



**PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN
BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA
SEMARANG**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh :

Anggi Evita Sari

8111414017

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

2018

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG”, disusun oleh ANGGI EVITA SARI (8111414017) telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : *Senin*

Tanggal : *3 Juni 2018*

Pembimbing



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

NIP. 198004252008122002

Mengetahui,

Wakil Dekan Bidang Akademik

Fakultas Hukum UNNES



Dr. Martitah, M.Hum.

NIP. 196205171986091001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “Pengendalian Dan Pengawasan Bangunan Gedung Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Semarang”, disusun oleh Anggi Evita Sari (8111414017), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 05 Juli 2018

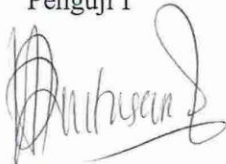
Penguji Utama



Drs. Suhadi S.H..M.Si.

NIP. 196711161993091001

Penguji I



Rahayu Fery Anitasari S.H..M.Kn.

NIP. 197410262008122003

Penguji II



Aprila Niravita, S.H., M.Kn.

NIP. 198004252008122002

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNNES

Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si.
NIP. 197206192000032001

HALAMAN PENGESAHAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Anggi Evita Sari

NIM : 8111414017

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Pengendalian Dan Pengawasan Bangunan Gedung Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Semarang”, adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari diketahui adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.

Semarang,

Yang Menyatakan,



Anggi Evita Sari

8111414017

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Negeri Semarang, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Anggi Evita Sari
NIM : 8111414017
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Negeri Semarang Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right) atas skripsi saya yang berjudul : “Pengendalian Dan Pengawasan Bangunan Gedung Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Semarang” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Negeri Semarang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di :

Pada tanggal :

menyatakan,

Anggi Evita Sari

Nim. 8111414017

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- Lakukan yang terbaik dan selalu berdoa.
- Karunia Allah yang paling lengkap adalah kehidupan yang didasarkan pada ilmu pengetahuan (Ali bin Abi Thalib).
- Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya (QS.Al-Baqarah:286)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap syukur Alhamdulillah, skripsi ini saya persembahkan untuk :

- Kedua orang tua saya Bapak Wasrah (Alm) dan Ibu Azizah yang selalu membimbing, memberikan doa serta dukungan penuh kasih sayang sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
- Keluarga besar penulis yang telah memberikan dukungan dan nasihat serta semangat kepada penulis.
- Almamater dan semua pihak yang memotivasi penulis dan membantu dalam pembuatan skripsi ini.

UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga skripsi dengan judul :“**Pengendalian dan Pengawasan Bangunan Gedung yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Semarang**” dapat terselesaikan dengan baik. Skripsi diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini dapat tersusun dengan baik tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Fathur Rokhman, M.Hum., Rektor Universitas Negeri Semarang.
2. Dr. Rodiyah, S.Pd., S.H., M.Si., Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
3. Dr. Martitah, M.Hum., Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
4. Dr. Duhita Driyah Supraptri, S.H., M.Hum. selaku Ketua Bagian Perdata Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
5. Aprila Niravita, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing yang selalu sabar memberi saya wawasan, bimbingan, sumbangan pemikiran, saran dan pengarahan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Drs. Suhadi S.H.,M.Si. dan Rahayu Fery Anitasari S.H.,M.Kn_ selaku dosen penguji yang telah memberi arahan dalam kesalahan penulisan skripsi.

7. Drs. Sartono Sahlan, M.H. selaku dosen wali dari penulis yang telah membimbing dan memberikan saran selama penulis menempuh perkuliahan.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan ilmunya yang bermanfaat bagi penulis dikemudian hari.
9. Seluruh Pegawai Administrasi Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang yang telah memberikan pelayanan dengan baik.
10. Keluarga tercinta yang telah memberikan dukungan penuh baik secara moril maupun materiil serta kasih sayang, doa, nasihat, dan semangat kepada penulis.
11. Hanum Dwi Wahyu yang selalu memberikan dukungan dan motivasi agar segera menyelesaikan skripsi ini.
12. Pemerintah Kota Semarang yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian.
13. Dinas Penataan Ruang, Satuan Polisi Pamong Praja, Kecamatan Gajahmungkur, Kelurahan Gajahmungkur, Kelurahan Sampangan yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian.
14. Warga Kelurahan Gajahmungkur dan Sampangan Kecamatan Gajahmungkur Kota Semarang yang telah membantu dalam proses penelitian.
15. Teman-teman terbaik, Arum Lestari, Efi Afiati, Sufi Ita Fitriyah, Nelli Rokhmah, Nur Fitri Rahmawati, Naila Qutrotul Janah, Desi Amalia, Agnes Apresia Putri yang selama ini memberikan motivasi serta dukungannya.

16. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, Shodikin, Nurika Pamungkas, Zulia Dian Ariyani, Tania, Wulan Puspita Sari, Maidha Sarah Harahap, Ratna Nurhaeni, Linda Hartanti, Zulianita Rima Wulandari, Nur Fa'uzah, Gita Nuzula 'Alamah, Aniek Mona Utami, Putri Adi Amnesti, dll sebagai teman seperjuangan yang hebat.
17. Teman-teman Rombel 1 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang Tahun 2014 sebagai rekan yang hebat dan telah berjuang bersama menunaikan pendidikan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
18. Teman-teman angkatan 2014 Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang sebagai rekan yang hebat dan telah berjuang bersama menunaikan pendidikan Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang.
19. Teman-teman Kost Wisma Handita yang selalu memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.
20. Teman-teman KKN UNNES 2017 Desa Kagungan Kecamatan Kepil Kabupaten Wonosobo yang selalu mendukung dan memberi semangat selama ini.
21. Teman-teman PKL FH UNNES Tahun 2017 di Dinas Penataan Ruang yang selalu mendukung dan memberi semangat selama ini.
22. Semua pihak yang tidak dapat disebut satu-persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi dengan baik secara moril maupun materiil.

Semoga segala bantuan dan kebaikan tersebut dilimpahkan balasan dari Allah SWT. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat dan memberi tambahan pengetahuan maupun wawasan bagi pembaca.

Semarang, 2018

Penulis

Anggi Evita Sari

8111414017



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG

ABSTRAK

Sari, Anggi Evita. 2018. *Pengendalian dan Pengawasan Bangunan Gedung yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang.* Skripsi Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Pembimbing Utama : Aprila Niravita, S.H.,M.Kn.

Kata Kunci: Pengendalian dan Pengawasan, Bangunan Gedung, IMB.

Pengendalian pemanfaatan ruang berkaitan dengan wujud fisiknya yaitu bangunan gedung. Salah satu hal yang masih banyak terjadi di Kota Semarang yaitu pendirian bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Pelanggaran tersebut akan dikenai sanksi administratif. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui (1) faktor-faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terlebih dahulu (2) pengendalian dan pengawasan bangunan gedung yang berdiri tanpa IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di Kota Semarang.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan yaitu faktor hukum bahwa responden beranggapan masih banyak pelanggar yang tidak diberikan sanksi sehingga untuk mengurusnya masih memiliki alasan karena dengan paksaan atau kepentingannya sendiri bukan karena kewajibannya untuk mematuhi aturan, faktor kesadaran masyarakat untuk memiliki IMB masih sangat minim, faktor ekonomi yang terutama menjadi alasan yaitu tidak memiliki uang, faktor komunikasi bahwa selama ini responden tidak mendapatkan arahan dari instansi manapun, dan faktor pengawasan oleh Pemerintah Kota untuk menegakkan pelanggaran yang masih tidak rata mengakibatkan banyak yang tidak mengurus IMB karena tanpa IMB dirasa aman dan tidak memperdulikan akibat yang ditimbulkan. Pengendalian dan pengawasan bangunan gedung yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang dilakukan Dinas Penataan Ruang dengan cara memberikan Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, Surat Peringatan 4, Rekomendasi penyegelan, dan Rekomendasi pembongkaran. Satuan Polisi Pamong Praja sebagai eksekutor untuk melakukan penyegelan dan pembongkaran, sedangkan Seksi Ketentraman dan Ketertiban (Trantib) Kecamatan dan Kelurahan hanya bertugas memantau jalannya eksekusi yang dilakukan Dinas Penataan Ruang dan Satuan Polisi Pamong Praja. Simpulan dari penelitian ini yaitu masih banyak pemilik bangunan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang telah diwajibkan oleh Pemerintah Kota Semarang, faktor yang melatarbelakanginya yaitu faktor hukum, faktor kesadaran masyarakat, faktor ekonomi, faktor komunikasi, dan faktor pengawasan. Akibat hukum yang diberikan kepada pelanggar sebagai bentuk pengendalian dan pengawasannya yaitu berupa sanksi administratif yang berbentuk Surat Peringatan 1, Surat Peringatan 2, Surat Peringatan 4, Penyegelan, dan Pembongkaran.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	Error! Bookmark not defined.
PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN ORISINALITAS	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	ii
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar belakang	1
1.2. Identifikasi masalah	8
1.3. Pembatasan masalah	8
1.4. Rumusan masalah	9
1.5. Tujuan penelitian	10
1.6. Manfaat penelitian	10
1.6.1. Manfaat teoritis	10
1.6.2. Manfaat praktis.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Penelitian terdahulu	12
2.2. Landasan teori	18
2.2.1. Penataan ruang	18
2.2.1.1. Pengertian.....	18
2.2.1.2. Klasifikasi penataan ruang	18
2.2.1.3. Penyelenggaraan penataan ruang	19
2.2.1.4. Pengendalian pemanfaatan ruang.....	19
2.2.1.5. Pengawasan penataan ruang.....	19
2.2.2. Bangunan gedung.....	20
2.2.2.1. Pengertian.....	20
2.2.2.2. Fungsi bangunan gedung	21
2.2.2.3. Persyaratan bangunan gedung.....	21
2.2.2.4. Penyelenggaraan bangunan gedung	22

2.2.2.5.	Hak dan Kewajiban pemilik bangunan Gedung.....	23
2.2.2.6.	Peran Masyarakat	23
2.2.3.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	24
2.2.3.1.	Pengertian.....	24
2.2.3.2.	Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan	24
2.2.3.3.	Proses Izin Mendirikan Bangunan	25
2.2.3.4.	Sanksi pelanggaran Bangunan Gedung tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan	27
2.2.4.	Pengendalian dan Pengawasan.....	29
2.2.4.1.	Pengendalian	29
2.2.4.2.	Pengawasan	31
2.3.	Landasan Konseptual	32
2.4.	Kerangka Berfikir	33
2.4.1.	Penjelasan kerangka berfikir :	34
BAB III	METODE PENELITIAN	35
3.1.	Pendekatan penelitian.....	35
3.2.	Jenis penelitian	35
3.3.	Fokus penelitian	36
3.4.	Lokasi penelitian	36
3.5.	Sumber data.....	37
3.5.1.	Data primer.....	37
3.5.2.	Data sekunder.....	38
3.6.	Teknik pengambilan data.....	40
3.6.1.	Studi dokumen	40
3.6.2.	Wawancara	41
2.6.3	Studi kepustakaan.....	41
3.7.	Validitas Data.....	41
3.8.	Analisis Data	42
3.8.1.	Pengumpulan data	43
3.8.2.	Reduksi Data	43
3.8.3.	Penyajian Data	43
3.8.4.	Penarikan Kesimpulan	44
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	45
4.1.	Hasil Penelitian.....	45
4.1.1.	Gambaran umum lokasi penelitian.....	45

4.1.2.	Faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) terlebih dahulu.....	48
4.1.3.	Pengendalian dan pengawasan bangunan gedung yang berdiri tanpa IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di Kota Semarang.....	53
4.2.	Pembahasan	62
4.2.1.	Faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) terlebih dahulu.....	62
4.2.2.	Pengendalian dan pengawasan bangunan gedung yang berdiri tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB)di Kota Semarang.....	75
BAB V PENUTUP		87
5.1.	Simpulan	87
5.2.	Saran	89
DAFTAR PUSTAKA		91
LAMPIRAN-LAMPIRAN		95

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Persentase bangunan yang berIMB 6
Tabel 4.1	Persentase bangunan yang berIMB di Kelurahan Gajahmungkur 46
Tabel 4.2	Persentase bangunan yang berIMB di Kelurahan Sampangan 47
Tabel 4.3	Rekapitulasi SP1, SP2, SP4, Rekom Segel, Rekom Bongkar Tahun 2017 Kota Semarang 55
	Rekapitulasi SP1, SP2, SP4, Rekom Segel, Rekom Bongkar Kecamatan Gajahmungkur 60

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman	
Lampiran 1	Surat Keputusan dosen pembimbing skripsi	96
Lampiran 2	Surat rekomendasi penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Semarang	99
Lampiran 3	Surat Izin Penelitian Kepada Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Semarang	101
Lampiran 4	Surat Izin Penelitian Dinas Penataan Ruang Kota Semarang	102
Lampiran 5	Surat Izin Penelitian Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang	103
Lampiran 6	Surat Izin Penelitian di Kantor Kecamatan Gajahmungkur	104
Lampiran 7	Surat Izin Penelitian Kelurahan Gajahmungkur	105
Lampiran 8	Surat Izin Penelitian Kelurahan Sampangan	106
Lampiran 9	Format Surat Peringatan	107
Lampiran 10	Gambaran IMB	114
Lampiran 11	Dokumentasi Penelitian	117
Lampiran 12	Laporan kegiatan SP 1, SP 2, SP 4, Rekom Segel, Rekom Bongkar	121

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada hakikatnya, hukum itu tumbuh dan digunakan akibat dari pada peristiwa yang timbul didalam lingkungan masyarakat. Setiap peristiwa hukum yang timbul didalam lingkungan sosial itu seringkali menjadi suatu masalah dalam kehidupan mereka, sehingga terjadi suatu kekacauan yang merusak sistem sosial tersebut. Hukum terjadi karena adanya peristiwa-peristiwa di dalam masyarakat, yang menimbulkan hubungan-hubungan antara anggota-anggota masyarakat, yang berwujud hak dan kewajiban antara sesamanya, jadi selalu ada hubungan antara peristiwa dan akibat. Peristiwa kemasyarakatan yang menimbulkan akibat yang demikian itu disebut peristiwa hukum (PHM. 2011: 65). Hukum berjalan dalam lingkungan masyarakat yang dilatarbelakangi oleh masyarakat itu sendiri. Manusia sebagai makhluk individu mempunyai kehidupan jiwa yang mandiri. Dia memiliki keinginan, kesenangan, cita-cita sendiri, tetapi manusia sebagai makhluk sosial tidak dapat dipisahkan dari masyarakat. Manusia lahir, hidup, berkembang, dan meninggal dunia di dalam masyarakat. Sebagai individu manusia tidak dapat mencapai segala sesuatu yang diinginkan atau dicita-citakannya dengan mudah. Untuk memenuhi itu mutlak diperlukan bantuan orang lain. Yang berarti dia harus bermasyarakat, bahkan manusia akan sempurna hidupnya apabila dia hidup bermasyarakat. (PHM. 2011:2).

Kota merupakan suatu ruang seiring dengan perkembangan waktu dan kebutuhan kehidupan manusia, yang didalamnya terdapat berbagai peristiwa hukum. Perkembangan pesat yang terjadi didalam sebuah Kota pada kenyataannya tidak selalu diikuti pengembangan-pengembangan serta perubahan yang mendukung dalam kawasan tersebut sehingga terjadilah ketimpangan-ketimpangan baik secara sosial, ekonomi, budaya, politik dan pendidikan. Pemahaman terhadap Kota sebagai tempat kegiatan berbagai kepentingan, harus diwujudkan dengan mengoptimalkan kebijakan yang dapat menghindari konflik antara pertumbuhan ekonomi dengan pemerataan, antara pembangunan fisik dengan pelestarian lingkungan, serta antara kebijakan pusat dengan harapan dan kepentingan daerah dan masyarakat. Kedepan harus dipikirkan bagaimana menyiapkan rencana Kota yang dapat diterima oleh masyarakat dan dapat dipertanggungjawabkan (Sutedi. 2015:209).

Dengan memahami bahwa hukum adalah gejala sosial. Jadi ada karena dikehendaki oleh masyarakat. Oleh karena itu, adanya hukum memiliki tujuan. (Sutrisno. 2011: 33). Melihat rencana penataan ruang Kota, pada Pasal 2 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) Pasal 1 ini memberikan wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut,
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa,

- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi.

Menurut Karmono Mangunsukarjo, Ruang adalah wadah kehidupan manusia beserta sumber-sumber daya alam yang terkandung di dalamnya, meliputi bumi, air, dan udara, sebagai suatu kesatuan. (Wahid. 2014:1). Kemudian dalam rangka memberikan pengaturan yang khusus tentang pemanfaatan ruang, negara dalam hal ini membentuk peraturan khusus tentang penataan ruang yaitu Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Menurut Pasal 11 ayat (2), bahwa pemerintah daerah Kota mempunyai wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah Kota yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah Kota, pemanfaatan ruang wilayah Kota dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota.

Pengendalian pelaksanaan pembangunan dimaksudkan untuk menjamin tercapainya tujuan dan sasaran pembangunan yang tertuang dalam rencana dilakukan melalui kegiatan pemantauan dan pengawasan. Pembangunan berkaitan dengan pemanfaatan tata ruang, sehingga pengendalian pembangunan berkaitan erat dengan pengendalian pemanfaatan tata ruang. Untuk mewujudkan terciptanya pembangunan yang tertib ruang diperlukan tindakan pengendalian pemanfaatan ruang. Namun Instrumen pengendalian yang telah memiliki dasar hukum (UU No. 26 Tahun 2007), tidak terimplementasikan dengan baik akibat masalah-masalah teknis yang terkait instrumen pengendalian. Kecenderungan penyimpangan tersebut dapat terjadi karena produk rencana tata ruang kurang memperhatikan aspek pelaksanaan atau sebaliknya bahwa pemanfaatan ruang kurang memperhatikan rencana tata ruang. Pengendalian pemanfaatan tata ruang

dilakukan agar pemanfaatan tata ruang dapat berjalan sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam pemanfaatan ruang saling berkaitan dengan wujud fisiknya yaitu bangunan gedung. Oleh karena itu, dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib dan teratur (Sutedi, 2015:223).

Bangunan memiliki fungsi sebagai tempat segala aktivitas manusia, mulai dari aktivitas perekonomian, kebudayaan, sosial, dan pendidikan. Dalam fungsinya tersebut, pemerintah daerah berkepentingan terhadap izin-izin bangunan. Perizinan bangunan diberlakukan agar tidak terjadi kekacauan dalam penataan ruang Kota, dan merupakan bentuk pengendalian pembangunan ruang Kota. Kegiatan perizinan yang dilaksanakan oleh pemerintah pada intinya adalah untuk menciptakan kondisi bahwa kegiatan pembangunan sesuai peruntukan, disamping itu agar lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pembangunan. Lebih jauh lagi melalui sistem perizinan diharapkan dapat tercapainya tujuan tertentu diantaranya adanya suatu kepastian hukum, perlindungan kepentingan hukum, pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan, pemerataan distribusi barang tertentu (Ridwan dan Sudraja. 2012: 94).

Pembangunan gedung yang dilakukan haruslah memperhatikan keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Pengaturan dalam

pemberian izin pendirian bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik perkotaan dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan Kota tersebut. Menurut (Dwi. 2008:11) menyatakan bahwa izin mendirikan bangunan atau yang lebih sering dikenal IMB adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis (perencanaan) aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek lingkungan. Sehingga IMB merupakan izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan usaha untuk mengatur, mengawasi serta mengendalikan terhadap setiap kegiatan membangun, memperbaiki, merombak/ merobohkan bangunan agar desain pelaksanaan pembangunan sesuai dengan tata ruang yang berlaku.

Perkembangan daerah yang begitu pesat tanpa dibarengi dengan ketaatan masyarakat akan sebuah regulasi dapat menimbulkan akibat lain seperti kepadatan yang tinggi, kekumuhan, kurang tertata, tidak sehat dan sebagainya. Dampak pembangunan tersebut akan terasa sekali untuk daerah dengan laju pertumbuhan yang tinggi misalnya pusat kota maupun daerah sekitarnya. Salah satu kota yang mengalami hal tersebut adalah Kota Semarang. Pertambahan penduduk akan berpengaruh pada meningkatnya kebutuhan ruang bagi tempat tinggal dan melakukan aktivitas lainnya, secara nyata juga pertambahan serta perkembangan penduduk itu akan sangat mempengaruhi laju pekerjaan pemerintahan Kota Semarang. Ini akan terlihat jika peningkatan kebutuhan ruang bagi penduduk akan

terwujud pada penambahan jumlah bangunan yang akan didirikan. Berikut adalah data rasio jumlah bangunan ber IMB di Kota Semarang :

Tabel 1.1. Persentase bangunan yang berIMB di Kota Semarang

Tahun	Jumlah Bangunan	Jumlah Bang. Ber IMB	Izin IMB Jadi	Rasio
2017	369487	198151	2540	53.63%
2016	366637	195611	2550	53.35%
2015	362522	193061	2915	53.25%
2014	358471	190146	2523	53.04%
2013	354472	187623	2533	52.93%
2012	350525	185090	2653	52.80%
2011	346682	182437	4005	52.62%
2010	342883	178432	3705	52.04%
2009	326323	174727	5050	53.54%
2008	309629	169677	9803	54.80%
2007	291632	159874	3887	54.82%
2006	297832	155987	9394	52.37%
2005	292239	146593	3625	50.16%
2004	290001	142968	4506	49.30%
2003	287764	138462	138462	48.12%

Sumber : Dinas Penataan Ruang Kota Semarang tahun 2017

Data rasio IMB dari Dinas Penataan Ruang Kota Semarang tersebut menyebutkan bahwa di tahun 2017 Kota Semarang memiliki 369487 bangunan, namun yang mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya 198151 dan IMB yang telah jadi 2540, sehingga rasionya (53.63%). Artinya hampir dari separuh jumlah bangunan di Kota Semarang masih belum melaksanakan tertib bangunan. Begitu pula tahun-tahun sebelumnya yang rasionya juga menunjukkan rata-rata hanya setengah dari jumlah keseluruhan. Jumlah bangunan di Kota Semarang yang separuhnya belum berIMB menunjukkan bahwa kepemilikan IMB

belum ditaati sepenuhnya oleh masyarakat, dengan demikian akan selalu ada permasalahan yang ditimbulkannya.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Segala kegiatan pembangunan tentu saja harus memenuhi standar dan syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti surat-surat dan segala kelengkapannya (Sutanto. 2014:74).

Pemerintah Kota Semarang berdasarkan kewenangan otonomi membentuk dan menetapkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung dilakukan dengan berdasarkan pada kaidah-kaidah yang mencakup azas keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keberlanjutan serta keterkaitan antar wilayah baik di dalam Kota itu sendiri maupun dengan Kota sekitarnya. Peraturan tersebut mengatur persyaratan administratif bangunan gedung bahwa pihak yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB. Masyarakat Kota Semarang yang memiliki bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan, statusnya sudah tercatat di pemerintahan Kota Semarang dan memiliki kekuatan hukum sehingga akan menghindarkan pemiliknya dari sebutan bangunan liar yang rawan akan pembongkaran paksa oleh pemerintah karena dinilai melanggar aturan. Hal yang perlu dipahami dengan memiliki IMB adalah, masyarakat akan terbebas dari kekhawatiran jika pada suatu saat nanti ada perubahan tata Kota Semarang, atau pengembangan yang dilakukan oleh pemerintah.

Penulis berkeinginan melakukan sampel lokasi penelitian di Kecamatan Gajahmungkur khususnya di Kelurahan Gajahmungkur dan Sampangan karena banyaknya jumlah bangunan dan sedikitnya yang memiliki IMB. Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan diatas, penulis berkeinginan untuk mengangkat permasalahan ini yaitu “PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG”.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa masalah sebagai berikut:

1. Proses pelaksanaan pengawasan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Semarang kepada pihak yang tidak memiliki IMB
2. Hambatan kepengurusan IMB oleh pihak yang tidak memiliki IMB
3. Kerjasama antar instansi sebagai upaya pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota karena permasalahan tidak memiliki IMB
4. Pengendalian bangunan yang tidak memiliki IMB oleh Satpol PP sebagai penegak Perda

1.3. Pembatasan Masalah

Agar masalah yang akan penulis bahas tidak meluas sehingga dapat mengakibatkan ketidakjelasan pembahasan masalah maka penulis akan membatasi masalah yang akan diteliti, antara lain:

1. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian bangunan yang tidak memiliki IMB ini merupakan pengawasan terhadap pelanggaran/permasalahan yang terjadi ketika pihak melakukan pembangunan gedung tidak memiliki IMB sebagai upaya tindakan penegakan hukum dari Pemerintah untuk menyelenggarakan ketertiban.
2. Permasalahan tidak melakukan pengurusan IMB yang dihadapi masyarakat dilatarbelakangi oleh hambatan dari masing-masing pemilik bangunan gedung.
3. Pengawasan bangunan gedung yang tidak memiliki IMB secara langsung mengacu pada UU No 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031, Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, PerMen No. 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, dan Perwal Semarang No. 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

1.4. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan permasalahan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah :

1. Apa faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) terlebih dahulu?
2. Bagaimana pengendalian dan pengawasan bangunan gedung yang berdiri tanpa IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di Kota Semarang?

1.5. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan terlebih dahulu.
2. Mengetahui pengendalian dan pengawasan bangunan gedung yang berdiri tanpa Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang sebagai upaya meminimalisir terjadinya pelanggaran.

1.6. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat yang nyata secara teoritis dan praktis sebagai berikut:

1.6.1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis kajian ini berusaha menganalisis secara akademis, dan hasil penelitian ini akan memberikan sumbangan ilmu dan pemikiran yang bermanfaat bagi mahasiswa dan dosen dalam pengembangan Hukum Agraria pada khususnya serta sebagai bahan pengetahuan tambahan untuk dapat

dibaca oleh masyarakat maupun dapat dipelajari lebih lanjut oleh kalangan hukum khususnya.

1.6.2. Manfaat Praktis

Beberapa manfaat secara praktis dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagi peneliti, penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan wawasan mengenai pengendalian dan pengawasan bangunan yang tidak mempunyai IMB.
2. Bagi pembaca, penelitian ini dapat memberikan tambahan pengetahuan dan informasi secara tertulis maupun sebagai referensi untuk memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dalam permasalahan bangunan yang tidak memiliki IMB sehingga penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan kontribusi pemikiran dan mengambil kebijaksanaan dan pelaksanaan hukumnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini memaparkan mengenai kajian pustaka yang menjelaskan beberapa penelitian serupa baik berupa skripsi, tesis maupun jurnal untuk membandingkan penelitian yang diambil dengan penelitian yang pernah ada. Pada kajian pustaka ini dipaparkan mengenai penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya yang memiliki kemiripan dengan penelitian yang akan dilakukan. Judul-judul tesis dan jurnal-jurnal penelitian yang dijadikan kajian pustaka ini dipaparkan mengenai penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya yang memiliki kemiripan dengan penelitian yang akan dilakukan serta perbedaan-perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan.

Jurnal Hukum UNNES volume 3 nomor 2 tahun 2014. Dyah Arumingtyas. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang tentang Model Partisipasi Masyarakat Dalam Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Berdasarkan Perspektif Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik Di Kota Semarang. Di dalam pelayanan perizinan kepada masyarakat, pelayanan birokrasi menjadi amat sulit dinikmati secara wajar dan bahkan membuat masyarakat membayar mahal dari yang seharusnya. penyelenggaraan pelayanan di bidang perizinan masih sangat jauh dalam realitasnya dari apa yang semestinya, bahkan masih suka menerima suap karena

inefisiensi biaya dan waktu tunggu yang sengaja diciptakan aparat birokrasi. Keluhan yang dirasakan warga masyarakat dalam mengurus permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB adalah pada persoalan kesalahan gambar bangunan, sehingga urusan menjadi lama bahkan harus berulang kali mengajukan persyaratan. Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian yang akan dilakukan penulis yaitu dengan menggunakan objek yang sama yaitu Izin Mendirikan Bangunan dan yang menjadi perbedaan dalam penelitian tersebut yaitu sudut pandang dari Implementasi Penerbitan dalam perspektif Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik untuk dikaitkan dalam penyelenggaraan pelayanan pemerintah untuk penerbitan IMB di Kota Semarang, sedangkan sudut pandang yang akan diteliti penulis yaitu pengawasan dan pengendalian bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.

Jurnal Volume 2 No 1 Edisi Februari 2015. Hengki Irawan dan Dr. Harapan Tua R.F.S, M.Si. FISIP Universitas Riau tentang Pelaksanaan Pengawasan Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Pekanbaru Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Kecamatan Tampan.

Adanya pendirian bangunan yang terpantau dalam wilayah pengawasan yang melanggar ketentuan (fisik/teknis) bangunan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru. Pelanggaran terjadi seperti; pelanggaran GSB bangunan, pelanggaran ukuran bangunan, dan pelanggaran pemanfaatan peruntukan wilayah dan sebagainya. Hal ini merupakan sebuah indikasi atau gambaran untuk Dinas Tata Ruang dan Bangunan untuk mengawasi pendirian bangunan yang ada diseluruh wilayah Kota Pekanbaru. Berdasarkan fenomena, Pelaksanaan proses pengawasan menentukan hasil pengawasan. oleh karena itu

pengawasan menjadi hal yang penting untuk meningkatkan keoptimalan fungsi organisasi dalam pencapaian tujuan organisasi.

Berdasarkan hasil analisis penelitian dan analisis yang dilakukan peneliti mengenai pelaksanaan pengawasan Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Tampan disimpulkan terlaksana kurang optimal atau kurang baik dimana dalam Pelaksanaan standar operasional adanya indikasi Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru lebih berorientasi terhadap pendapatan retribusi dibandingkan mengikuti standar atau ketentuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Tindakan Penilaian bangunan yang dilakukan tergolong kurang cermat dimana, jika Dinas Tata Ruang dan Bangunan melakukan pengawasan yang cermat maka penolakan dan mengharuskan pemotongan terhadap bangunan masyarakat tidak akan terjadi karena seharusnya pelanggaran itu dapat dideteksi Dinas Tata Ruang sendirian jauh sebelum bangunan itu selesai sehingga kerugian masyarakat terhadap materi bangunan yang sia-sia seperti itu dapat diminimalisir. Tindakan koreksi yang dilakukan tergolong tidak sesegera mungkin terutama untuk melakukan pemasangan plang dilarang membangun dan pembongkaran. Koreksi yang tidak sesegera mungkin dapat saja memicu permasalahan yang lebih rumit diatasi di masa depan.

Dalam e-Jurnal Katalogis, Volume 3 Nomor 2, Edisi Februari 2015 hlm 10-21. M. Syukur. Magister Administrasi Publik Pascasarjana Universitas Tadulako tentang Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Pada Dinas Penataan Ruang Dan Perumahan Kota Palu.

Implementasi kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Palu, diharapkan dapat memenuhi tujuan yang telah ditetapkan terutama dalam hal penyederhanaan prosedur. Kepemilikan bangunan sering menjadi sengketa public yang berkepanjangan. Masalah tersebut muncul karena ketiadaan sertifikat izin mendirikan bangunan (IMB), karena sebagian masyarakat merasa prosedur perizinan cukup berbelit-belit serta ketiadaan biaya untuk mengurus izin tersebut bagi masyarakat yang tidak mampu. Sesuai dengan fakta di lapangan bahwa tingkat kesadaran masyarakat Kota Palu untuk mengurus izin mendirikan bangunan (IMB) masih sangat rendah, karena \pm 60 ribu bangunan rumah tinggal yang ada di Kota Palu hanya sekitar 35% yang memiliki IMB, dan selebihnya belum memiliki IMB atau berstatus bangunan liar. Tetapi ini hanya berlaku untuk rumah tinggal, sedangkan untuk rumah toko sebagian besar telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa implementasi kebijakan IMB yang dilaksanakan DPRD Kota Palu belum efektif, dapat dilihat dari beberapa aspek pertama; sosialisasi yang dilakukan masih sangat minim yang mengakibatkan ketidaktahuan masyarakat tentang asas dan manfaat IMB. Kedua; faktor yang menyebabkan kinerja personil tim pemanfaatan ruang tidak maksimal karena terbatasnya tenaga yang melakukan pengawasan dan penertiban bangunan. Ketiga; tidak tegasnya sanksi yang diberikan oleh aparat DPRD, sehingga tidak terbangun kesadaran masyarakat yang pada gilirannya tidak patuh dan taat pada hukum. Keempat; koordinasi yang dilakukan antar organisasi yang setingkat, terkait dengan IMB belum maksimal.

Jurnal Yustitia Vol. 18 No. 1 Edisi Mei 2017. Anni puji astutik. Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan. Akibat Hukum Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Pamekasan.

Terdapat ketimpangan dimana masih banyak masyarakat yang merasa tidak sesuai/ tidak sepatutnya dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintahan di daerah. Sehingga banyak masyarakat yang enggan mentaati aturan seperti enggan mengurus Izin Mendirikan Bangunan dan ada adanya bangunan yang tidak sesuai dengan izin yang sudah dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Pamekasan. Seperti pembangunan Resto Wiraraja, berlokasi di Jalan Raya Tlanakan, desa Tlanakan, Kecamatan Tlanakan, Kabupaten Pamekasan, Madura, Jawa Timur. Diketahui bahwa bangunan tersebut tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan Pemerintah Kabupaten (Pemkab) setempat. Diketahui luas bangunannya tidak sesuai dengan izin yang dikeluarkan oleh Pemkab, dalam IMB bangunan tercatat hanya 800×80 meter, sementara di lapangan melebihi ukuran dari yang telah ditentukan dalam IMB sekitar 3 kali dari ukuran yang tertera dalam IMB.

Dalam memenuhi kebutuhan papan, masyarakat harus mengikuti beberapa peraturan yang berlaku di daerah salah satunya adalah harus mempunyai izin mendirikan bangunan. Untuk mendapatkan izin tersebut masyarakat harus berperan aktif dalam pengajuannya ke instansi terkait yakni dinas pemukiman dan kawasan pemukiman, dengan persyaratan yang sudah ditentukan. Banyak permasalahan yang ditemukan terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan yang tidak diperhatikan oleh pemilik bangunan, sehingga pemerintah daerah harus memberikan sanksi yang tegas agar masyarakat lebih taat aturan. Sanksi hukum

yang dikenakan dalam Izin mendirikan bangunan mengacu pada Undnag-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 berupa sanksi administrasi, sanksi pidana dan sanksi denda, yang rincinnya sudah ditetapkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Jurnal Vol.1 No.1 Edisi Juni 2013 halaman 27-37. Efridawati dan M. Arif Nasution, Universitas Medan Area tentang Studi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Sudah menjadi kenyataan di daerah, khususnya di Kabupaten Deli Serbang bahwa "berbagai kalangan masyarakat mengalami hambatan yang berarti dari aparat birokrasi dalam kebutuhan pelayanan publik, terutama pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) belum berjalan efektif dan efisien, serta ada yang belum sesuai dengan prosedur yang ditetapkan melalui peraturan daerah". Selain dari itu ada indikasi pelaku birokrasi/ pegawai masih relatif belum baik, hal-hal seperti itu dapat disimpulkan bahwa perilaku pegawai dalam menjalankan prosedur yang telah ditetapkan pemerintah daerah khususnya di Dinas Cipta Karya dan Pertambangan Kabupaten Deli Serbang dari aspek kesopanan, keadilan, kedisiplinan, tanggungjawab, struktur, teknologi, dan lingkungan di dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat belum maksimal.

Jurnal Vol. 4 No. 1 Edisi Maret 2016 Halaman 101-116. Nurul Agus Irawan dan Arsiyah, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo tentang implementasi aturan izin mendirikan bangunan (imb) di kawasan sekitar bencana lumpur sidoarjo. Dalam contoh kasus bencana lumpur lapindo pemberian ganti rugi yang berbelit-belit terkait dengan kepemilikan Izin mendirikan bangunan harusnya membuat kita berfikir bahwa kelengkapan administratif sebelum mendirikan

bangunan sangatlah penting, terutama bagi desa-desa yang berada di sekitar tanggul lumpur lapindo, baik yang telah terdampak maupun yang belum terdampak. Bila ditinjau secara letak geografis sudah sewajarnya penduduk di Desa Tambak Kalisogo ini segera untuk mengurus kelengkapan Izin bangunan serta kelengkapan lain sebagai syarat ganti rugi yang telah di tentukan PT. Lapindo. Hal ini merupakan antisipasi untuk kejadian yang tidak diinginkan mengingat jarak semburan lumpur lapindo hanya sekitar 14 km dari Desa Tambak Kalisogo. Sedangkan jarak dengan tanggul paling timur adalah sekitar 7 Kilometer. Tentu sangat mengkhawatirkan karena bukan tidak mungkin suatu saat luapan lumpur akan mencapai desa tambak kalisogo.

2.2. Landasan Teori

2.2.1. Penataan Ruang

2.2.1.1. Pengertian

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

2.2.1.2. Klasifikasi Penataan Ruang

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan:

1. Sistem
2. Fungsi utama kawasan

3. Wilayah administratif
4. Kegiatan kawasan
5. Nilai strategis kawasan

2.2.1.3. Penyelenggaraan Penataan Ruang

Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

1. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
2. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

2.2.1.4. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui :

1. Penetapan peraturan zonasi
2. Perizinan
3. Pemberian insentif dan disinsentif
4. Pengenaan sanksi.

2.2.1.5. Pengawasan Penataan Ruang

Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud di atas, dilakukan pengawasan terhadap kinerja

pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang. Pengawasan sebagaimana dimaksud terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan. Pengawasan sebagaimana dimaksud dilaksanakan oleh Pemerintah sesuai dengan kewenangannya. Pengawasan Pemerintah sebagaimana dimaksud dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat. Peran masyarakat sebagaimana dimaksud dapat dilakukan dengan menyampaikan laporan dan/atau pengaduan kepada Pemerintah. Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang, dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang dan kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. (<http://www.penataanruang.com>)

2.2.2. Bangunan Gedung

2.2.2.1. Pengertian

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (<http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2009/12/pengertian-bangunan-gedung/>).

Menurut Pasal 1 ayat 1 UU No 28 Tahun 2002 Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Berdasarkan pasal 1 ayat 13 Perda Kota Semarang No 5 Tahun 2009 Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiataannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Pengaturan bangunan gedung secara khusus dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU Bangunan Gedung). Pengetahuan mengenai UU Bangunan Gedung ini menjadi penting mengingat hal-hal yang diatur dalam UU Bangunan Gedung tidak hanya diperuntukan bagi pemilik bangunan gedung melainkan juga bagi pengguna gedung serta masyarakat. Diatur dalam UU Bangunan Gedung, pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

2.2.2.2. Fungsi Bangunan Gedung

Setiap bangunan gedung memiliki fungsi antara lain fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi bangunan gedung ini yang nantinya akan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dalam hal terdapat perubahan fungsi bangunan gedung dari apa yang tertera dalam IMB, perubahan tersebut wajib mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah.

2.2.2.3. Persyaratan Bangunan Gedung

Persyaratan bangunan gedung dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dimana diatur bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi kedua persyaratan tersebut.

Yang masuk dalam ruang lingkup persyaratan administratif bangunan gedung ini yaitu:

1. persyaratan status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
2. status kepemilikan bangunan gedung; dan
3. izin mendirikan bangunan gedung.

Sementara itu, persyaratan teknis bangunan gedung dapat dibagi lagi menjadi 2 (dua) yaitu meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

1. Ruang lingkup persyaratan tata bangunan yaitu meliputi:
 - a. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung
 - b. Arsitektur bangunan gedung; dan
 - c. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan
2. Persyaratan keandalan bangunan gedung yaitu :
 - a. Keselamatan
 - b. Kesehatan
 - c. kenyamanan
 - d. kemudahan

2.2.2.4. Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Penyelenggaraan bangunan gedung tidak hanya terdiri dari penggunaan bangunan gedung, melainkan juga meliputi kegiatan:

1. Pembangunan
2. Pemanfaatan
3. Pelestarian
4. Pembongkaran

2.2.2.5. Hak dan Kewajiban pemilik bangunan Gedung

1. Pemilik bangunan gedung mempunyai hak yaitu antara lain:
 - a. Melaksanakan pembangunan bangunan gedung setelah mendapatkan pengesahan dari Pemerintah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - b. Mendapatkan surat ketetapan serta insentif untuk bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah;
 - c. Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah;
 - d. Mendapatkan ganti rugi apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
2. Pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban yaitu antara lain:
 - a. Melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung;
 - b. Memiliki IMB;
 - c. Meminta pengesahan dari pemerintah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung pada tahap pelaksanaan bangunan.

2.2.2.6. Peran Masyarakat

1. Pemantauan penyelenggaraan bangunan gedung;

2. Memberi masukan kepada pemerintah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis untuk bangunan gedung;
3. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan, rencana teknis bangunan gedung dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
4. Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

2.2.3. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

2.2.3.1. Pengertian

Arti atau pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten / Kota) dan wajib dimiliki / diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah / mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu bangunan. Kehadiran IMB (izin mendirikan bangunan) pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan IMB juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Pemilik rumah yang tidak memiliki IMB nantinya akan dikenakan denda 10 persen dari nilai bangunan, rumah pun juga bisa dibongkar (<http://www.lamudi.co.id/journal/syarat-imb-biaya-izin-mendirikan-bangunan/>).

2.2.3.2. Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan

1. UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

2. UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276)
4. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031
5. Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung

2.2.3.3. Proses Izin Mendirikan Bangunan

Pengaturan dalam pemberian izin pendirian dan penggunaan bangunan dilakukan untuk menjamin agar pertumbuhan fisik Kota Semarang dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, serta tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik Kota Semarang. Untuk setiap kegiatan pendirian bangunan di wilayah Kota Semarang, masyarakat harus terlebih dahulu mengurus dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Proses Izin Mendirikan Bangun diantaranya yaitu :

1. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di berikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung dengan fungsi khusus, yaitu diberikan oleh Pemerintah Pusat. Proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau. Dalam proses permohonan IMB, dijelaskan oleh Marihot Siahaan (2008:63-64)

Pemerintah Daerah menyediakan formulir permohonan IMB gedung yang informatif yang berisikan antara lain:

- a. Status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain)
- b. Data pemohon/pemilik bangunan gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dan lain-lain) serta data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dan lain-lain)
- c. Data rencana bangunan gedung (fungsi/klasifikasi, luas bangunan gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dan lain-lain)
- d. Data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

2. Keterangan Rencana Kota (KRK)

Pemerintah daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB antara lain 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, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
- 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;
- i. Jaringan utilitas Kota; dan
- j. Keterangan lainnya yang terkait.

Dalam Keterangan Rencana Kabupaten/Kota dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan meliputi:

- a. Lokasi-lokasi yang terletak pada kawasan rawan bencana gempa; kawasan rawan longsor; kawasan rawan banjir, dan/atau lokasi yang
- b. kondisi tanahnya tercemar; dan
- c. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

3. Kelengkapan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung

Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB gedung wajib melengkapi syarat-syarat:

- a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
- b. Data pemilik bangunan gedung;
- c. Rencana teknis bangunan gedung; dan
- d. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

2.2.3.4. Sanksi pelanggaran Bangunan Gedung tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan

Sanksi terhadap Pelanggaran terkait Bangunan Gedung:

2.2.3.4.1. Sanksi Administratif

Sanksi administratif adalah sanksi yang diberikan oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan/atau khususnya Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung. Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif yang bersifat alternatif dan berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Pembatasan kegiatan pembangunan;
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
4. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
5. Pembekuan IMB gedung, yaitu Walikota dapat membekukan IMB, apabila ternyata dalam pendirian bangunan tersebut terdapat sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis. Namun, pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.
6. Pencabutan IMB gedung, yaitu Walikota dapat membatalkan/mencabut IMB apabila:
 - a. IMB yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;

- b. Pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan bangunan gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
 - c. Dalam waktu 6 bulan setelah tanggal IMB diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan;
 - d. Pelaksanaan pekerjaan pembangunan bangunan gedung telah berhenti selama 12 bulan.
7. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 8. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 9. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

2.2.4. Pengendalian dan Pengawasan

2.2.4.1. Pengendalian

Pengendalian adalah suatu cara atau alat yang ditempatkan untuk memastikan bahwa hal-hal yang menjadi strategi telah dicapai. Pengendalian berarti proses untuk memastikan bahwa aktivitas sebenarnya sesuai dengan aktivitas yang direncanakan. Pengendalian dilakukan dengan tujuan supaya apa yg sudah direncanakan bisa dilaksanakan dengan baik sehingga bisa mencapai target maupun tujuan yg ingin dicapai. Satu hal yg harus dipahami, bahwa pengendalian dan pengawasan merupakan berbeda karena pengawasan merupakan bagian dari pengendalian.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan atau adanya rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai

dengan rencana tata ruang. Kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang dapat diidentifikasi sekaligus dapat dihindarkan kemungkinan terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang. Dalam pembangunan, pengendalian pelaksanaan pembangunan dimaksudkan untuk menjamin tercapainya tujuan dan sasaran pembangunan yang tertuang dalam rencana dilakukan melalui kegiatan pemantauan dan pengawasan. Pembangunan berkaitan dengan pemanfaatan tata ruang, sehingga pengendalian pembangunan berkaitan erat dengan pengendalian pemanfaatan tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan kegiatan yang berkaitan dengan pengawasan dan penertiban terhadap implementasi rencana sebagai tindak lanjut dari penyusunan rencana atau adanya produk rencana, agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya pengendalian yang meliputi pemantauan, evaluasi, dan pemanfaatan. Upaya pengendalian diawali dengan kegiatan pemantauan terhadap penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan ruang. Dari hasil pemantauan kemudian dievaluasi apakah ada indikasi penyimpangan atau pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan pemerintah. Apabila ada indikasi pelanggaran, maka dilakukan pengawasan, yaitu dengan verifikasi dengan meninjau ulang. Hasil verifikasi dituangkan dalam pelaporan sebagai bahan rumusan tindakan penertiban yang diperlukan. Tindakan penertiban diserahkan pada pihak yang berwenang dalam penegakkan hukum dan petugas ketertiban. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang adalah kegiatan yang dilakukan untuk mewujudkan tertib ruang melalui pengawasan dan penertiban ruang (Sadyohutomo. 2008:48).

2.2.4.2. Pengawasan

Secara terminologis, istilah pengawasan disebut dengan istilah controlling, evaluating, appraising, correcting, maupun kontrol. Kata “ Pengawasan” berasal dari kata “awas”, berarti antara lain “penjagaan”. George R. Terry mendefinisikan istilah pengawasan adalah *“Control is to determine what is accomplished, evaluate it, and apply corrective measures, if needed to ensure result in keeping with the plan,”* (Pengawasan adalah menentukan apa yang telah dicapai, mengevaluasi dan menerapkan tindakan korektif, jika perlu, memastikan hasil yang sesuai dengan rencana) (Huda. 2007:33). Menurut (Adrian Sutedi), pengawasan adalah tindakan hukum administrasi yang dilakukan pemerintah atau pemerintah daerah untuk mengetahui ada atau tidaknya pelanggaran. Pengawasan mempunyai dua dimensi, yaitu internal dan eksternal. Pengawasan eksternal ditujukan untuk memantau kepatuhan masyarakat, sedangkan pengawasan internal ditujukan terhadap instansi atau pejabat pemerintah (Adrian Sutedi. 2010:215).

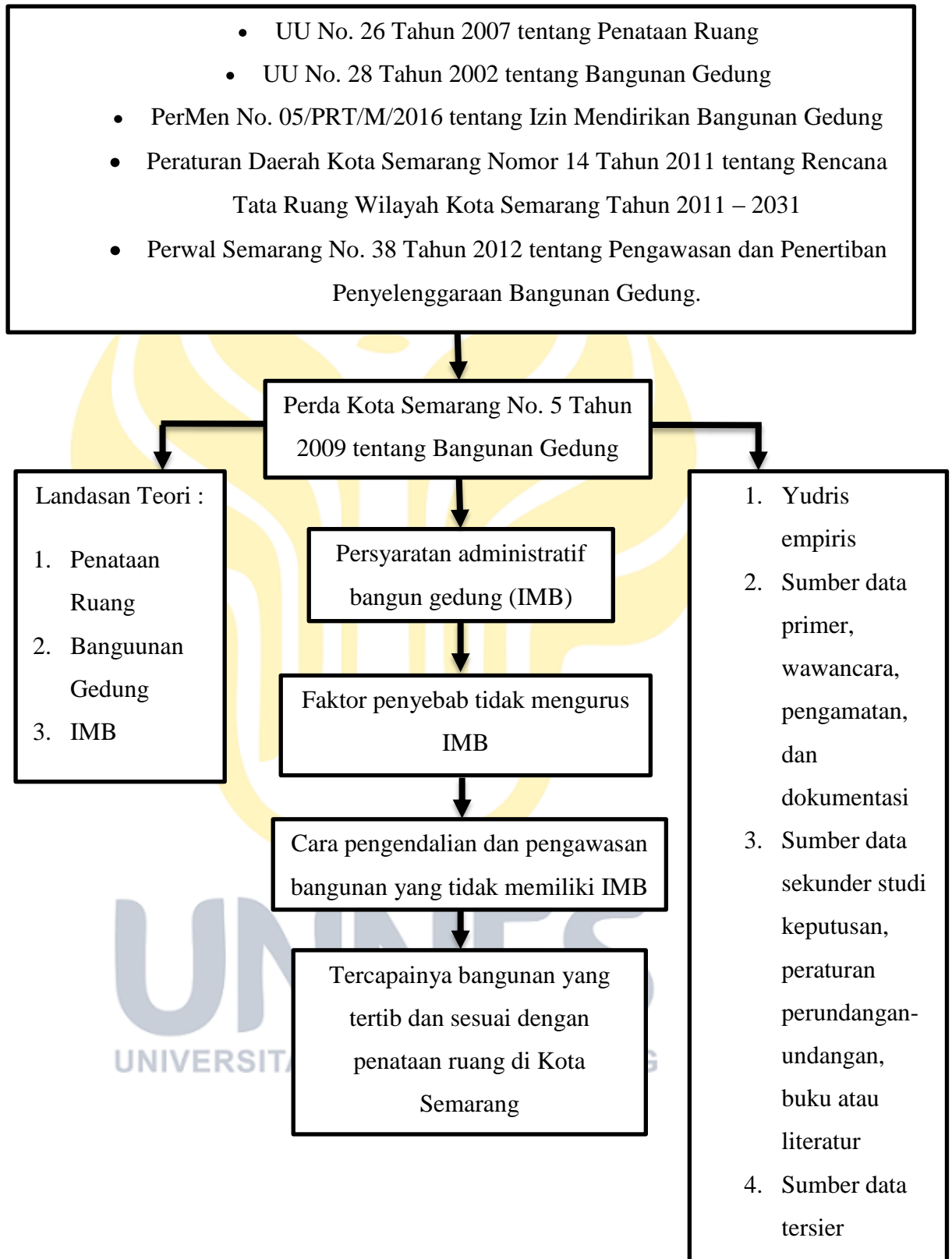
Berdasarkan pasal 1 ayat 74 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, bahwa pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum. Tujuan pengawasan antara lain adalah mengamati apa yang sebenarnya terjadi dan membandingkannya dengan apa yang seharusnya terjadi, dengan maksud untuk secepatnya melaporkan penyimpangan atau hambatan kepada pemimpin/ penanggung jawab fungsi atau kegiatan yang bersangkutan agar dapat diambil tindakan korektif yang perlu. Pengawasan bukan ditunjukkan untuk mencari-cari kesalahan atau mencari siapa yang salah. Tujuan utama pengawasan ialah untuk memahami apa yang salah demi perbaikan di masa

yang akan datang, dan mengarahkan seluruh kegiatan-kegiatan dalam rangka pelaksanaan daripada suatu rencana sehingga dapat diharapkan suatu hasil yang maksimal (Bohari. 1995:5).

2.3. Landasan Konseptual

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276)
4. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031
5. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung
6. Peraturan WaliKota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

2.4. Kerangka Berfikir



2.4.1. Penjelasan kerangka berpikir :

Dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pemerintah mempunyai wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang yaitu perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah. Setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Namun, sering terjadi pembangunan suatu gedung mengganggu orang lain dan membahayakan kepentingan umum. Untuk itu, penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Semarang diatur dan dibina sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang yang menjadi pedoman untuk pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Menurut Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung harus terpenuhi juga persyaratan administratif salah satunya memiliki IMB yang harus diurus sebelum membangun bangunan gedung sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Melihat kasus bangunan gedung yang masih banyak terjadi di Kota Semarang tentunya memiliki hambatan yang mempengaruhi pemilik bangunan tidak memiliki IMB. Sehingga bangunan gedung yang tidak memiliki IMB, dilakukan upaya pengendalian dan pengawasan dari aparat pemerintah daerah Kota Semarang untuk diberikan sanksi pada pemilik bangunan gedung, sehingga bangunan gedung bisa tertib sesuai dengan penataan ruang Kota Semarang.

BAB V

PENUTUP

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Faktor yang menyebabkan pemilik bangunan gedung tidak mengurus IMB yaitu :

- a. Faktor hukum

Peraturan hukum mempunyai paksaan yang mutlak dan tegas.

Pihak yang tidak memiliki IMB merupakan suatu bentuk pelanggaran yang masih banyak dilakukan responden. 4 dari 20 responden yang telah memiliki IMB. Hal ini menunjukkan bahwa Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung masih lemah atau kurang tegas karena masih banyak bangunan yang tidak memiliki IMB tetapi pemiliknya tidak diberikan sanksi dan untuk mengurus IMB masih memiliki alasan karena dengan paksaan atau kepentingannya sendiri bukan karena kewajibannya untuk mematuhi aturan.

- b. Faktor kesadaran masyarakat

Warga masyarakat Kelurahan Gajahmungkur dan Sampangan masih sedikit yang memiliki kesadaran hukum, persoalan yang timbul adalah taraf kepatuhan hukum yang kurang dengan alasan

membutuhkan banyak waktu, tenaga, dan dana serta akan dirasa sangat merepotkan. Hanya 4 responden yang mengetahui IMB dan akibat hukumnya.

c. Faktor Ekonomi

Faktor ekonomi yang masih menjadi alasan cukup tinggi bagi masyarakat karena tidak memiliki uang dan takut mahal untuk mengurus IMB.

d. Faktor komunikasi

Sosialisasi yang diselenggarakan dan disalurkan untuk warga belum meluas karena hanya 2 responden yang pernah mengikuti namun sudah lama dan perlu kerjasama yang erat antara instansi terkait dengan kelurahan sebagai penyalur pemerintah untuk bekerjasama melakukan penertiban terhadap warga masyarakatnya.

e. Faktor pengawasan

Kurangnya pengawasan menyeluruh membuat masyarakatnya tidak merasa terikat pada suatu peraturan. Pengecekan kepemilikan IMB masih diprioritaskan kepada bangunan-bangunan yang bersifat komersil, bangunan-bangunan besar seperti gudang maupun bangunan rumah besar yang berada di jalan-jalan utama. Untuk permukiman biasa di jalan lokal tidak seketat itu karena masih banyak bangunan kecil tanpa IMB tidak pernah mendapat pengecekan dari pihak manapun.

2. Pengendalian dan pengawasan bangunan yang tidak memiliki IMB dilakukan oleh dua instansi yaitu Dinas penataan ruang bidang pengawasan sebagai instansi yang memiliki tugas untuk melihat, mengawasi, dan memberi rekomendasi pelanggaran berbentuk surat peringatan, sedangkan SatpolPP memiliki tugas sebagai eksekutor untuk melakukan penerapan sanksi penyegelan dan pembongkaran untuk mengendalikan bangunan tidak memiliki IMB, sedangkan Seksi Ketentraman dan Ketertiban (Trantib) Kecamatan dan Kelurahan bertugas untuk memantau jalannya proses penegakan terhadap pelanggaran yang ditindaklanjuti oleh Dinas Penataan Ruang. Pemilik bangunan yang tidak memiliki IMB disebut dengan pelanggaran yang dapat dikenai sanksi administratif berupa surat peringatan (SP1), (SP2), pembatasan kegiatan pembangunan (SP4), rekomendasi penyegelan, perintah pembongkaran bangunan gedung. Dinas Penataan Ruang mengeluarkan SP1, SP2, SP4, rekomendasi penyegelan, dan rekomendasi pembongkaran. SatpolPP bertugas untuk melaksanakan penyegelan dan pembongkaran bangunan gedung yang telah direkomendasikan oleh Dinas Penataan Ruang.

5.2. Saran

Berdasarkan simpulan tersebut di atas penelitian ini menyarankan sebagai berikut:

1. Sanksi hukum penting untuk ditegaskan terhadap pelaku pelanggaran pendirian bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dengan cara

memberi sanksi administratif denda, tidak hanya dengan sanksi administrasi peringatan, penyegelan, dan pembongkaran.

2. Sosialisasi tentang pendirian bangunan wajib memiliki IMB kepada masyarakat perlu sesering mungkin untuk diselenggarakan agar masyarakat lebih mengerti besaran dana pengurusan IMB dan aturan pendirian bangunan yang harus dilakukan sebelum mendirikan bangunan, sehingga masyarakat tidak memiliki alasan karena tidak memiliki uang.
3. Pengawasan bangunan haruslah diselenggarakan secara merata di seluruh wilayah Kota Semarang, dan penegakan hukumnya juga harus rata tidak hanya untuk rumah hunian besar, kantor, tempat usaha, hotel, dan bangunan besar lainnya.
4. Koordinasi antar para instansi perlu ditingkatkan karena apabila banyak personil dari berbagai instansi yang menegakkan maka pelanggar merasa tertekan jadi dapat diminimalisir. Sekecil apapun bangunan gedung sebagai bentuk fisik penataan ruang sangat perlu diperhatikan untuk kesesuaian penataan ruang di Kota Semarang.
5. Bagi Dinas Penataan Ruang bersama Satpol PP seharusnya lebih sering terjun ke lapangan melakukan sidak atau pengawasan bangunan di titik-titik yang terjadi penyalahgunaan pemanfaatan bangunan atau pelanggaran tata ruang. Jadi, pengawasan atau penegakan hukum terkait pelanggaran tata ruang pada umumnya, tidak hanya terlaksana pada saat ada laporan atau aduan saja.

DAFTAR PUSTAKA

Dari Buku

- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amiruddin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada).
- Ashshofa, Burhan. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bohari. 1995. *Pengawasan Keuangan Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Budiharjo Eko. *Penataan Ruang Pembangunan Perkotaan*, P.T Alumni, Bandung: 2013.
- Cecep Kamiludin, dan Disa Dwi Rio Putra, *Mengenal Lebih Dekat Penataan Ruang Bagi Generasi Muda*, Direktorat Jendral Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum, Jakarta: 2012.
- Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- HR. Ridwan. 2011. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII PRESS.
- Huda Ni'matul. 2007. *Pengawasan Pusat Terhadap Daerah*. Yogyakarta: FH UII PRESS.
- Marzuki. 1983. *Metodologi Riset*. Yogyakarta: PT.Hanindita Offset.
- PHM, Sutrisno. 2011. *Memahami Selayang Pandang Ilmu Hukum*. Semarang: UNNES PRESS.
- Ridwan Juniarso dan Sudraja Achmad Sodik. 2012. *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Bandung: Nuansa.
- _____, 2016. *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*. Bandung: Nuansa.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah: Realitas dan Tantangan*. Jakarta: PT.Bumi Aksara.
- Setiabudi Jayadi. 2012. *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar.

- Siahaan, Marihot Pahala. 2008. *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Situmorang, Victor M. 1998. *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Rineka Cipta: Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1983. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*. Jakarta: UI PRESS.
- _____, 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Suratman dan Dillah, Philips. 2013. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Jakarta: PT Suka Buku.
- Sutedi Adrian. 2015. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Wahid Yunus. 2014. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Waluyo Bambang. 2002. *Penelitian Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Yuni, Dwi. 2008. *Panduan Praktis Mengurus Izin Mendirikan Bangunan*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama.

Dari Peraturan

- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Peraturan Menteri Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung

Dari Internet

Lamudi. 2016. *Syarat IMB-Persyaratan Mengurus Izin Mendirikan Bangunan*. (<http://www.lamudi.co.id/journal/syarat-imb-biaya-izin-mendirikan-bangunan/>). <diunduh tanggal 19 Januari 2016>

Wartawarga. 2007. *Pengertian Bangunan Gedung*. (<http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2009/12/pengertian-bangunan-gedung/>). <28 Desember 2009>

www.penataanruang.com/istilah-dan-definisi2/klasifikasi-penataan-ruang/pengendalian-pemanfaatan-ruang/pengawasan-penataan-ruang.html.

Dari Jurnal

Arsiyah Nurul Agus Irawan. 2016. *Implementasi Aturan Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Di Kawasan Sekitar Bencana Lumpur Sidoarjo*. Jurnal Prodi Ilmu Administrasi Negara (FISIP) Universitas Muhammadiyah Sidoarjo. JKMP (ISSN. 2338-445X), Vol. 4, No. 1, Maret 2016, 101-116.

Arumingtyas Dyah. 2014. *Model Partisipasi Masyarakat Dalam Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Berdasarkan Perspektif Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik Di Kota Semarang*. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang. Ulj Vol.3 No.2 Mei 2014.

Asante Lewis Abedi. 2018. *The Challenge of Reducing the Incidence of Building Collapse in Ghana: Analyzing the Perspectives of Building Inspectors in Kumasi*. Kumasi Technical University, Ghana. Volume: 8 issue: 2. May 21, 2018.

Astutik Anni Puji. 2017. *Akibat Hukum Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Pamekasan*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan. Jurnal YUSTITIA Vol. 18 No. 1 Mei 2017.

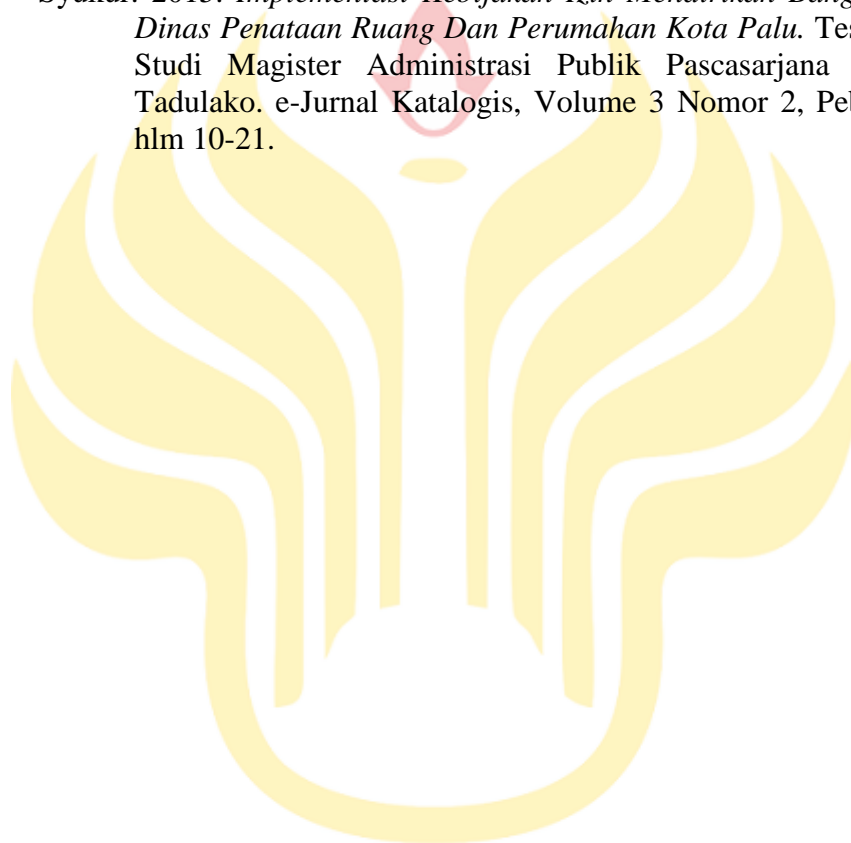
Efridawati dan Nasution M. Arif. 2013. *Studi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan*. Jurnal Ilmu Administrasi Publik Program Studi Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Medan Area. Jurnal Ilmu Administrasi Publik Vol 1 No.1 (2013): 27-37.

Irawan Hengki dan Tua Harapan M.Si. 2015. *Pelaksanaan Pengawasan Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Pekanbaru Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Di Kecamatan Tampan*. Jurnal Online Mahasiswa Bidang Ilmu Sosial.

Jurnal Online Mahasiswa Bidang Ilmu Sosial. Jom FISIP Volume 2 No 1 Februari 2015.

Pushplata A. Kumar. 2017. *Problems And Prospects Of Building Regulations In Shimla, India – A Step Towards Achieving Sustainable Development*. Department of Architecture and Planning, Malaviya National Institute of Technology, Jaipur, India. *International Journal of Sustainable Built Environment* 6 (2017).

Syukur. 2015. *Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan Pada Dinas Penataan Ruang Dan Perumahan Kota Palu*. Tesis Program Studi Magister Administrasi Publik Pascasarjana Universitas Tadulako. *e-Jurnal Katalogis*, Volume 3 Nomor 2, Pebruari 2015 hlm 10-21.



UNNES
UNIVERSITAS NEGERI SEMARANG