak bisa begitu saja dibangun di atas lahan hijau. Tidak boleh ada rumah yang dibangun di pinggir sungai. Semua itu terjadi karena pembangunan yang dimaksud bertentangan dengan kepentingan umum masyarakat. Tidak ada orang yang ingin rumahnya kebanjiran. Tidak ada orang yang tidak ingin menghirup udara segar.

Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jadi, segala bentuk pembangunan yang sudah mendapat IMB juga menyumbang pendapatan daerah. Semakin besar pembangunan berarti daerah itu juga akan mendapatkan pemasukkan yang berarti.¹⁷

Selain itu, tujuan diperlukannya IMB adalah juga untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya. Selain itu IMB juga diperlukan dalam pengajuan kredit bank.

Waktu penyelesaian IMB sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi adalah sebagai berikut:

1. Untuk bangunan rumah tinggal atau bangunan-bangunan, selambatnya 25 hari kerja
2. Untuk bangunan bukan rumah tinggal, selambat-lambatnya 35 hari kerja
3. Untuk bangunan bukan rumah tinggal dengan kriteria ketinggian dan penggunaan tertentu, selambat-lambatnya 60 hari kerja¹⁸

Sebelum IMB diterbitkan, Dinas atau Suku Dinas dapat menerbitkan Izin Pendahuluan, seperti sebagai berikut:

1. Izin Pendahuluan Persiapan yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan atau bangunan-bangunan dan untuk pemancangan pertama
2. Izin Pendahuluan Pondasi yaitu izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi yang meliputi: penggalian tanah dalam pelaksanaan pondasi, dewatering dan pemancangan pondasi bangunan atau bangunan-bangunan yang diterbitkan atas permohonan¹⁹

Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan yang dilakukan di wilayah NKRI yang dilakukan oleh pemerintah, swasta,

¹⁶ Takdir Rahmadi. Op.Cit. Hlm. 55

¹⁷ Dyara Radhite Oryza Fea. Op.Cit. Hlm. 170

¹⁸ Ibid. Hlm. 172

¹⁹ Ibid. Hlm. 175

masyarakat serta pihak asing wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang tentang Bangunan Gedung.

B. Penegakkan Hukum Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Menurut Ketentuan Perundang-Undangan

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Pasal 39 tentang pembongkaran dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yaitu:

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. Tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.²⁰

Sanksi administratif dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis,
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan,
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,
- d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung,
- e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung,
- f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung,
- g. Pembekuan sertifikat layak fungsi bangunan gedung,
- h. Pencabutan sertifikat layak fungsi bangunan gedung, atau
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung

- (1) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (2) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat ringannya pelanggaran yang dilakukan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang sanksi pidananya , yaitu:

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15%

²⁰ Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

(lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.

- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.²¹

Ketentuan penyelidikan pada pelanggaran yang terjadi termuat dalam Pasal 93 Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 yaitu:

- (1) Selain penyidik umum, maka penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, dapat dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan pemerintah daerah.
- (2) Dalam hal melaksanakan tugasnya, penyidik umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini berwenang:
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seorang atau badan hukum tentang adanya tindak pidana;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti seorang tersangka dari perbuatannya dan memeriksa tanda pengenal tersangkanya;
 - d. Mengambil sidik jari atau memotret seseorang
 - e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

- f. Mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara;
- g. Menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti; dan
- h. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

- (3) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini membuat berita acara setiap tindakan tentang:
 - a. Pemeriksaan tersangka;
 - b. Penyitaan benda;
 - c. Pemeriksaan surat;
 - d. Pemeriksaan saksi; dan
 - e. Pemeriksaan tempat kejadian.
- (4) Berita acara sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, disampaikan kepada kejaksaan negeri melalui penyidik.²²

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk pengaturan hukum terhadap bangunan gedung diatur pada Paragraf 4 Pasal 14 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang Izin Mendirikan Bangunan. Termuat juga dalam Undang – Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005. Dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 memuat tentang persyaratan administratif bangunan gedung. Dan dalam Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung Paragraf III Pasal 12 memuat tentang Izin Mendirikan Bangunan.
2. Penegakkan hukum terhadap bangunan yang tidak memiliki izin menurut ketentuan perundang-undangan terdapat pada Pasal 39 tentang pembongkaran dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.

²² Pasal 93 Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012

²¹ Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang sanksi pidananya. Dan ketentuan penyelidikan pada pelanggaran yang terjadi termuat dalam Pasal 93 Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012.

B. Saran

1. Peraturan perundang-undangan yang telah mengatur mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung ini, masyarakat dapat mengikuti seluruh prosedur yang telah ditentukan oleh perundang-undangan. Hal tersebut akan membuat masyarakat menjadi patuh terhadap peraturan perundang-undangan sehingga akan memperoleh jaminan kepastian hukum beserta perlindungan hukum sebagaimana yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Dalam hal penegakkan hukum terhadap bangunan yang tidak memiliki izin menurut ketentuan perundang-undangan sebagai dasar hukum pelaksanaannya maka diharapkan masyarakat lebih memahami akan pentingnya mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan sebelum mereka mendirikan suatu bangunan. Dan untuk pemerintah agar lebih tegas mengoptimalkan sanksi administratif maupun sanksi pidana jika ada yang melanggar ketentuan.

dan Peraturan Sewa-Menyewa. Bandung : Alumni

- Takdir Rahmadi. 2018. *Hukum Lingkungan di Indonesia*. Depok : Kharisma PutraTedy Sudiarta Salawe. 2009. *Efektivitas Pelayanan izin Mendirikan Bangunan di Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Kota*. Bandung : Fokus Media
- Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta :Kencana

Undang-Undang :

Himpunan Undang-Undang lingkungan Hidup dan AMDAL
Undang-Undang Cipta Kerja
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004
Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2005
Undang-Undang Pengelolaan Lingkungan Hidup
Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012

Sumber Lain :

Content://com.sec.android.app.sbrowser/save page/1024225731.mhtml
Wikipedia. Garis Sempadan.
<https://id.m.wikipedia.org>

DAFTAR PUSTAKA

BUKU:

- Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar
- Eli Wuria Dewi. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah dan Segala Perizinannya*. Yogyakarta : Buku Pintar
- Muhammad Sood. 2019. *Hukum Lingkungan Indonesia*. Rawamangun : Sinar Grafika
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Sudargo Gautama. 1975. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan*