

**PENDIRIAN BANGUNAN GEDUNG  
PEMERINTAH DAN SWASTA MENURUT  
UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002  
TENTANG BANGUNAN GEDUNG (DALAM  
IMPLEMENTASINYA DI KOTA MANADO)<sup>1</sup>**

Oleh: Fredrik F. Wongkar<sup>2</sup>

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah persyaratan bangunan gedung berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung dan bagaimanakah akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan gedung berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung di Kota Manadom, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif, disimpulkan bahwa: 1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Persyaratan teknis mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. 2. Akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan gedung adalah bangunan gedung dibongkar. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, mengatur tentang bangunan gedung dapat dibongkar apabila : tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya, tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Sedangkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, mengatur tentang bangunan gedung dapat dibongkar apabila : bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi, bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya,

<sup>1</sup> Artikel skripsi; Pembimbing skripsi: Dr. Ralfie Pinasang,SH,MH. Dan Aditirto Koesoemo,SH,MH.

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711147

bangunan gedung yang tidak memiliki IMB, dan atau bangunan yang melanggar IMB.

Kata kunci: gedung, bangunan gedung

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Bahwa yang terjadi sekarang tentang pembangunan adalah mengenai pendirian bangunan gedung seperti Hotel, Super Market, dan gedung-gedung besar lainnya yang dibangun berdekatan dengan pemukiman warga, Masyarakat merasa pembangunan proyek telah meresahkan dan mengganggu kenyamanan atau ketenangan lingkungan karena berlangsung hingga malam hari alias 24 jam terus-menerus. Bahkan menyebabkan kerusakan rumah/bangunan akibat kerasnya getaran tiang/fondasi proyek. Sementara pihak kontraktor bersikukuh melanjutkan pembangunan karena sudah mengantongi izin-izin dari instansi terkait.

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah persyaratan bangunan gedung berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung?
2. Bagaimanakah akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan gedung berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung di Kota Manado?

**C. Metode Penelitian**

Oleh karena ruang lingkup penelitian ini ialah pada disiplin Ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari Penelitian Hukum kepastakaan yakni dengan “cara meneliti bahan pustaka atau yang dinamakan Penelitian Hukum Normatif”.<sup>3</sup> Penelitian hukum ada 7 jenis dari perspektif tujuannya, yakni mencakup penelitian inventarisasi hukum positif, penelitian asas - asas hukum, penelitian hukum klinis, penelitian hukum yang mengkaji sistematika Peraturan Perundang-Undangan, penelitian yang ingin menelaah sinkronisasi suatu Peraturan Perundang - Undangan, penelitian perbandingan hukum, dan penelitian sejarah hukum.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op – Cit*, Hlm 14.

<sup>4</sup> Amirudin dan Zainal Asikin, *Op – Cit*, hlm 120 – 132.

## PEMBAHASAN

### A. Persyaratan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, semua penyelenggara bangunan gedung, baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang ini. Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah. Pengaturan dalam Undang-Undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan, dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengatur hal-hal bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan atau Peraturan Perundang-Undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam Undang-Undang lain yang terkait dalam pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002.<sup>5</sup>

a. Persyaratan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Bahwa tentang persyaratan bangunan gedung, hal-hal yang ditegaskan sebagaimana yang diatur dalam Undang-

Undang Nomor 28 Tahun 2002 antara lain sebagai berikut :

Bagian pertama tentang persyaratan bangunan gedung, diatur dalam Pasal 7. Yaitu :

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
2. Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
3. Persyaratan teknis mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
4. Penggunaan ruang di atas dan/atau dibawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.
5. Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Persyaratan administratif sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yaitu meliputi Persyaratan Status hak atas tanah, Status kepemilikan bangunan gedung, dan Izin mendirikan bangunan.

Pengaturan tentang persyaratan administratif sesuai dengan fungsi bangunan gedung, diatur dalam Pasal 8, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yaitu :

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi :
  - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.

<sup>5</sup> *Ibid.* Hal. 4-5

- b. Status kepemilikan bangunan gedung, dan
  - c. Izin mendirikan bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
  3. Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
  4. Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan, bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
    - a) Persyaratan teknis sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yaitu meliputi Persyaratan Tata Bangunan, dan Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung.
- Pengaturan tentang persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, diatur dalam Pasal 9, yaitu :
- 1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
  - 2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam rencana tata bangunan dan lingkungan oleh pemerintah daerah.
  - 3) Ketentuan mengenai tata cara penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
- Pasal 16 mengatur tentang persyaratan keandalan bangunan gedung, yaitu :
1. Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3), meliputi persyaratan keselamatan,

kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

2. Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.
- b. Persyaratan Bangunan Gedung Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Pengaturan bangunan gedung yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 pada dasarnya memerlukan aturan pelaksana. Hal ini dapat dilihat pada berbagai pasal Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yang menentukan perlunya peraturan pemerintah sebagai aturan pelaksana lebih lanjut. Untuk melaksanakan amanat Undang-Undang tersebut, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005.<sup>6</sup>
- Ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Pasal 8, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 :
- 1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
  - 2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
    - a. Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
    - b. Status kepemilikan bangunan gedung, dan
    - c. Izin mendirikan bangunan.
  - 3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan

<sup>6</sup> *Ibid.* Hal. 6

dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

- 4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

a) **Persyaratan administratif sesuai dengan fungsi bangunan gedung berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005.**

Persyaratan administratif sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yaitu meliputi Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, Status kepemilikan bangunan gedung, dan Izin mendirikan bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menegaskan dalam Pasal 10 bahwa : "Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan".

Pasal 11, Status Hak atas Tanah :

- 1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- 2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- 3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat

paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Pasal 12, Status Kepemilikan Bangunan Gedung :

- 1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- 2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Presiden.

Pasal 14, Izin Mendirikan Bangunan Gedung :

- 1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- 2) Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- 3) Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- 4) Surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk

lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi 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.

5) Dalam surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

6) Keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

**b) Persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005.**

Persyaratan teknis sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yaitu meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung, hal ini dapat dilihat pada Pasal 16.

Pasal 16, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 : "Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan

gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan".

Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, diatur dalam Pasal 17 yaitu :

- 1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- 2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung, diatur dalam Pasal 22, yaitu : "Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa" Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan, diatur dalam pasal 26, yaitu :

- 1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- 2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

**c. Persyaratan Bangunan Gedung Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung.**

Bahwa dalam rangka menyesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, hal mana bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan, maka pemerintah Kota Manado telah membentuk Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung.

- a) Persyaratan administrasi bangunan gedung berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung.

Persyaratan administrasi sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, yaitu meliputi Status hak atas tanah, Status kepemilikan bangunan gedung, Izin mendirikan bangunan gedung.

Pasal 8, Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung :

- 1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;
- 2) Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi :
  - a. Status hak atas tanah;
  - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. Izin mendirikan bangunan gedung.
- 3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :
  - a. Persyaratan tata bangunan;
  - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung.
- 4) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan adat, bangunan bersejarah, bangunan gedung semi permanen, bangunan darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada lokasi bencana diatur lebih lanjut dengan peraturan Walikota.

Pasal 10, Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung (Paragraf I Status Hak Atas Tanah) :

- 1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah baik milik sendiri maupun milik pihak lain yang status kepemilikannya jelas.
- 2) Jika bangunan gedung didirikan di atas tanah milik pihak lain maka terlebih dahulu harus memperoleh izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah, dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemilik bangunan gedung dan pemilik tanah.

Pasal 11, Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung (Paragraf II Status Kepemilikan Bangunan Gedung) :

- 1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain.
- 3) Apabila pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, maka pengalihan hak dimaksud ayat (2) terlebih dahulu mendapat persetujuan pemilik tanah.
- 4) Status kepemilikan pada bangunan *strata title* dapat dibuktikan dengan hak milik.
- 5) Untuk pengalihan kepemilikan dan renovasi bangunan *strata title* harus mendapatkan persetujuan Dinas Tata Kota.

Pasal 12, Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung (Paragraf III Izin Mendirikan Bangunan) :

- 1) Pemohon yang akan mengajukan izin mendirikan bangunan gedung wajib meminta informasi kepada instansi teknis tentang rencana kota.
- 2) Pemerintah daerah wajib memberikan keterangan rencana kota kepada pemohon yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- 3) Keterangan rencana kota yang disampingkan kepada pemohon seperti yang dimaksud pada ayat (2) berisi :
  - a. Jenis peruntukan lahan;

- b. Jenis peruntukan bangunan;
  - c. Ketinggian maksimum bangunan gedung diukur dari lantai dasar pada titik 0, 00;
  - d. Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan ;
  - e. Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - f. KDB maksimum yang diizinkan;
  - g. KLB maksimum yang diizinkan;
  - h. KDH minimum yang diwajibkan;
  - i. Spesifikasi peruntukan bangunan (arsitektur, struktural, mekanikal, elektrik, drainase, sanitasi, jalan masuk/keluar dan pengaman bahaya kebakaran); dan
  - j. Rencana kota.
- 4) Setelah pemohon menerima keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang dilengkapi dengan :
- b) Persyaratan teknis bangunan gedung berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung.
- Persyaratan teknis Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, yaitu meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- Hal-hal yang meliputi persyaratan tata bangunan sebagaimana yang ditentukan dalam Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, diatur dalam :
- Pasal 21 (Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung), yaitu :
- 1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
    - a. RTRW;
    - b. RDTRK;
    - c. RTBL.
  - 2) Setiap mendirikan bangunan di atas dan atau di bawah tanah, air, dan atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
  - 3) Setiap bangunan yang dibangun berada diantara sungai dan atau jalan, bangunan tersebut harus menghadap sungai dan atau jalan.
  - 4) Setiap bangunan yang dibangun berada diantara pantai dan atau jalan, bangunan tersebut harus menghadap sungai dan atau jalan.
  - 5) Untuk kawasan yang sudah memiliki RTRW namun belum memiliki RTBL, Walikota atau pejabat yang ditunjuk akan memberikan persetujuan mendirikan bangunan pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.
  - 6) Dalam hal terjadi perubahan RTRW yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
  - 7) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### **B. Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Persyaratan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung**

Akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan gedung sebagaimana yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, diatur sebagai berikut :

Pasal 39 :

1. Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. Tidak laik 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 pengadaanya 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.

Bahwa dalam hal pembongkaran bangunan gedung diuraikan sebagai berikut :

1. Bangunan Gedung Yang Dapat Dibongkar.
  - a. Bangunan gedung yang dapat dibongkar karena tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki artinya, bangunan gedung akan membahayakan keselamatan pemilik dan atau pengguna apabila bangunan gedung tersebut digunakan. Dalam hal bangunan gedung dinyatakan tidak laik fungsi, tetap masih dapat diperbaiki, pemilik dan atau pengguna diberikan kesempatan untuk memperbaikinya sampai dengan dinyatakan laik fungsi. Dalam hal pemilik tidak mampu, untuk rumah tinggal apabila tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta membahayakan keselamatan penghuni atau lingkungan, bangunan tersebut harus dikosongkan. Apabila bangunan tersebut membahayakan kepentingan umum, pelaksanaan pembongkarannya dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

- b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya. Pengertian dapat menimbulkan bahaya adalah ketika dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya dapat membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan.
- c. Bangunan gedung tidak memiliki IMB.
- d. Termasuk dalam hal ini adalah bangunan gedung yang tidak sesuai peruntukannya berdasarkan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota sehingga tidak dapat diproses izin mendirikan bangunannya.<sup>7</sup>

Pemerintah menggunakan instrumen izin sebagai sarana yuridis untuk mengendalikan tingkah laku warganya yang tujuannya dapat berupa:

- 1) Keinginan mengarahkan (mengendalikan-*"sturen"*) aktivitas-aktivitas tertentu misalnya izin bangunan.
  - 2) Mencegah bahaya bagi lingkungan, misalnya perizinan lingkungan.
  - 3) Keinginan melindungi obyek-obyek tertentu misalnya izin membongkar monumen-monumen.
  - 4) Hendak membagi benda-benda yang sedikit, misalnya izin penghunian di daerah padat penduduk.<sup>8</sup>
2. Penetapan Pembongkaran.

Pembongkaran bangunan gedung harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat. Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi. Bangunan gedung yang dapat dibongkar karena tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki serta yang dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan

<sup>7</sup> *Ibid.* Hal. 248-249

<sup>8</sup> Alvi Syahrin. *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan*. Pustaka Bangsa Press. Medan. 2003. Hal. 178



gedung dan atau lingkungannya ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis. Pemerintah daerah menetapkan status bangunan gedung dapat dibongkar setelah mendapatkan hasil pengkajian teknis bangunan gedung yang dilaksanakan secara profesional, independen, dan obyektif.<sup>9</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Persyaratan teknis mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
2. Akibat hukum tidak terpenuhinya persyaratan bangunan gedung adalah bangunan gedung dibongkar. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, mengatur tentang bangunan gedung dapat dibongkar apabila : tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya, tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Sedangkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, mengatur tentang bangunan gedung dapat dibongkar apabila : bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi, bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya, bangunan gedung yang tidak memiliki IMB, dan atau bangunan yang melanggar IMB.

### B. Saran

1. Bahwa terhadap penyelenggaraan dan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung, baik yang dilakukan oleh

pemerintah pusat dan daerah, dilaksanakan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung. Pemerintah daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan bangunan gedung melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan persyaratan bangunan gedung. Pemberdayaan masyarakat yang belum mampu dimaksudkan untuk menumbuhkan kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-Undangan bangunan gedung melalui upaya internalisasi, sosialisasi, dan pelembagaan di tingkat masyarakat.

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sudah mengatur dengan baik akibat hukum jika tidak terpenuhinya persyaratan pendirian bangunan gedung, akan tetapi dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Manado tidak dengan tegas menjalankan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, sehingga berdampak pada banyaknya bangunan gedung yang melanggar persyaratan dan atau banyaknya bangunan gedung yang sudah tidak laik fungsi yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya yang dibiarkan berdiri atau tidak dibongkar, sehingga diharuskan adanya ketegasan dalam menjalankan perintah undang-undang dari Pemerintah Daerah Kota Manado untuk menjalankan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung secara tegas, jelas dan adil.

### DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin, dan Asikin, H Zainal. 2004. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Abdurrahman. 1979. *Aneka Masalah Hukum Dalam Pembangunan Di Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sunggono, Bambang. 2011. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sabarno, Hari. 2007. *Memandu Otonomi Daerah Menjaga Kesatuan Bangsa*. Jakarta: PT. Sinar Grafika.

<sup>9</sup> Marihot Pahala Siahaan. *Op. Cit.* Hal. 249

- Andasmita, Komar. 1983. **Masalah Hukum Perdata Nasional Indonesia**. Bandung: Alumni.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2008. **Hukum Bangunan Gedung di Indonesia**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kusuma, Mulyana W. 1986. **Perspektif, Teori, Dan Kebijaksanaan Hukum**. Jakarta: CV. Rajawali.
- Sumyar. 2004. **Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Perpajakan**. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Syahrin, Alvi. 2003. **Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman Berkelanjutan**. Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. 2004. **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 2009. **Pokok-pokok Sosiologi Hukum**. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, Soerjono. 1982. **Pengantar Penelitian Hukum**, Jakarta: UI Press.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjichun. 1982. **Hukum Bangunan Perjanjian Pembedaan Bangunan**. Yogyakarta: Liberty.
- Santoso, Urip. 2014. **Hukum Perumahan**. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Sumber-Sumber Lainnya :**
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang **Bangunan Gedung**
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang **Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan**
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang **Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung**
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang **Bangunan Gedung**
- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang **Bangunan Gedung**
- Tim Pengajar, **Metode Penelitian dan Penulisan Hukum**, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado, 2007