

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung baik rumah maupun bangunan gedung lainnya harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman serta sebagai penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa yang terjadi di daerah masing-masing. Adapun yang dimaksud dengan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.¹

Pemerintah melakukan tindakan hukum dalam menjalankan tugas-tugas pemerintahan yaitu dengan menggunakan instrument yuridis untuk mengatur segala sesuatu urusan pemerintahan dan kemasyarakatan seperti halnya peraturan perundang-undangan, perijinan, kebijakan, keputusan dan sebagainya.² Perkembangan ekonomi dewasa ini berbanding lurus dengan pembangunan properti. Bertambahnya masyarakat dengan ekonomi menengah ke atas merupakan suatu bentuk dari keberhasilan dalam perekonomian. Masyarakat kini berlomba-lomba melakukan investasi pendirian bangunan sebagai sarana usaha.

¹ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pasal 1 angka 2

² Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara. Ed. Revisi, Cet-11*, Jakarta, Rajawali Perss, hlm.125

Meningkatnya jumlah penduduk pendatang ternyata menjadikan peluang bagi masyarakat kota untuk membuka suatu usaha. Banyak masyarakat yang berkemampuan secara finansial membuka usaha ruko dengan menyediakan fasilitas pendukung yang lengkap untuk menarik konsumennya. Semakin meningkatnya ruko di Kota Yogyakarta, menimbulkan beberapa permasalahan yang perlu penyelesaian lebih lanjut. Salah satu permasalahannya yaitu berkaitan dengan perijinan terhadap ruko, beberapa bangunan ruko ternyata masih tidak memiliki ijin mendirikan bangunan maupun ijin usaha. Keberadaan ruko di Kota Yogyakarta dapat memberikan pengaruh terhadap nilai-nilai sosial dan budaya masyarakat sekitar serta tertib administrasi kependudukan.

Pada dasarnya, setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagai dasar legalitas bangunan tersebut berdiri. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang dimohonkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan berdasarkan tingkat pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung tersebut. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang tentang Bangunan Gedung: “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 40 ayat (2) dan Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur kewajiban pemilik dan

pengguna bangunan gedung dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sebagai berikut: Pasal 40 ayat (2), pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:

1. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
2. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);
3. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
4. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

Pasal 41 ayat (2), pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:

1. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
2. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
3. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
4. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
5. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
6. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum”.

Pasal 40 ayat (2) huruf c dan Pasal 41 ayat (2) huruf a, menjelaskan bahwa pemilik dan pengguna bangunan gedung memiliki kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung seperti melakukan pembangunan harus mengikuti rencana teknis yang telah disahkan oleh pemerintah kabupaten/kota yang terdapat dalam IMB yang diberikan dan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya dalam IMB. Sehingga sudah seharusnya penggunaan setiap bangunan gedung tersebut harus sesuai dengan peruntukannya dalam IMB.

Izin mendirikan bangunan adalah salah satu produk hukum yang digunakan untuk mewujudkan tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung dan kepastian hukum dalam setiap pendirian bangunan gedung. Pemberian IMB adalah sebagai landasan agar bangunan gedung yang didirikan, penggunaannya sesuai dengan peruntukannya. Namun faktanya, terdapat permasalahan mengenai IMB, yaitu terjadi ketidaksesuaian yang sudah ditetapkan dalam IMB dengan fakta yang ada. Masih banyak ditemukan bangunan gedung yang digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya. Penggunaan bangunan gedung yang berubah, tidak didasarkan pada izin mendirikan bangunan yang telah diberikan.

Persetujuan Bangunan Gedung merupakan implementasi atas Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Sebelum adanya PP Nomor 16 Tahun 2021 ini, perizinan pembangunan gedung harus memiliki IMB atau Izin Mendirikan Bangunan namun setelah terbitnya Peraturan Pemerintah tersebut aturan izin mengenai IMB kemudian dihapus dan digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung. Hal tersebut telah ditegaskan dalam pasal 24 angka 34 Undang-

Undang Cipta kerja yang memuat pasal 36 Ayat (1) Undang-Undang Bangunan gedung, dimana dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dilakukan setelah mendapatkan PBG.

Penegakan hukum terhadap pelanggaran ketentuan izin mendirikan bangunan di Kota Yogyakarta dinilai belum cukup efektif. Hal ini dibuktikan dengan adanya fakta hukum yang dimuat di Harian Jogja.com tanggal 18 Mei 2021. Disebutkan bahwa pihak investor sudah mengajukan IMB sejak tahun 2013 dan saat ini IMB belum terbit. Hal ini yang mendorong investor untuk mendirikan ruko tersebut tanpa memiliki IMB. Kemudian akibat dari pendirian ruko tersebut pihak investornya didakwa dengan tindak pidana ringan dan dikenakan denda sebesar Rp. 4.000.000.³

Dalam hal ini Pemerintah Kota Yogyakarta harus bertindak tegas dalam menjalankan aturan hukum yang berlaku. Pemerintah Kota Yogyakarta harus secara maksimal melakukan pengawasan terhadap penerbitan IMB agar pembangunan gedung sesuai dengan perizinan yang berlaku. Oleh karena itu, selain pengawasan yang baik dan berlanjut, pemberian sanksi atas pelanggaran terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai IMB harus dilaksanakan dengan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku, sehingga dalam tindakannya memberikan kemanfaatan bagi semua pihak yang terlibat.

Meskipun telah ada usaha dari pemerintah dengan menerbitkan Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung, masih banyak

³ Ujang Hasanudin, 2016, : *Hotel Senopati yang disemprit karena nekat membangun sebelum keluarnya IMB?*, <https://www.solopos.com/hotel-jogja-nekat-bangun-tanpa-imb-hotel-senopati-didenda-rp4-juta-2-720507>, (diakses pada 26 September 2021 pukul 10.30 Wib)

dijumpai ruko yang tidak memiliki ijin usaha dan tidak membuat para pemilik ruko berhenti mengoperasikan usaha mereka. Tidak pahamnya masyarakat terhadap Perda Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 membuat pelanggaran-pelanggaran pemondokan atau rumah kos tanpa ijin semakin banyak.

Dalam hal ini penulis tertarik melakukan meneliti dengan judul **PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PERIZINAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA YOGYAKARTA** Karena dari fakta hukum yang ditemukan sejauh ini Peraturan Daerah Kota Yogyakarta yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan masih cukup lemah. Belum sepenuhnya memberi dampak jera bagi pihak yang membangun ingin membangun ruko.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimana penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan ruko di Kota Yogyakarta?
2. Apa saja hambatan dalam penegakan perizinan pembangunan ruko di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah:

1. Mengetahui penegakan hukum sanksi terhadap pelanggaran pembangunan ruko di Kota Yogyakarta.

2. Mengetahui hambatan dalam penegakan perizinan pembangunan ruko di Kota Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis
 - a. Manfaat dari hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum administrasi khususnya.
 - b. Memberikan referensi tambahan terkait dengan penerapan sanksi administratif terhadap pelanggaran perizinan bagi siapa pun yang ingin melakukan penelitian lanjutan pada bidang yang sama.
2. Secara Praktis
 - a. Sebagai bahan masukan dan gagasan pemikiran kepada pemerintah daerah setempat dalam penerapan sanksi terhadap pelanggaran izin mendirikan bangunan di Kota Yogyakarta.