

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya negara kearah pembaharuan dan kemajuan maka yang dirasakan dan dilihat dalam suatu proses pembangunan yang berjalan dari tahun ketahun adalah kenaikannya. Perencanaan yang ditujukan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat harus difokuskan pada rencana tata ruang yang dikembangkan agar dapat mencapai keseimbangan yang terus berkelanjutan.

Kehidupan manusia tentu menginginkan tempat tinggal sebagai tempat istirahat untuk keluarganya, tempat tinggal tersebut yang disebut sebagai bangunan gedung mengenai hunian tempat tinggal untuk keberlangsungan hidupnya. Negara Indonesia sebagai negara hukum atau *rechstaat* tentu telah mempunyai aturan disetiap aspek, salah satunya di dalam hal bangunan gedung yang berarti setiap bangunan gedung yang berdiri harus mempunyai izin resmi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Berbicara mengenai peraturan secara hukum pemerintah Indonesia telah mengeluarkan peraturan yang mengatur mengenai bangunan gedung yaitu Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang sekaligus keluar Peraturan Pelaksananya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Yang dimaksud dengan Bangunan gedung yaitu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, Sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau air, yang berfungsi baik sebagai hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.

Pemerintah mengatur setiap bangunan gedung tentunya mempunyai tujuan tidak hanya mengatur tanpa di dasari dengan tujuan yang jelas, tujuan dalam pengaturan bangunan gedung terdapat di dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu sebagai berikut:

Pengaturan Bangunan Gedung bertujuan untuk :

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.¹

Tujuan yang tercantum di dalam Undang-Undang tersebut di atas sudah cukup jelas kenapa bangunan gedung diatur yaitu pada intinya bangunan gedung yang di dirikan atau di bangun agar terjamin dari segi keselamatan,

¹ Ratih Diata Rohalia dan Nur Laila Meilani, “Implementasi Kebijakan Persetujuan bnangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi”, *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 1, No. 7, (September, 2023), hlm. 8

Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan karena Pembangunan mengacu pada fungsional dan tata kelola yang sesuai dengan lingkungannya.²

Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, melalui Undang-Undang tersebut pemerintah telah menghapus terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan sebelum melakukan bangunan gedung, istilah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sekarang telah diganti dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) *pasca* diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Yang dimaksud dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yaitu perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan Standar Teknis. Pengaturan terkait dengan bangunan gedung disesuaikan dengan daerah masing-masing sesuai dengan wilayah dan lingkungannya.

Perbedaan antara IMB dengan PBG adalah bahwa IMB merupakan suatu izin yang wajib diperoleh sebelum atau saat mendirikan bangunan dan teknis bangunan harus dilampirkan pada saat mengajukan permohonan izin, sementara PBG lebih bersifat pengaturan perizinan yang mengatur Bangunan Gedung harus di dirikan, Pengaturan Bangunan Gedung harus sesuai dengan standar teknis yang telah di tetapkan dalam undang-undang atau peraturan yang

² Mira Susanti dan Roni Ekha Putera, “Implementasi Persetujuan Bangunan dan GGedung (PBG) Berbasis Web SIMBG di Kecamatan Ampek Angkek”, *Jurnal Administrasi Pemerintah Daerah*, Vol. 2, No. 8, (April, 2023), hlm. 10

berlaku di masing-masing daerah sebagai turunan dari peraturan undang-undang yang ada.³

Salah satu daerah yang mempunyai peraturan terkait dengan bangunan gedung adalah Kota Yogyakarta karena merupakan daerah istimewa yang mempunyai wewenang untuk mengatur otonomi daerahnya sendiri, Yogyakarta terbagi atas 1 (satu) Kota dan 4 (empat) Kabupaten, yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Kulon Progo dan Kabupaten Gunung Kidul. Kota dan Kabupaten tersebut dalam hal bangunan gedung mempunyai peraturan sendiri untuk mengatur terkait dengan bangunan gedung baik mendirikan, mengubah atau menambah bangunan gedung. Salah satu daerah yang mempunyai peraturan daerah yaitu Kabupaten Sleman Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.

Kabupaten Sleman mempunyai Luas Wilayah sebesar 574.82 km² dan mempunyai penduduk sebanyak 1.300.361 Jiwa serta terdiri dari 17 Kecamatan, hal tersebut yang membuat perlunya diatur terkait dengan izin bangunan gedung yang mau didirikan maupun akan dirubah agar terciptanya keamanan untuk kepentingan bersama.

Namun Peraturan tidak selalu menjamin akan terlaksana dengan baik ataupun diterapkan sesuai dengan isi yang termuat di dalam peraturan tersebut,

³ Roman Situngkir, "Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja", *Jurnal Kajian Hukum*, Vol.2, No.3, (Oktober, 2021), hlm. 671.

di wilayah Kabupaten Sleman karena data menunjukkan bahwa banyak bangunan gedung dalam hal ini rumah tinggal yang belum mempunyai izin namun sudah di dirikan, hal tersebut menunjukkan bawah masih banyak Masyarakat yang belum patuh terhadap peraturan yang ada yaitu terkait dengan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).⁴

Perlunya Pemerintah Kabupaten Sleman untuk lebih ketat lagi dalam pengawasan terhadap Pembangunan di wilayah Kabupaten Sleman dan menindak secara tegas bagi siapa saja yang tidak mematuhi peraturan yang ada dalam hal ini tidak mempunyai izin bangunan gedung karena Kabupaten Sleman sudah mempunyai regulasi sendiri yang mengatur tentang bangunan gedung yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung. Peraturan sudah ada Langkah selanjutnya adalah bagaimana mengimplemantasikan peraturan tersebut.

Implemntasi merupakan suatu pelaksanaan atau penerapan⁵ hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan diciptakan atau dibuat agar dapat dilaksanakan maupun diterapkan sehingga dapat disebut implementasi. Implemantasi adalah serangkaian kegiatan/aktifitas yang bertujuan untuk menghantarkan peraturan/kebijakan yang telah dibuat kepada Masyarakat sehingga kebijakan tersebut dapat menghasilkan sesuatu yang telah diharapkan sebelumnya.⁶

⁴ Priyo Setyawan, 2023, "*Ratusan Ribu Rumah di Kabupaten Sleman Tak Memiliki IMB*", <https://daerah.sindonews.com>, (diakses pada 29 September 2023, 20.08).

⁵ Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, hlm. 56

⁶ Alfian Gaffar, 2009, *Otonomi Daerah dalam Negara Kesatuan*, Jogja, Pustaka Pelajar Kedasama, hlm. 294

Latar belakang yang sudah dipaparkan di atas, berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung yang mengharuskan memiliki izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) wajib dimiliki terlebih dahulu bagi siapa saja yang akan melakukan Pembangunan rumah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari pemaparan latar belakang tersebut di atas, maka didapatkan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Sleman?
2. Apa saja faktor-faktor penghambat yang dialami oleh DPUPKP Kabupaten Sleman dalam mengimplementasikan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui dan mengidentifikasi faktor-faktor penghambat dalam implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021

tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Sleman.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memberikan kontribusi tambahan atau pengembangan ilmu mengenai bagaimana Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kabupaten Sleman.

2. Manfaat praktis

Memberikan masukan atau informasi bagi pihak Dinas Perumahan Umum dan Pemukiman Kawasan Perumahan (DPUPKP) Kabupaten Sleman yang diteliti dan selanjutnya dapat dijadikan pertimbangan dalam implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dimaksud. Penelitian ini juga diharapkan dapat bermanfaat untuk referensi bagi penelitian-penelitian yang akan dilakukan berikutnya.

3. Manfaat bagi masyarakat yakni diharapkan mampu menambah literasi dan wawasan luas mengenai bagaimana implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung dalam hal Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)