

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemerintah berkewajiban memberikan pelayanan perijinan dalam rangka melayani masyarakat yang membutuhkannya baik untuk kegiatan perseorangan maupun organisasi maupun untuk eksistensi dan legalisasi hak. Pemerintah daerah yang diberi kewenangan oleh pemerintah federal untuk menetapkan undang-undang dan menjunjung tinggi keaslian izin daerah untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat dapat memanfaatkan perizinan.<sup>1</sup>

Untuk mencegah terjadinya penyimpangan terkait perizinan yang diberikan, perizinan harus diimbangi dengan pengawasan. tindakan pemantauan yang diambil oleh pemerintah daerah untuk memastikan bahwa peraturan yang diterapkan dipatuhi. Biasanya, organisasi yang menangani persyaratan legislatif juga menangani pengawasan. Tugas memastikan keamanan masyarakat dapat digunakan untuk mendefinisikan pengawasan. Sebagian besar waktu, pengawasan masyarakat adalah untuk struktur yang sudah memiliki izin.<sup>2</sup>

Penyelenggaraan bangunan wajib bangunan harus dibangun sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang menjadi dasar hukum, standar, dan kebijakan serta penyelesaian kasus, masalah, dan konflik yang timbul di setiap lokasi yang berbeda. pelaksanaan pembongkaran, eksploitasi, pelestarian, dan operasi terkait konstruksi.

---

<sup>1</sup> Mulawarman, K., & Rosilawati, Y, “Komunikasi organisasi pada Dinas Perijinan Kota Yogyakarta untuk meningkatkan pelayanan”, *Jurnal Ilmiah Komunikasi Makna*, Vol 5, No 1 (2014), hlm 31-41.

<sup>2</sup> Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 99 Tahun 2020, tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Masyarakat memiliki hak untuk membuka usaha dan hak untuk memiliki bangunan. Tetapi hak itu haruslah dibarengi dengan kewajiban dan prosedur yang sesuai dengan aturan yang berlaku dan dapat dilaksanakan oleh masyarakat. Pemerintah daerah juga memiliki kekuasaan atau wewenang pada setiap wilayah atau daerah yang diatur dan memiliki kewajiban untuk mengelola kepentingan wilayah atau daerah sendiri.<sup>3</sup> Pemerintah menjalankan tugas-tugas dan melakukan tindakan hukum yaitu dengan menggunakan instrumen yuridis untuk mengatur urusan kemasyarakatan dan Pemerintahan seperti masalah peraturan perundang-undangan, kebijakan, perizinan, keputusan dan lainnya<sup>4</sup>. Kepemilikan bangunan yang dimiliki oleh individu atau badan hukum telah diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Pasal 40 Ayat (2) yang menjelaskan dalam penyelenggaraan terhadap bangunan gedung, pemilik bangunan harus mempunyai kewajiban:<sup>5</sup>

1. Rencana teknis bangunan gedung yang menjadi tanggung jawab pemilik harus dibuat dan harus mengikuti semua peraturan yang berlaku.
2. Pemilik bangunan gedung wajib memiliki surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
3. Pembangunan struktur harus diselesaikan oleh pemilik bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan dalam izin bangunan, dan harus dilakukan sesuai dengan rencana yang diusulkan.

---

<sup>3</sup> Lukman Santosa, 2015, *Hukum Pemerintahan Daerah Daerah (Mengurai Problematik Pemekaran Daerah Pasca Reformasi di Indonesia)*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 73.

<sup>4</sup> Ridwan HR, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Rajawali Perss, Cet 11, hlm 125.

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Pasal 4 Ayat (2) Tentang Bangunan Gedung.

4. Jika ada perubahan pada bangunan selama tahap pelaksanaan, pemilik bangunan harus meminta surat persetujuan dari pemerintah daerah.

Tergantung pada peran struktur dan persyaratan administrasi dan teknis konstruksi, izin bangunan hanya dapat dikeluarkan oleh pihak yang berwenang untuk itu. Sebagaimana sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Pasal 7 Ayat (1) tentang Bangunan Gedung yang berbunyi “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”.<sup>6</sup> Menurut penulis, pendirian bangunan atau gedung harus memiliki izin mendirikan bangunan berupa persyaratan teknis dan administrasi yang lengkap supaya bangunan gedung tersebut sesuai dengan fungsinya.

Pemerintah daerah telah mengesahkan dan menyetujui persyaratan administrasi dan teknis untuk izin bangunan. Tanggung jawab pemilik dan penggunaan bangunan gedung diatur dalam UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 40 ayat (2) dengan cara sebagai berikut: Kewajiban pemilik bangunan gedung yang dipersyaratkan dalam Pasal 40 ayat (2) sebagai berikut:<sup>7</sup>

1. Menyiapkan rencana teknis bangunan gedung yang sudah memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
2. Memiliki surat izin mendirikan bangunan (IMB);

---

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Pasal 7 Ayat 1 tentang Bangunan Gedung.

<sup>7</sup> *Ibid*, Pasal 40 Ayat 2.

3. Melaksanakan pembangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disetujui selama masa berlaku Izin Mendirikan Bangunan;
4. Meminta izin dari pemerintah setempat sebelum melakukan perubahan teknis apa pun pada bangunan saat masih dibangun.

Menurut Pasal 40 Ayat (2) Huruf C, bahwa pengguna dan pemilik bangunan gedung wajib menggunakan bangunan gedung sesuai peruntukan IMB dan mengikuti rencana teknis yang telah disetujui oleh pemerintah kota/kabupaten dalam melaksanakan pengelolaan gedung.

Pemberian izin mendirikan bangunan juga mencakup pemberian izin kegiatan, pemantauan pembangunan, dan kajian desain berdasarkan rancangan teknis bangunan dan tata ruang. Koefisien Tinggi Bangunan (KKB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) tetap harus diperhitungkan, serta pengawasan bangunan yang meliputi pemeriksaan untuk memastikan bangunan tersebut memenuhi persyaratan keselamatan saat ditempati.<sup>8</sup>

Menurut Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Standar teknis Bangunan Gedung merupakan acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan tata cara yang harus dipenuhi dalam

---

<sup>8</sup> Kindangen, R. R., Gosal, R., dan Pangemanan, S, "Implementasi Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado", *Jurnal Eksekutif*, Vol 1, No 1 (2018), hlm 25.

proses penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

Pemegang izin pegangan untuk kegiatan yang berkaitan dengan bangunan, seperti yang menyangkut bangunan yang didirikan menurut rencana struktur, adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Karena dianggap tidak sesuai dengan perencanaan daerah, tidak ada peluang pengusuran. Selain itu, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) digunakan untuk pengendalian konstruksi agar konstruksi dan bahan bangunan memenuhi standar keselamatan, serta agar pendirian tidak mengganggu lingkungan sekitar, misalnya mengganggu lalu lintas jalan atau merusak benda-benda penting secara budaya.<sup>9</sup>

Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2021 Pasal 1 Ayat (11) tentang Bangunan Gedung yang berbunyi “Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada Pemilik Bangunan gedung untuk membangun bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merawat gedung, prasarana dan sarana bangunan sesuai dengan Standar Teknis Bangunan”.<sup>10</sup>

Penegakan hukum terhadap pelanggaran ketentuan izin mendirikan bangunan di Kota Yogyakarta dinilai belum cukup efektif. Hal ini dibuktikan dengan adanya peristiwa hukum yang ditemukan penulis yaitu berita tentang penangkapan berinisial Mantan Wali Kota Yogyakarta

---

<sup>9</sup> Sri Pudyatmoko Y, 2009, *Perizinan Problem dan Upaya Pembinaan*, PT.Grainsindo, Jakarta, Hlm 242.

<sup>10</sup> Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 Pasal 1 Ayat 11 Tentang Bangunan Gedung.

Haryadi Sayuti oleh Komisi Pemberantasan Korupsi, karena kasus dugaan suap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Apartemen Royal Kedhaton.<sup>11</sup>

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur izin mendirikan bangunan Apartemen Royal Kedhaton di Kota Yogyakarta?
2. Bagaimana penegakan hukum terhadap pelanggaran izin mendirikan bangunan Apartemen Royal Kedhaton di Kota Yogyakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

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

- a. Untuk mengetahui prosedur izin mendirikan pembangunan Apartemen di Kota Yogyakarta.
- b. Untuk mengetahui penegakan hukum terhadap izin mendirikan bangunan Apartemen Royal Kedhaton di Kota Yogyakarta.

## **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis
  - a) Manfaat dari hasil penelitian ini memberikan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum mengenai kebijakan terhadap kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta pelaksanaan mekanisme Undang-Undang yang sesuai dengan kehidupan masyarakat.

---

<sup>11</sup> Muhammad Hanafi Aryan, 2022, Soal Apartemen Royal Kedhaton yang Bikin Eks Walkot Yogya Ditangkap KPK, <https://news.detik.com/berita/d-6109206/soal-apartemen-royal-kedhaton-yang-bikin-eks-walkot-yogya-ditangkap-kpk>, (diakses pada tanggal 01 November 2022, pukul 22.00 WIB).

- b) Memberikan referensi tambahan bagi siapa pun yang tertarik untuk melakukan penelitian tambahan di bidang yang sama, harap berikan lebih banyak referensi tentang penggunaan hukuman administratif terhadap pelanggar izin.

## 2. Manfaat Praktis

Sebagai bahan masukan dan gagasan pemikiran kepada Pemerintah daerah setempat dalam penerapan sanksi terhadap pelanggaran izin mendirikan bangunan di Kota Yogyakarta.