

# PROSEDUR PEROLEHAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG<sup>1</sup>

Oleh: Angreini Anglia Simbawa<sup>2</sup>

Lendy Siar<sup>3</sup>

Ollij Aneke Kereh<sup>4</sup>

## ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana prosedur dan persyaratan dalam memperoleh persetujuan bangunan gedung dan bagaimana penegakan hukum terhadap pemilik bangunan yang tidak memenuhi persetujuan bangunan gedung, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. a. Pemohon atau pemilik bangunan harus melengkapi dua persyaratan utama yaitu: Dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. b. Untuk memperoleh persetujuan bangunan gedung meliputi proses : 1) konsultasi perencanaan: Proses konsultasi perencanaan melalui pendaftaran. 2) Pemeriksaan kelengkapan dokumen oleh sekretariat Tim Teknis. 3) Surat pernyataan pemenuhan standar teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis. 4) Penerbitan persetujuan bangunan gedung oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. 2. Pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif, berupa surat peringatan tertulis satu sampai tiga, Bangunan dapat dibongkar jika tidak memenuhi Peraturan Perundang-undangan. Penetapan pembongkaran: Identifikasi, Pengkajian teknis dan Penerbitan surat penetapan pembongkaran.

Kata Kunci: Kewenangan Pemerintah; Perizinan; Bangunan.

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Sekarang ini, masih ada masyarakat yang tidak memiliki izin persetujuan bangunan gedung, karena masyarakat masih kurang kesadaran atau kurang mengerti tentang pentingnya memperoleh izin persetujuan bangunan gedung, Disamping itu, masyarakat kurang mengerti tentang prosedur dan persyaratan dalam memperoleh izin persetujuan bangunan gedung. Akibatnya, bisa menimbulkan permasalahan kepada pemilik bangunan, karena bangunan yang tidak mempunyai izin persetujuan bangunan gedung merupakan bangunan ilegal yang artinya bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan dengan peraturan perundang-undangan,

Pemerintah yang membuat peraturan, tidak memperbolehkan melakukan tindakan tanpa izin dan harus sesuai dengan peraturan pemerintah.<sup>5</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang penulis telah lakukan kepada responden yang bertugas di Unit Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Manado, Sekarang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Untuk persetujuan bangunan gedung didaftar secara online melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG), semua persyaratan untuk persetujuan bangunan gedung akan diarahkan oleh sistem, karena untuk klasifikasi fungsi tidak sama, untuk bangunan rumah tinggal (hunian), bangunan usaha (toko), bangunan campuran ruko (rumah dan toko) itu tidak sama persyaratannya, Semua nanti ketika masyarakat daftar pilihan klasifikasi bangunan gedung sistem akan arahkan persyaratan apa yang akan dipenuhi untuk mendaftar persetujuan bangunan gedung terkait dengan masing-masing fungsi. Fungsi juga berbeda luasannya untuk bangunan dibawah 70m<sup>2</sup> berbeda dengan diatas 70m<sup>2</sup> baik persyaratan administratif maupun teknis jadi masyarakat sekarang mendaftar secara online. Retribusi diklasifikasikan berdasarkan fungsi untuk hunian rumah tinggal berbeda dengan usaha dan juga berbeda dengan usaha campuran, masyarakat akan bayar retribusi sesuai dengan fungsi bangunan, karena fungsi bangunan untuk rumah tinggal berbeda dengan usaha karena itu ada aturannya, ada indeks rumus-rumus dan setelah melengkapi persyaratan yang ada memasukan dokumen ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan diterima dan diarahkan ke tim teknis, tim teknis yang akan proses sesuai dengan aturan. Kalau bangunan tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah tidak bisa buat izin karena pemanfaatan bangunan dilihat dari tata ruang kalau tata ruang fungsinya bangunan sesuai misalnya peruntukannya perumahan untuk hunian atau untuk toko itu diperbolehkan tapi kalau perumahan untuk rumah tinggal ternyata di rencana tata ruang wilayah dia kawasan pertanian itu tidak diperbolehkan karena bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah.

Menurut bahan/data yang ada, Pembangunan PT Palma diketahui ilegal karena tidak mengurus izin persetujuan bangunan gedung

<sup>1</sup> Artikel Skripsi

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 18071101067

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>5</sup> Alda Vidia Vergionita Dkk, "Pengendalian Pemanfaatan Tata Ruang Dalam Sistem Zonasi Pembangunan Hotel Melalui Perijinan Kabupaten Bandung", Jurnal Konstruksi Hukum Vol 3, No. 1, Januari 2022, (Denpasar-Bali: Fakultas Hukum, Universitas Waarmadewa, 2022), Hlm 7.

(PBG). Dengan demikian, menurut pelaksana tugas Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Mex Mapahena, pihaknya akan menghentikan pembangunan dari PT Palma tersebut. Aturannya jelas, PBG yang merupakan pengganti dari Izin mendirikan bangunan (IMB). Persetujuan bangunan gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. "Semuanya wajib taat dan patuh pada aturan yang berlaku, Karena PT Palma belum mengurus Persetujuan bangunan gedung (PBG) tetapi sudah membangun itu adalah pelanggaran, Kalau belum mengurus persetujuan bangunan gedung (PBG), segala aktivitas pekerjaan dihentikan, nanti diizinkan melanjutkan pembangunan jika, izin persetujuan bangunan gedung (PBG) sudah keluar.<sup>6</sup>

Menurut bahan/data yang ada, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Manado melaksanakan tindak lanjut penerapan sanksi administrasi indikasi pelanggaran tata ruang di Kecamatan Tuminting. Pembongkaran bangunan tanpa izin di atas anak sungai berkoordinasi dengan Organisasi Perangkat Daerah terkait Pemerintah Kota Manado, Mengingat aturan membangun bangunan di atas sarana air telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Pemerintah akan membongkar bangunan-bangunan tersebut jika nantinya pemilik bangunan tidak mengindahkan surat peringatan yang diberikan.<sup>7</sup>

Menurut bahan/data yang ada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Manado Bongkar 4 Bangunan Ilegal di Tuminting Pemerintah Kota Manado melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menertibkan 4 bangunan di Kelurahan Islam, Kecamatan Tuminting karena berdiri di atas bantaran sungai. Kepala seksi pengawasan dan pengendalian Tata Ruang Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Maxi Solang mengatakan, penertiban ini dilaksanakan sebagai sanksi administrasi bagi warga Kota Manado yang melanggar Peraturan, Bahwa bangunan tidak bisa berdiri di atas bantaran sungai

karena kawasan tersebut merupakan kawasan lindung. Sebelum melakukan penertiban, Pemilik bangunan telah diberikan surat peringatan sebanyak tiga kali untuk membongkar sendiri bangunan yang berdiri tidak sesuai aturan. "Sebelum penertiban kami memberikan waktu selama 21 hari kepada para pemilik untuk membongkar sendiri. Ia mengingatkan kepada warga untuk menjaga kawasan bantaran sungai dengan tidak membangun bangunan untuk menghindari banjir, apalagi saat ini musim penghujan sehingga debit air naik untuk itu perlu dibersihkan dari bangunan di bantaran sungai. Salah satu penyebab banjir ialah penyempitan aliran sungai atau *bottle neck* akibat ada bangunan di bantaran sungai. Maxi Solang menambahkan, dalam waktu dekat Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Manado kembali akan melakukan penertiban bangunan ilegal di beberapa titik. Camat Tuminting Bonyx Saweho mengatakan, pihaknya intens melakukan sosialisasi kepada masyarakat untuk tidak membangun di bantaran sungai dan jika sudah terlanjur membangun untuk dapat membongkar sendiri demi kepentingan bersama. Pendekatan persuasif telah kami lakukan kepada pemilik bangunan ilegal supaya membongkar sendiri, Bonyx Saweho juga mengimbau warga yang mengetahui bangunan yang berdiri di fasilitas umum untuk dapat melaporkan ke Ketua Lingkungan atau Pemerintah Kelurahan dan bisa saja langsung ke Kecamatan.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1 ayat 43 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung: Rencana detail tata ruang adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten/Kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Kabupaten/Kota. Bangunan harus sejalan dengan peraturan daerah, diantaranya peraturan rencana tata ruang wilayah dan rencana tata bangunan lingkungan. Apabila bangunan gedung tidak sesuai peraturan pemilik bangunan akan mendapatkan sanksi administratif.<sup>9</sup>

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034, Pasal 33 Kawasan perlindungan setempat terdiri atas;<sup>10</sup>

<sup>6</sup>Manadopost, <https://manadopost.jawapos.com/minahasaraya/bitung/17/01/2022/pembangunan-pt-palma-ilegal-tak-urus-pbg-hari-ini-dinas-perkim-turun-lapangan/>, 17 Januari 2022, diakses tanggal 1 April 2022 Pukul 14.00.

<sup>7</sup> Wasdaltarudpuprmanado, <https://www.instagram.com/p/CXvx3ZcjpzL/>, Selasa, 21 Desember 2021, diakses 15 Maret 2022, Pukul 22.07.

<sup>8</sup><https://manado.pikiran-rakyat.com/manadoku/pr-2363285360/dinas-pupr-manado-bongkar-4-bangunan-ilegal-di-tuminting>, 21 Desember 2021, diakses tanggal 16 Maret 2022. Pukul 20.11.

<sup>9</sup> Arief Sabaruddin, *Persyaratan Teknis Bangunan*, (Depok: Griya Kreasi (Penebar Swadaya Grup), 2014), Hlm 10.

<sup>10</sup> Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034.

- a. Sempadan pantai;
- b. Sempadan sungai; dan
- c. Kawasan sekitar mata air.

Menurut Pasal 21 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung: Setiap bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas bangunan gedung yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

Menurut Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung; Ketentuan bangunan gedung diatas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana dan sarana umum dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan bangunan dengan memenuhi ketentuan, Rencana detail tata ruang atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana prosedur dan persyaratan dalam memperoleh persetujuan bangunan gedung ?
2. Bagaimana penegakan hukum terhadap pemilik bangunan yang tidak memenuhi persetujuan bangunan gedung ?

## C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif.

## PEMBAHASAN

### A. Prosedur Dan Persyaratan Dalam Memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan harmonisasi dengan lingkungannya. Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk;

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional serta memiliki tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
2. Mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung agar terjamin keandalan teknisnya, mulai dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.<sup>11</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Pasal 7 paragraf 4 persetujuan bangunan gedung;

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- (2) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (3) Dalam hal bangunan gedung merupakan bangunan gedung adat dan cagar budaya, bangunan gedung mengikuti ketentuan khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.<sup>12</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, standar teknis perencanaan dan perancangan bangunan gedung Pasal 14 meliputi: Ketentuan tata bangunan, Ketentuan keandalan bangunan gedung, Ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air, Ketentuan desain prototipe/purwarupa.

### 1. Ketentuan Tata Bangunan;

Menurut Pasal 15 Ketentuan tata bangunan meliputi: a. Ketentuan arsitektur bangunan dan b. ketentuan peruntukan dan situs bangunan gedung.

- a. Ketentuan arsitektur bangunan gedung, menurut Pasal 16 arsitektur bangunan meliputi;<sup>13</sup>
  - a) Penampilan bangunan gedung, dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya
  - b) Tata ruang dalam, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung. Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
  - c) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya, Serta terpenuhinya

<sup>12</sup> Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

<sup>13</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>11</sup> Arief Sabaruddin, *Op.cit*, Hlm 9.

kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

- d) Pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa. Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

b. Ketentuan Peruntukan Dan Intensitas Bangunan Gedung menurut Pasal 19:

Ketentuan peruntukan merupakan kesesuaian fungsi bangunan gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan rencana detail tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan. Ketentuan intensitas bangunan gedung merupakan pemenuhan terhadap, a. kepadatan dan ketinggian bangunan gedung; dan b. Jarak bebas Bangunan gedung. Setiap bangunan gedung yang dibangun harus mengikuti ketentuan intensitas bangunan gedung yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.

- a) Kepadatan dan ketinggian bangunan gedung, Menurut Pasal 22 meliputi: a. koefisien dasar bangunan b. koefisien lantai bangunan; c. ketinggian bangunan gedung; d. koefisien daerah hijau; dan e. koefisien tapak basemen. penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung mempertimbangkan: aspek daya dukung lingkungan, keseimbangan lingkungan, keselamatan lingkungan, keserasian lingkungan dan perkembangan kawasan. Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung mengikuti ketentuan penetapan dalam rencana detail tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan.
- b) Jarak bebas bangunan gedung, Menurut Pasal 23 ketentuan jarak bebas bangunan gedung meliputi: a. garis sempadan bangunan; b. jarak bangunan gedung dengan batas persil; dan c. jarak antar-bangunan gedung. penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung mempertimbangkan: aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran, aspek kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi, aspek kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran, aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan akses

evakuasi, aspek keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan aspek ketinggian bangunan gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas bangunan gedung.<sup>14</sup>

Bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas bangunan gedung yang ditetapkan dalam rencana detail tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan, pemenuhan terhadap ketentuan tata bangunan dimaksudkan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Menurut Pasal 24: rencana tata bangunan dan lingkungan merupakan pengaturan ketentuan tata bangunan sebagai tindak lanjut rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kota dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan wilayah Perkotaan, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan panduan rancangan kawasan atau kota untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.

## 2. Ketentuan Keandalan Bangunan

Ketentuan Keandalan Bangunan gedung, Menurut Pasal 27: Ketentuan keandalan bangunan gedung meliputi; a. Ketentuan aspek keselamatan, b. ketentuan aspek kesehatan, c. ketentuan aspek kenyamanan dan d. kemudahan bangunan gedung.<sup>15</sup>

- a) Ketentuan aspek keselamatan, Menurut Pasal 28: Setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek keselamatan, ketentuan aspek keselamatan bangunan gedung meliputi: ketentuan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, ketentuan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan ketentuan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.
- b) Ketentuan aspek kesehatan, Menurut Pasal 35: Setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan bangunan gedung, ketentuan aspek kesehatan bangunan gedung meliputi sistem penghawaan bangunan gedung, sistem pencahayaan bangunan gedung, sistem pengelolaan air pada bangunan gedung, sistem

---

<sup>14</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>15</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

pengelolaan sampah pada bangunan gedung dan penggunaan bahan bangunan gedung.

- c) Ketentuan aspek kenyamanan, Menurut Pasal 41: Setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kenyamanan bangunan gedung, Ketentuan kenyamanan bangunan gedung meliputi ketentuan: kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan dari dan ke dalam bangunan gedung; dan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam bangunan gedung.
- d) Kemudahan bangunan gedung, Menurut Pasal 46: Setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kemudahan bangunan gedung ketentuan kemudahan bangunan gedung meliputi; kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung.

### **3. Ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air**

Menurut Pasal 51: Ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung. Selain mengikuti standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung, Perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan: lokasi penempatan bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, sarana keselamatan, struktur bangunan gedung dan sanitasi dalam bangunan gedung.

Persetujuan bangunan gedung untuk bangunan gedung harus mendapat pertimbangan teknis tim profesi ahli. Dalam hal belum terdapat rencana tata ruang laut, rencana tata ruang wilayah, rencana detail tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan, penetapan peruntukan lokasi harus memperoleh persetujuan Kepala Daerah atas pertimbangan tim profesi ahli.<sup>16</sup>

### **4. Ketentuan desain prototipe/purwarupa**

Menurut Pasal 57: Desain prototipe/purwarupa dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk bangunan gedung. Kementerian/Lembaga, Pemerintah Daerah, atau Masyarakat harus berdasarkan pada pemenuhan standar teknis, pemenuhan ketentuan pokok tahanan gempa, pertimbangan kondisi geologis dan geografis, pertimbangan ketersediaan bahan

bangunan, pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan dan pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.<sup>17</sup>

Menurut Soehino, persyaratan dalam izin itu bersifat konstitutif dan kondisional. Bersifat konstitutif karena ditentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus (terlebih dahulu) dipenuhi, artinya dalam hal pemberian izin, ditentukan suatu perbuatan konkret dan apabila tidak dipenuhi, akan menimbulkan sanksi. Bersifat kondisional karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi. Penentuan prosedur dan persyaratan perizinan ini dilakukan oleh pemerintah. Pemerintah tidak boleh membuat atau menentukan prosedur dan persyaratan menurut kehendaknya sendiri secara sewenang-wenang, tetapi harus sejalan dengan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dari perizinan tersebut.<sup>18</sup>

Dokumen Tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung Menurut Pasal 187 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, Pemilik bangunan gedung harus memenuhi dua persyaratan utama dokumen tahap perencanaan teknis bangunan gedung: Dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.

1. Dokumen Rencana Teknis Meliputi: Dokumen rencana arsitektur, dokumen rencana struktur, dokumen rencana utilitas dan dokumen spesifikasi teknis bangunan gedung.<sup>19</sup>
  - a. Dokumen rencana arsitektur berisi:
    - a) Data penyedia jasa perencana arsitektur;
    - b) Konsep rancangan;
    - c) Gambar rancangan tapak;
    - d) Gambar denah;
    - e) Gambar tampak bangunan gedung;
    - f) Gambar potongan bangunan gedung;
    - g) Gambar rencana tata ruang dalam;
    - h) Gambar rencana tata ruang luar; dan
    - i) Detail utama dan/atau tipikal.
  - b. Dokumen rencana struktur berisi:
    - a) Gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya;

<sup>17</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>18</sup> Sahya Anggara, *Hukum Administrasi Negara*, (Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2018), Hlm 225.

<sup>19</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>16</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

- b) Gambar rencana struktur atas dan detailnya;
  - c) Gambar rencana basemen dan detailnya; dan
  - d) Perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk bangunan gedung lebih dari 2 (dua) lantai.
- c. Dokumen rencana utilitas berisi:
- a) Perhitungan kebutuhan air bersih, listrik, penampungan dan pengolahan air sarana pada bangunan gedung; limbah, pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung;
  - b) Perhitungan tingkat kebisingan dan getaran;
  - c) Gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran;
  - d) Gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan/atau buatan;
  - e) Gambar sistem transportasi vertikal;
  - f) Gambar sistem transportasi horizontal;
  - g) Gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal;
  - h) Gambar sistem proteksi petir;
  - i) Gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan; dan
  - j) Gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, dan air hujan.
- d. Dokumen spesifikasi teknis bangunan gedung, berisi jenis, tipe, dan karakteristik material atau bahan yang digunakan secara lebih detail dan menyeluruh untuk komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*).<sup>20</sup>
2. Dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi, Menurut Pasal 187 ayat 7: Dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*) dengan mempertimbangkan harga satuan bangunan gedung.
- Permohonan izin pada umumnya harus menempuh prosedur dan persyaratan tertentu yang

ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan berbeda-beda tergantung jenis, tujuan, dan instansi pemberi izin.<sup>21</sup> Pemohon adalah perorangan atau badan yang mengajukan permohonan terkait persetujuan bangunan gedung, Pemohon harus menggunakan sistem informasi manajemen bangunan gedung untuk melakukan proses penyelenggaraan bangunan gedung. Pemohon bertanggung jawab untuk memenuhi persyaratan dan prosedur untuk memperoleh izin bangunan. Proses penerbitan persetujuan bangunan gedung, Menurut Pasal 188: Dalam proses penerbitan persetujuan bangunan gedung, dokumen yang harus disampaikan merupakan dokumen tahap rencana teknis.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung. Menurut Pasal 251: Kegiatan pembangunan meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi. Dalam kegiatan perencanaan teknis, penyedia jasa perencanaan bangunan gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh persetujuan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan persetujuan bangunan gedung yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.<sup>22</sup>

Perencanaan teknis bangunan gedung, Menurut Pasal 252: Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja. perencanaan teknis bangunan gedung harus memenuhi standar teknis.

Bangunan gedung dalam hal bangunan gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan bangunan gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi), Dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh pemohon, dokumen rencana teknis yang disediakan oleh pemohon dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Menggunakan ketentuan pokok tahan gempa;

<sup>20</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>21</sup> Sahya Anggara, *Op.cit*, Hlm 226

<sup>22</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

- b. Menggunakan desain prototipe/purwarupa bangunan gedung; atau
- c. Direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.

Prosedur persetujuan bangunan gedung, Menurut Pasal 253: Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota atau Pemerintah Daerah, Provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau Pemerintah Pusat untuk memperoleh persetujuan bangunan gedung sebelum pelaksanaan konstruksi. Persetujuan bangunan gedung dilakukan untuk membangun bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung.<sup>23</sup>

Persetujuan bangunan gedung harus diajukan pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi. Persetujuan bangunan gedung meliputi proses: a. konsultasi perencanaan; dan b. penerbitan. Dokumen rencana teknis diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan, Proses konsultasi perencanaan meliputi: pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan pernyataan pemenuhan standar teknis.

Pendaftaran sebagaimana yang dimaksud pada ayat 9: Pendaftaran dilakukan oleh pemohon atau pemilik melalui website, Sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG). Pemohon atau pemilik menyampaikan informasi: a. data pemohon atau pemilik; b. data bangunan gedung; dan c. dokumen rencana teknis. Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi. Setelah informasi dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada pemohon atau pemilik melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung.

Sistem informasi manajemen bangunan gedung, Menurut Pasal 326: Proses penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG). Proses pembinaan meliputi: a. Konsultasi; b. Penerbitan persetujuan bangunan gedung; c. Pelaksanaan inspeksi; d. Penerbitan sertifikat laik fungsi; e. Penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung; f. Persetujuan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung; dan g. Pendataan bangunan gedung.

Sistem informasi manajemen bangunan gedung memuat informasi tentang proses penyelenggaraan bangunan gedung. Pengguna sistem informasi manajemen bangunan gedung meliputi: a. Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah Provinsi; c. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota; d. pemohon; dan e. masyarakat. Pemohon harus menggunakan sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG) untuk melakukan proses penyelenggaraan bangunan gedung.<sup>24</sup>

Tim Profesi Ahli yang disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.

Pemeriksaan kelengkapan, Menurut Pasal 254: Konsultasi perencanaan dilakukan melalui pemeriksaan terhadap dokumen rencana teknis. Pemeriksaan kelengkapan, Menurut Pasal 255: Pemeriksaan dilakukan oleh Tim Profesi Ahli (TPA) dan Tim Penilai Teknis (TPT). Pemeriksaan dilakukan oleh Tim Profesi Ahli (TPA) melalui tahap: a. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan b. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*). Pemeriksaan dilakukan jika pemeriksaan bahwa dokumen rencana arsitektur telah memenuhi standar teknis. Dan pemeriksaan kelengkapan menurut Pasal 257: Pemeriksaan dilakukan oleh Tim Penilai Teknis (TPT), Pemeriksaan dilakukan terhadap dokumen rencana teknis.<sup>25</sup>

Hasil pemeriksaan yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara. Pertimbangan teknis harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya. Berita acara diunggah oleh Sekretariat kedalam sistem informasi manajemen bangunan gedung. Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis diunggah oleh pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya. Berita

---

<sup>23</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

---

<sup>24</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>25</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari Tim Profesi Ahli dan Tim Penilai Teknis. Berita acara pemeriksaan terakhir diunggah oleh Sekretariat ke dalam sistem manajemen bangunan gedung (SIMBG). Kesimpulan berisi: a. rekomendasi penerbitan surat pernyataan pemenuhan standar teknis; atau b. rekomendasi pendaftaran ulang persetujuan bangunan gedung, rekomendasi penerbitan surat diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi standar teknis. Rekomendasi pendaftaran ulang persetujuan bangunan gedung diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi standar teknis.

Surat pernyataan pemenuhan standar teknis, Menurut Pasal 258: Surat pernyataan pemenuhan standar teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis dan surat pernyataan pemenuhan standar teknis digunakan untuk memperoleh persetujuan bangunan gedung dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi. Kepala Dinas Teknis adalah Dinas yang memimpin dan mengurus urusan bangunan gedung diwilayah administratifnya. Kepala Dinas membantu Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam penyelenggaraan dan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung diwilayah administratifnya. Dan Kepala Dinas Teknis bertanggung jawab untuk mengeluarkan surat pernyataan pemenuhan standar teknis.

Penerbitan persetujuan bangunan gedung, Menurut Pasal 261: Penerbitan persetujuan bangunan gedung meliputi: a. penetapan nilai retribusi daerah; b. pembayaran retribusi daerah; dan c. penerbitan persetujuan bangunan gedung.<sup>26</sup>

- a. Penetapan nilai retribusi daerah dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi, Nilai retribusi daerah ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi, Indeks terintegrasi ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Harga satuan retribusi ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- b. Pembayaran retribusi dilakukan oleh pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi daerah.
- c. Penerbitan persetujuan bangunan gedung dilakukan setelah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mendapatkan bukti pembayaran retribusi dari pemohon atau pemilik, Penerbitan persetujuan bangunan gedung dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP).<sup>27</sup>

Persetujuan bangunan gedung meliputi: a. dokumen persetujuan bangunan gedung; dan b. lampiran dokumen persetujuan bangunan gedung. Kepala Dinas Perizinan adalah kepala dinas yang memimpin dinas perizinan diwilayah administratifnya. Dalam penyelenggaraan persetujuan bangunan gedung Kepala Dinas Perizinan bertanggung jawab untuk mengesahkan persetujuan bangunan gedung yang dinilai telah memenuhi standar teknis dan membekukan persetujuan bangunan gedung yang melanggar ketentuan dan standar teknis.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah, Menurut Pasal 7: Pendelegasian wewenang penyelenggaraan pelayanan Perizinan dan Nonperizinan oleh Pelayanan Terpadu Satu Pintu meliputi: a. penerimaan dan/atau penolakan berkas permohonan; b. penerbitan dokumen izin dan nonizin; c. penyerahan dokumen izin dan nonizin; dan d. pencabutan dan pembatalan dokumen izin dan nonizin.

Penyelenggaraan pelayanan terpadu satu pintu, Menurut Pasal 8: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dalam menyelenggarakan pelayanan Perizinan dan Nonperizinan berkoordinasi dengan perangkat daerah terkait, Dalam penyelenggaraan pelayanan Perizinan dan Nonperizinan, Pelayanan Terpadu Satu Pintu bertanggung jawab secara administratif, sedangkan tanggung jawab teknis berada pada perangkat daerah terkait. Pengawasan dan evaluasi setelah terbitnya Perizinan dan Nonperizinan dilakukan dan menjadi tanggung jawab perangkat daerah terkait, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>28</sup>

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pendataan Bangunan Gedung, Menurut Pasal 1: Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu bangunan gedung oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses persetujuan bangunan gedung, proses sertifikat laik fungsi, dan pembongkaran bangunan gedung, serta mendata dan mendaftarkan bangunan gedung yang telah ada.

Pendataan bangunan gedung yang sudah ada, Menurut Pasal 26: Pendataan bangunan gedung yang sudah ada (*existing*) meliputi data

---

<sup>26</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

<sup>27</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

---

<sup>28</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah.

bangunan gedung yang a. belum memiliki persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi; b. sudah memiliki persetujuan bangunan gedung namun belum memiliki sertifikat laik fungsi; dan c. sudah memiliki persetujuan bangunan gedung dan sertifikat laik fungsi tetapi belum terdata di sistem informasi manajemen bangunan gedung (SIMBG). Pendataan bangunan gedung yang sudah ada (*existing*) dilakukan dengan ketentuan:

- a. Petugas pendataan menyiapkan daftar simak data bangunan gedung sebagai instrumen survei pendataan bangunan gedung;
- b. Petugas pendataan menyampaikan maksud, tujuan, manfaat, dan prosedur pendataan bangunan gedung yang sudah ada (*existing*) kepada pemilik dan/atau pengguna;
- c. Petugas pendataan melakukan sosialisasi penyelenggaraan bangunan gedung kepada pemilik dan/atau pengguna;
- d. Petugas pendataan menerima data bangunan gedung dari pemilik dan/atau pengguna; dan
- e. Petugas pendataan melakukan pemeriksaan data dan kondisi fisik bangunan gedung serta mengisi daftar simak dan mengunggah data bangunan gedung ke dalam sistem informasi manajemen bangunan gedung.<sup>29</sup>

Bangunan gedung yang sudah ada (*existing*) yang dilakukan pendataan belum memiliki persetujuan bangunan gedung dan/atau sertifikat laik fungsi, Petugas pendataan mengarahkan pemilik dan/atau pengguna untuk mengajukan permohonan persetujuan bangunan gedung dan/atau sertifikat laik fungsi.

Pendaftaran bangunan gedung, Menurut Pasal 28: Pendaftaran bangunan gedung yang sudah ada (*existing*) oleh pemilik atau pengguna dilakukan dengan ketentuan;

- a. Pemilik atau pengguna mengisi dan mengunggah data bangunan gedung ke dalam sistem informasi manajemen bangunan gedung;
- b. Petugas Pendataan melakukan pemeriksaan data bangunan gedung yang sudah didaftarkan setelah mendapatkan notifikasi pada sistem informasi manajemen bangunan gedung;
- c. Petugas pendataan melakukan survei lapangan untuk verifikasi data bangunan gedung serta melengkapi data dan dokumen tambahan; dan
- d. Petugas pendataan melakukan pembaruan data bangunan gedung sesuai hasil verifikasi ke dalam sistem informasi manajemen bangunan gedung.

---

<sup>29</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pendataan Bangunan Gedung.

Petugas dalam melakukan survei lapangan petugas pendataan dapat melakukan sosialisasi penyelenggaraan bangunan gedung. Dalam hal bangunan gedung yang sudah ada (*existing*) yang dilakukan pendaftaran belum memiliki persetujuan bangunan gedung dan/atau sertifikat laik fungsi. Petugas pendataan mengarahkan pemilik dan/atau pengguna untuk mengajukan permohonan persetujuan bangunan gedung dan/atau sertifikat laik fungsi.<sup>30</sup>

## **B. Penegakan Hukum Terhadap Pemilik Bangunan Yang Tidak Memenuhi Persetujuan Bangunan Gedung**

Hukum adalah kumpulan-kumpulan peraturan-peraturan yang terdiri dari norma dan sanksi-sanksi.<sup>31</sup> Hukum adalah keseluruhan peraturan yang berlakunya dapat dipaksakan oleh badan yang berwenang, hukum sebagai pedoman yang mengatur kehidupan dalam bermasyarakat agar tercipta ketentraman dan ketertiban bersama.<sup>32</sup> Hukum bertujuan mengatur pergaulan hidup secara damai.<sup>33</sup>

Penegakan Hukum adalah suatu proses dalam mewujudkan cita-cita hukum yaitu keadilan, kepastian hukum dan hukum yang bermanfaat. Sajipto Rahardjo mendefinisikan penegakan hukum sebagai suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum (yaitu pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum) menjadi kenyataan.<sup>34</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, Menurut Pasal 313: pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota pada saat, Pengajuan perpanjangan persetujuan bangunan gedung dan/atau sertifikat laik fungsi, adanya laporan dari masyarakat dan adanya indikasi bangunan gedung berubah fungsi dan/atau bangunan gedung membahayakan lingkungan.

Pengawasan dilakukan untuk menjaga

---

<sup>30</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pendataan Bangunan Gedung.

<sup>31</sup> Abdullah Sulaiman, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: UIN Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (YPPSDM), 2019), Hlm 15 .

<sup>32</sup> Titik Triwulan Tutik, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Prestasi Pustakarya, 2006), Hlm 26.

<sup>33</sup> Teguh Prasetyo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Depok: PT RajaGrafindo Persada, 2017), Hlm 6.

<sup>34</sup> Andrew Shandy Utama, *Problematika Penegakan Hukum*, (Solok: Cv Insan Cendekia Mandiri, 2021), Hlm 2.

bangunan gedung tetap laik fungsi. Pengawasan dilakukan dengan cara;<sup>35</sup>

- a. Pemantauan penyelenggaraan bangunan gedung pada masa pemanfaatan melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung;
- b. Menyampaikan pemberitahuan melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung kepada pemilik atau pengguna. Apabila ditemukan ketidaksesuaian pemanfaatan bangunan gedung;
- c. Melakukan pemeriksaan kondisi lapangan; atau
- d. Identifikasi bangunan gedung berubah fungsi dan/atau bangunan gedung membahayakan lingkungan.

Pemeriksaan kondisi lapangan dan identifikasi bangunan gedung Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota menugaskan penilik. Hasil pengawasan ditemukan ketidaksesuaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dapat memberikan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, Menurut Pasal 12 sanksi administratif: Setiap pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, profesi ahli, penilik, pengkaji teknis, dan/atau pengguna bangunan gedung pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif berupa;<sup>36</sup>

- 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 persetujuan bangunan gedung;
- f. Pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Penegakan hukum kepada pemilik bangunan yang tidak memenuhi peraturan perundang-undangan, Menurut Pasal 46 Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja:

---

<sup>35</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung.

<sup>36</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung.

- 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 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 atau denda paling banyak 15% (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 dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20 % (dua puluh perseratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.<sup>37</sup>

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, Pembongkaran bangunan gedung, Menurut Pasal 314:

- 1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat, dan lingkungannya;
- 2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh dinas teknis;
- 3) Penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:
  - a. bangunan gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. pemanfaatan bangunan gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau

---

<sup>37</sup> Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Hlm 113-114.

- c. pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
- 4) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila pembongkaran merupakan inisiatif pemilik;
- 5) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan mengikuti standar pembongkaran.<sup>38</sup>

Penetapan pembongkaran, Menurut Pasal 315 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, Penetapan pembongkaran dilakukan Dinas Teknis melalui tahap:

- a. Identifikasi;
  - b. Penyampaian hasil identifikasi;
  - c. Pengkajian teknis;
  - d. Penyampaian hasil pengkajian teknis; dan
  - e. Penerbitan surat penetapan pembongkaran
- Identifikasi dilakukan berdasarkan:
- a. hasil pengawasan; dan/atau
  - b. laporan dari masyarakat.

Identifikasi dilakukan melalui pemeriksaan kondisi lapangan bangunan gedung yang terindikasi perlu dibongkar. Pemeriksaan dilengkapi dengan justifikasi teknis. Dinas Teknis menyampaikan hasil identifikasi kepada pemilik dan/atau pengguna.

Menurut Pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung: Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

Tahapan pembongkaran bangunan gedung, Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung tahapan pembongkaran bangunan gedung meliputi:

- a. Peninjauan pembongkaran bangunan gedung;
- b. Penetapan pembongkaran bangunan gedung;
- c. Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;

- d. Pengawasan pembongkaran bangunan gedung; dan
- e. Pasca pembongkaran bangunan gedung<sup>39</sup>

Pelaku perencanaan pembongkaran, Menurut Pasal 8 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Pelaku perencanaan pembongkaran dapat dilakukan oleh:

- a. Orang perorangan;
- b. Penyedia jasa perencanaan pembongkaran; atau
- c. Aparat Pemerintah Daerah.

Pelaku pelaksanaan pembongkaran, Menurut Pasal 9 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Pelaku pelaksanaan pembongkaran dapat dilakukan oleh:

- a. Orang perorangan: Pelaku pelaksanaan pembongkaran oleh orang perorangan hanya untuk bangunan gedung sederhana dan di bawah koordinasi tenaga ahli pembongkaran;
- b. Penyedia jasa pembongkaran: Pelaku pelaksanaan pembongkaran oleh penyedia jasa pembongkaran untuk bangunan gedung tidak sederhana;
- c. Aparat Pemerintah Daerah: Pelaku pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Aparat Pemerintah Daerah dilakukan oleh satuan Polisi Pamong Praja. Pembongkaran oleh Aparat Pemerintah Daerah dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan.<sup>40</sup>

Pelaku pengawasan pembongkaran, Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Pelaku pengawasan pembongkaran dapat dilakukan oleh:

- a. Penyedia jasa pengawasan pembongkaran; atau
- b. Aparat Pemerintah Daerah.

Peninjauan pembongkaran, Menurut Pasal 11 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran

<sup>38</sup> Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung.

<sup>39</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.

<sup>40</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung, Peninjauan pembongkaran bangunan gedung meliputi:<sup>41</sup>

- a. Peninjauan bangunan gedung;
- b. Peninjauan struktur bangunan gedung; dan
- c. Peninjauan nonstruktur bangunan gedung.

Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung, Menurut Pasal 35 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung: Setelah dilakukan peninjauan pembongkaran bangunan gedung, pelaku perencanaan pembongkaran melakukan penyusunan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung. Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung menjadi dasar penetapan pembongkaran dan acuan pelaksanaan pembongkaran.

Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung, Menurut Pasal 36 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung; Bahwa penyusunan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung meliputi pembuatan/penyusunan:

- a. konsep dan gambar rencana pembongkaran;
- b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
- c. rencana kerja dan syarat pembongkaran;
- d. metode pembongkaran;
- e. jadwal dan tahapan pelaksanaan pembongkaran;
- f. rencana pengamanan lingkungan; dan
- g. pengelolaan limbah hasil pembongkaran.<sup>42</sup>

Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung, Menurut Pasal 54 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung meliputi:

- a. pengelolaan risiko pembongkaran;
- b. persiapan pembongkaran;
- c. pembongkaran struktur konvensional; dan
- d. pembongkaran struktur khusus.

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung, Menurut Pasal 64 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar

Pembongkaran Bangunan Gedung, Pengawasan pembongkaran bangunan gedung dilakukan terhadap:

- a. waktu pembongkaran;
- b. biaya pembongkaran;
- c. capaian sasaran pembongkaran; dan
- d. tertib administrasi pembongkaran.

Pasca Pembongkaran, Menurut Pasal 69 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Pasca pembongkaran bangunan gedung terdiri atas:

- a. pengelolaan limbah material;
- b. pengelolaan limbah bangunan gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
- c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca pembongkaran.<sup>43</sup>

Menurut Bahan/Data yang ada, Tegas, Pemerintah Kota Manado Bongkar Bangunan di Karombasan yang berdiri di badan sungai, Tindakan tegas dilakukan Pemerintah Kota Manado melalui Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang terhadap bangunan yang berdiri di badan sungai di Kelurahan Karombasan Utara Lingkungan 3, Kecamatan Wanea. Bangunan tersebut dibongkar, menggunakan alat berat. "Ini salah satu penyebab yang menjadi keluhan masyarakat, bilamana terjadi hujan lebat mengakibatkan banjir yang meresahkan masyarakat Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Manado Johny Suwu. Bangunan ini menghambat aliran air hingga menyebabkan musibah banjir di sekitar lokasi. Setelah diadakan musyawarah, warga tidak keberatan bangunannya ditertibkan, pembongkaran bangunan yang berdiri di badan sungai. Dia melanjutkan, di beberapa lokasi saat ini juga sementara diadakan pendataan bangunan-bangunan yang melanggar aturan. "Penegakan aturan untuk bangunan-bangunan liar akan dilaksanakan tapi secara bertahap, Ditambahkan Kepala seksi pengawasan dan pengendalian ruang, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Manado, Maxi bahwa penertiban bangunan ini dilakukan sesuai mekanisme setelah sebelumnya dikeluarkan Surat Peringatan 1 sampai 3 dan kemudian pembongkaran.<sup>44</sup>

---

<sup>41</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.

<sup>42</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.

---

<sup>43</sup> Penjelasan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.

<sup>44</sup> Kabar online, <https://kabar-online.com/tegas-pemkot-manado-bongkar-bangunan-di-karombasan-yang-berdiri-di-badan-sungai/> 14 Oktober 2021, diakses tanggal 30 Maret 2022 pukul 22.00

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Setiap Masyarakat yang akan membangun harus melalui prosedur dan persyaratan yang ada
  - a. Pemohon atau pemilik bangunan harus melengkapi dua persyaratan utama yaitu: Dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.
  - b. Untuk memperoleh persetujuan bangunan gedung meliputi proses :
    - 1) konsultasi perencanaan: Proses konsultasi perencanaan melalui pendaftaran.
    - 2) Pemeriksaan kelengkapan dokumen oleh sekretariat Tim Teknis.
    - 3) Surat pernyataan pemenuhan standar teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis.
    - 4) Penerbitan persetujuan bangunan gedung oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
2. Pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif, berupa surat peringatan tertulis satu sampai tiga, Bangunan dapat dibongkar jika tidak memenuhi Peraturan Perundang-undangan. Penetapan pembongkaran: Identifikasi, Pengkajian teknis dan Penerbitan surat penetapan pembongkaran.

### **B. Saran**

1. Prosedur dan Persyaratan perlu disosialisasi dan memberikan edukasi terkait dengan kebijakan Persetujuan bangunan gedung, Sehingga masyarakat mudah untuk mengerti dan memahami terkait dengan prosedur dan persyaratan dalam memperoleh persetujuan bangunan gedung.
2. Perlu adanya sosialisasi tentang penegakan hukum kepada masyarakat dan apa saja sanksi atau akibat hukum bagi yang melanggar dan tidak memenuhi peraturan perundang-undangan terkait dengan persetujuan bangunan gedung.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Anggara, Sahya. 2018. *Hukum Administrasi Negara*. Bandung: Pustaka Setia Bandung.
- Prasetyo, Teguh. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.

Sabaruddin, Arief. 2014. *Persyaratan Teknis Bangunan*. Depok: Griya Kreasi (Penebar Swadaya Grup).

Sulaiman, Abdullah. 2019. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: UIN Yayasan Pendidikan dan Pengembangan Sumber Daya Manusia (YPPSDM).

Tutik, Titik Triwulan. 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prestasi Pustakarya.

Utama, Andrew Shandy. 2021. *Problematika Penegakan Hukum*. Solok: Cv Insan Cendekia Mandiri.

### **Jurnal**

Vergionita, Alda Vidia Dkk. 2022. "Pengendalian Pemanfaatan Tata Ruang Dalam Sistem Zonasi Pembangunan Hotel Melalui Perijinan Kabupaten Bandung". *Jurnal Konstruksi Hukum* Vol 3, No. 1, Januari 2022. Denpasar-Bali: Fakultas Hukum, Universitas Waarmadewa.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembar Negara Nomor 6573).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembar Negara Nomor 6628).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 290).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291).

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 138 Tahun 2017 Tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1956).

Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kota Manado Tahun 2014 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 1).

### Sumber Lain

Kabar Online. 2021. <https://kabar-online.com/tegas-pemkot-manado-bongkar-bangunan-di-karombasan-yang-berdiri-di-badan-sungai/>. diakses tanggal 30 Maret 2022 pukul 22.00.

Manado Hitscom. 2021. <https://manado.pikiran-rakyat.com/manadoku/pr-2363285360/dinas-pupr-manado-bongkar-4-bangunan-ilegal-di-tuminting>, diakses tanggal 16 Maret 2022. Pukul 20.11.

Manado Post. 2022. <https://manadopost.jawapos.com/minahas-araya/bitung/17/01/2022/pembangunan-pt-palma-ilegal-tak-urus-pbg-hari-ini-dinas-perkim-turun-lapangan/>. diakses tanggal 1 April 2022 Pukul 14.00.

Wasdaltarudpuprmanado. 2021. <https://www.instagram.com/p/CXvx3ZcjpzL> diakses 15 Maret 2022, Pukul 22.07.