

HALAMAN PENGESAHAN  
PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PERIZINAN  
MENDIRIKAN BANGUNAN TEMPAT USAHA DI KOTA BANJAR

Naskah Publikasi

Diajukan Oleh:

  
Oka Nurul Khotimah  
20150610050

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

  
Bagus Samawa, S.H., M.Hum  
NIK. 196808211993031003

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Yogyakarta



Dr. Iriho Raharjo, S.H., M.Hum  
NIK. 197104091997702 153 028

## **NASKAH PUBLIKASI**

### **PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PERIZINAN**

### **MENDIRIKAN BANGUNAN TEMPAT USAHA DI KOTA BANJAR**

Oka Nurul Khotimah,  
[okanurul49@gmail.com](mailto:okanurul49@gmail.com)

#### **ABSTRAK**

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, untuk menunjang pembangunan yang seimbang maka perlu dibuat aturan mengenai bangunan gedung yaitu Izin Mendirikan Bangunan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan dan faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam pelaksanaannya di Kota Banjar. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan melakukan wawancara secara langsung kepada narasumber dan mengumpulkan dokumen sebagai sumber informasi yang akan diteliti. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Banjar sudah berjalan dengan baik terkait dengan sosialisasi, proses izin sampai terbitnya izin yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Banjar, terbukti dengan semakin bertambahnya penerbitan izin. Namun lemahnya penegakan sanksi terlebih kepada bangunan liar menjadi salah satu hambatan dalam pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Banjar. Dari penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan sudah berjalan sesuai peraturan yang berlaku walaupun masih ditemukan beberapa faktor penghambat dalam penegakan hukum dalam Izin Mendirikan Bangunan.

**Kata Kunci: Penegakan Hukum, Perizinan, Mendirikan Bangunan.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PERIZINAN  
MENDIRIKAN BANGUNAN TEMPAT USAHA DI KOTA BANJAR**

Naskah Publikasi

Diajukan Oleh:

Oka Nurul Khotimah  
20150610050

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing

Bagus Sarnawa, S.H., M.Hum  
NIK. 196808211993031003

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum  
NIK: 197104091997702 153 028

## **I. Pendahuluan**

### **A. Latar Belakang**

Masyarakat memiliki hak dalam membangun untuk digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha, tetapi harus memiliki izin dengan memenuhi syarat dan ketentuan yang berlaku di daerahnya. Perizinan merupakan kewenangan dari pemerintah daerah, izin juga merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum atas suatu kepemilikan. Pembangunan yang dilakukan dalam suatu daerah haruslah tertata dengan rapi agar tercipta keseimbangan, dapat berguna dan dapat berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Kesejahteraan masyarakat dapat ditingkatkan melalui pembangunan dan diharapkan dapat meningkatkan sektor perekonomian bagi Negara Indonesia, Pemerintah Daerah memiliki keharusan untuk melakukan pembangunan dalam berbagai bidang di daerahnya untuk mensejahterakan masyarakat dengan memberikan pelayanan kepada masyarakat, khususnya di Kota Banjar. Majunya daerah dan masyarakat dapat dilihat dari segi sarana prasarana yang telah disediakan oleh Pemerintah. Banyaknya bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan telah membuktikan bahwa masih banyaknya masyarakat yang belum mentaati peraturan terkait dengan perizinan. Retribusi daerah terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum terlaksana secara optimal, karena kontribusi masyarakat terkait dengan IMB dari segi kesadarannya masih relatif rendah.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penegakan hukum di Kota Banjar terhadap masyarakat yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan tempat usaha?
2. Apa hambatan dalam melaksanakan penegakan hukum terhadap perizinan mendirikan bangunan tempat usaha di Kota Banjar?

## **II. Metode Penelitian**

### **A. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris dilakukan dengan cara mengumpulkan data primer yang diperoleh secara langsung di lapangan untuk mendapatkan data yang akurat. Fungsi dalam melakukan metode penelitian hukum empiris untuk melihat penegakan hukum yang terjadi di lapangan. Pengumpulan data ini bertujuan untuk mencari dan menganalisis terkait dengan penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan mendirikan bangunan di Kota Banjar.

### **B. Data Penelitian**

1. Data primer

Data primer diperoleh dari penelitian hukum empiris. Data primer ini adalah bahan penelitian yang merupakan fakta-fakta empiris sebagai perilaku maupun hasil perilaku manusia untuk kemudian akan dianalisis oleh penulis. Data ini dilakukan dengan cara wawancara dan penelitian langsung di lapangan.

## 2. Data sekunder

Data ini diperoleh dari studi kepustakaan terhadap berbagai literatur atau bahan pustaka yang berkaitan langsung dengan materi penelitian. Dalam penulisan ini, penelitian akan dilakukan dengan cara mengumpulkan, mempelajari dan menganalisa. Studi kepustakaan dibagi menjadi tiga bahan hukum, yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

### a. Bahan Hukum Primer

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- 3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- 4) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- 5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Peraturan Daerah.
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Satuan Polisi Pamong Praja.
- 8) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja.

- 9) Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar.
- 10) Peraturan Walikota Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Tugas pokok, Fungsi dan Tata Kerja Unsur Organisasi Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banjar.
- 11) Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung.
- 12) Peraturan Walikota Banjar No. 11 Tahun 2016 tentang Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan.
- 13) Dokumen-dokumen terkait.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu hasil penelitian terkait, buku-buku, jurnal ilmiah, berita internet.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan buku tersier ini menjelaskan kata-kata yang tidak mudah untuk dipahami dan dapat membantu untuk proses analisis, yaitu kamus-kamus, ensiklopedia, dan lain-lain.

### **C. Teknik Pengumpulan Data**

1. Studi Lapangan

Penelitian akan dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada narasumber yang akan

diwawancarai. Teknik wawancara yang akan dilakukan yaitu dengan mempersiapkan terlebih dahulu daftar pertanyaan dengan kemudian berjalan mengikuti alur. Wawancara ditujukan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), kedua dinas ini terkait dengan permasalahan yang akan diteliti dan masyarakat sebagai pihak yang berhubungan langsung dengan pelanggaran perizinan mendirikan bangunan.

## 2. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan ini dimaksudkan untuk melengkapi data yang akan dibutuhkan oleh penulis, dengan cara pengambilan data hukum maupun non hukum terhadap bahan bacaan atau kumpulan buku-buku yang dibaca dan berkaitan dengan judul skripsi penulis.

## **D. Analisis Data**

Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu suatu analisis dengan memberikan gambaran atau pemaparan atas subyek dan obyek suatu keadaan yang diteliti. Penulis akan menganalisa dulu data yang paling akurat dengan obyek yang akan diteliti. Data yang telah diperoleh kemudian akan disusun secara sistematis sehingga susunan tulisan menjadi runtut dan jelas. Digunakannya pemaparan secara deskriptif kualitatif dengan harapan agar pembaca dapat memahami peristiwa yang terjadi dilapangan mengenai penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan mendirikan bangunan di Kota Banjar.

### **III. Pembahasan**

#### **A. Penegakan Hukum di Kota Banjar Terhadap Masyarakat yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Tempat Usaha**

Penegakan hukum terhadap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Banjar dalam bidang perizinan di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) telah berjalan cukup efektif sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan Daerah yang berlaku. Kedua dinas di Kota Banjar ini, telah menangani masalah Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan tugas dan wewenangnya masing-masing, dimulai dari pelayanan, proses penerbitan, penertiban izin, penanganan pengaduan secara langsung dan tidak langsung, surat peringatan jika tidak memiliki IMB, surat penyegelan sampai pembongkaran maupun upaya lain yang menyangkut tentang pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan.

Pemerintah daerah Kota Banjar dalam pelaksanaannya telah melakukan sosialisasi untuk menyebarluaskan informasi terkait dengan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan secara langsung maupun tidak langsung seperti lewat media elektronik dan media cetak. Dalam melakukan penyebaran informasi ini merupakan salah satu harapan pemerintah dalam meningkatkan kesadaran masyarakat terkait dengan IMB. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Banjar (DPMPTSP) telah mengadakan agenda khusus

yang dinamakan rapat minggon yaitu sosialisasi ke kecamatan dan desa. DPMPTSP Kota Banjar juga telah berkerjasama dengan Babinsa dan Bhabinkamtibnas dalam melakukan pengawasan terkait Izin Mendirikan Bangunan. Berbeda dengan DPMPTSP, Satpol PP dalam melakukan sosialisasinya mereka lebih mendekati diri dengan masyarakat secara informal, seperti pada saat ada kegiatan lingkungan sekitar RT atau RW maupun desa, pihak Satpol PP ikut bergabung dengan tujuan untuk mendekati diri dengan masyarakat dan mensosialisasikan terkait dengan IMB.

Upaya dalam mensosialisasikan Izin Mendirikan Bangunan dilakukan dengan harapan agar masyarakat dapat mengetahui tentang IMB, sehingga bagi masyarakat yang akan membangun maupun bagi mereka yang sudah memiliki bangunan tetapi belum mengurus IMB untuk segera mengurus Izin mendirikan bangunannya. Pemerintah Daerah Kota Banjar telah mengeluarkan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap bangunan yang telah dibangun tetapi belum memiliki IMB dan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat. Beberapa cara yang dilakukan oleh DPMPTSP pada tahun 2017 telah meningkatkan kesadaran masyarakat dan mendapat respon positif dari masyarakat, terbukti dengan peningkatan jumlah masyarakat dalam membuat IMB pada tahun 2017 yang mulai meningkat, tetapi jumlah peningkatan

tersebut belum sebanding dengan jumlah penduduk Kota Banjar pada tahun tersebut.

**Tabel 4.1.**  
**Rekapitulasi Data Izin Mendirikan Bangunan**  
**Di Kota Banjar**  
**Tahun 2016, 2017 dan 2018**

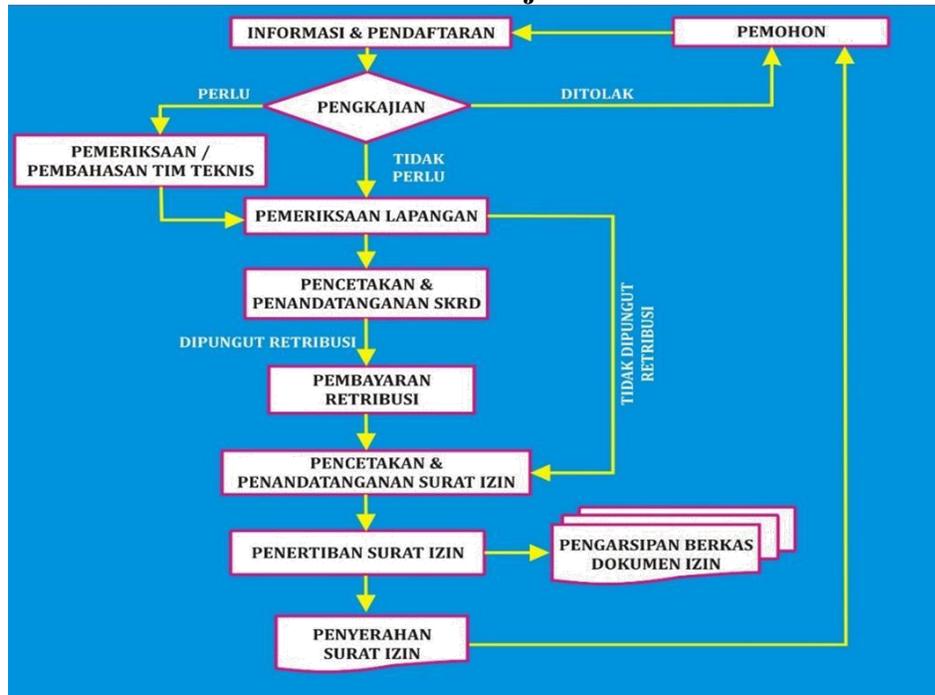
<b>No.</b>	<b>Bulan</b>	<b>Data IMB Tahun 2016</b>	<b>Data IMB Tahun 2017</b>	<b>Data IMB Tahun 2018</b>
1.	Januari	26	91	29
2.	Februari	4	44	57
3.	Maret	28	52	37
4.	April	43	44	107
5.	Mei	20	78	23
6.	Juni	25	24	21
7.	Juli	17	18	199
8.	Agustus	233	138	1
9.	September	30	36	4
10.	Oktober	35	52	195
11.	November	19	71	22
12.	Desember	113	82	4
<b>Total</b>		<b>609</b>	<b>730</b>	<b>699</b>

(Sumber: DPMPTSP Kota Banjar).

Rekapitulasi data tentang IMB pada tahun 2017 mengalami peningkatan meskipun tidak signifikan mencapai angka 730 dibandingkan dengan tahun sebelumnya yang mencapai angka 609 pada tahun 2016, sementara pada tahun 2018 mengalami sedikit penurunan yang hanya mencapai angka 699. Kenaikan jumlah pada tahun 2017 telah membuktikan bahwa adanya upaya yang telah dilakukan oleh pemerintah daerah dalam bentuk sosialisasi dan penyebaran informasi melalui media cetak maupun elektronik sangat berpengaruh dalam meningkatkan kesadaran masyarakat. Akan tetapi, pada tahun 2018 mengalami sedikit penurunan dari tahun sebelumnya yang disebabkan kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah dan beberapa faktor yang menyebabkan keterlambatan dalam mengeluarkan proses izin tersebut.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) untuk kedepannya akan terus memperhatikan jalannya proses perizinan mendirikan bangunan dan melakukan penegakan hukum sebaik mungkin. DPMPTSP bertugas untuk melakukan penerbitan atas Izin Mendirikan Bangunan, dimulai dari permohonan sampai dengan terbitnya Izin Mendirikan Bangunan. DPMPTSP Kota Banjar dalam mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan memiliki beberapa tata cara maupun prosedur untuk melakukan proses izinnnya, sebagai berikut:

**Gambar 4.3.**  
**Prosedur Penyelenggaraan Perizinan DPMPTSP**  
**Di Kota Banjar**



(Sumber: DPMPTSP Kota Banjar).

Masyarakat yang akan melakukan permohonan wajib untuk mengisi formulir yang telah disediakan oleh petugas *front office* dengan mengikuti beberapa persyaratan dan ketentuan yang berlaku. Syarat untuk pengajuan izin mendirikan bangunan, sebagai berikut:<sup>1</sup>

- a. Mengisi formulir permohonan.
- b. Fotocopy KTP atau identitas pemohon yang masih berlaku.

<sup>1</sup> <https://dpmpptsp.banjarkota.go.id/persyaratan-izin-mendirikan-bangunan-imb/> diakses pada tanggal 07 Januari 2019 pada pukul 20.27 WIB.

- c. Fotocopy akta pendirian dan pengesahan, serta akta perubahan bila ada (untuk pemohon badan hukum/badan usaha).
- d. Fotocopy Izin Pemanfaatan Penggunaan Tanah (IPPT).
- e. Fotocopy sertifikat tanah/AJB/keterangan tanah/ bukti kepemilikan tanah.
- f. FC HO/izin gangguan jika bangunan digunakan untuk usaha.
- g. Gambar teknis: denah, tampak depan, tampak samping, detail atap, detail pondasi, spesifikasi bangunan, potongan memanjang dan melintang (rangkap 3 ditandatangani oleh pemohon dan penggambar).
- h. Gambar situasi dan orientasi (yang telah ditandatangani oleh perancang dan penggambar).
- i. Perhitungan konstruksi bagi bangunan yang lebih dari satu lantai.
- j. Surat kuasa dari pemilik bangunan apabila pemohon bukan pemilik bangunan.
- k. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.
- l. Surat pernyataan/perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya.
- m. Dokumen AMDAL/UKL/UPL (untuk kegiatan tertentu).

Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Banjar yang diwakili oleh Bapak Candra Firmanto, S.IP., M.AP., selaku Kepala Seksi Penyelidikan dan Penyidikan mengatakan bahwa Satpol PP dalam melakukan penegakan hukum salah satunya terkait dengan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan. Satuan Polisi Pamong Praja dalam melakukan penegakan hukum

terkait dengan Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan telah melakukan tugasnya sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja. Tindakan Satpol PP dalam melakukan penegakan hukum terhadap pelanggaran peraturan daerah dilakukan dengan pengarahan, pembinaan atau sosialisasi untuk masyarakat maupun badan hukum, penindakan preventif non yustisial dan penindakan yustisial. Penindakan preventif non yustisial dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu:<sup>2</sup>

- a. Tindakan untuk pelaku pelanggaran Peraturan Daerah, pertama menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bersedia untuk mentaati, mematuhi, melaksanakan ketentuan dalam waktu 15 hari dihitung sejak ditandatanganinya surat pernyataan.
- b. Sanksi berupa surat teguran akan diberikan jika diketahui bahwa pelaku pelanggaran mengingkari atau tidak melaksanakan surat pernyataan. Surat teguran diberikan sebanyak tiga kali, surat teguran pertama dengan tenggang waktu tujuh hari dan tenggang waktu tiga hari diberikan untuk surat teguran kedua dan surat teguran ketiga.
- c. Proses sesuai Peraturan Perundang-Undangan akan dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) jika diketahui bahwa surat teguran tidak dihiraukan oleh pelaku pelanggaran.

---

<sup>2</sup> Lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Satuan Polisi Pamong Praja.

Penegakan Peraturan Daerah oleh Satpol PP dalam melaksanakan operasinya telah membentuk tim yang terdiri dari Satpol PP, pengampu Peraturan Daerah dengan dibantu oleh Kepolisian (Korwas PPNS), Kejaksaan dan Pengadilan dapat melakukan:<sup>3</sup>

- a. Pelaku pelanggaran Peraturan Daerah akan disidang langsung ditempat.
- b. Mempersiapkan pemberkasan tentang pelanggar Peraturan Daerah kemudian berkas tersebut diberikan kepada Kejaksaan. Koordinasi dilakukan antara Kejaksaan, Pengadilan dan Kepolisian (Korwas PPNS) untuk menentukan jadwal dalam melaksanakan persidangan bagi pelanggar Peraturan Daerah di Kantor Satpol PP.
- c. Melakukan pemberkasan terhadap para pelanggar Peraturan Daerah dan selanjutnya diserahkan kepada Kejaksaan. Melakukan koordinasi dengan Kejaksaan, guna penjadwalan untuk melaksanakan persidangan terhadap para pelanggar Peraturan Daerah di tempat Kantor Satuan Polisi Pamong Praja.

Di Kota Banjar pada tahun 2017 terjadi pelanggaran izin mendirikan bangunan tempat usaha yang dilakukan oleh toko modern (minimarket). Satpol PP Kota Banjar telah melakukan penegakan hukum dengan cara memberikan surat peringatan terhadap toko modern tersebut untuk mengurus izin tempat usahanya, dalam memberikan peringatan ini pihaknya juga terus mengawasi toko tersebut dalam melakukan proses izin yang berlaku. Beliau mengatakan bahwa

---

<sup>3</sup> Ibid.

kesadaran hukum masyarakat Kota Banjar sudah mulai meningkat terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 90 Ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung telah menjelaskan bahwa pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi persyaratan dan/atau melanggar penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan peraturan daerah ini akan dikenakan sanksi administratif. Dalam Pasal 90 ayat (1) juga telah dijelaskan sanksi administratifnya sebagai berikut:

- a. Peringatan tertulis.
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan.
- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
- d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung.
- e. Pembekuan izin.
- f. Pencabutan izin.
- g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Penegakan hukum administrasi terhadap pelanggaran ketentuan IMB dibagi menjadi dua yaitu:<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Primastuti Sari Anggraeni. 2017. “*Penegakan Hukum Administrasi Terhadap Pelanggaran Ketentuan Izin Mendirikan Bangunan Untuk Kegiatan Usaha Di Kabupaten Klaten*” <http://e->

a. Bersifat preventif

Penegakan hukum yang bersifat preventif ini adalah penegakan hukum yang bersifat mencegah, berikut penegakan hukumnya:

- 1) Dilakukannya sosialisasi tentang Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung.
- 2) Melakukan tindakan persuatif, pengawasan secara terpadu dengan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). Dalam melakukan pengawasan pada bangunan gedung, Satuan Polisi Pamong Praja bekerja sama dengan BABINSA dan BHABINKAMTIBMAS untuk terjun langsung dilapangan dengan cara menemui bangunan gedung yang terlihat sedang dalam tahap pembangunan dan menanyakan hal-hal yang berkaitan dengan IMB.
- 3) Satuan polisi Pamong Praja Kota Banjar melakukan tindakan tegas dengan cara memberikan sanksi administrasi apabila diketahui adanya suatu pelanggaran.

b. Bersifat represif

Penegakan hukum yang bersifat represif ini adalah penegakan hukum yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran hukum, berikut penegakan hukumnya:

- 1) Pembinaan persuatif

Dalam penegakan hukumnya pembinaan persuatif ini bertujuan agar perilaku seseorang dapat berperilaku dengan sesuai yang diperintahkan.

## 2) Surat peringatan

Pemilik bangunan yang melakukan pelanggaran maka akan diberikan surat peringatan sebagai sarana pembinaan dari Satpol PP. Sebagaimana diatur dalam Pasal 95 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2014 Tentang RTRW Kota Banjar Tahun 2013-2033. Dalam melakukan pembinaan terhadap pelanggar IMB dilakukan dengan cara memberikan tiga kali surat peringatan, surat peringatan pertama dengan tenggang waktu tujuh hari sementara surat teguran kedua dan ketiga dengan tenggang waktu tiga hari. Tiga kali pemberian surat peringatan dilakukan apabila pelanggar telah mengabaikan surat pertama, kemudian dilakukan penegasan terhadap surat peringatan pertama dengan cara memberikan surat kedua, apabila pelanggar masih mengabaikannya maka akan diberikan surat peringatan ketiga yang memuat tentang penegasan dalam surat peringatan pertama dan kedua.

Pelanggaran penataan ruang yang dapat dikenakan sanksi administratif ini salah satunya adalah pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat yang berwenang tetapi dalam pelaksanaannya tidak digunakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kota Banjar, izin lokasi, Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), izin mendirikan

bangunan. Pasal 94 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2014 Tentang RTRW telah menjelaskan bahwa dalam pelanggaran penataan ruang ada beberapa jenis sanksi administratif yaitu peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan dan/atau pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan/penolakan/pembatalan izin, pemulihan fungsi ruang dan/atau denda administratif. Peringatan tertulis terkait dengan pelanggaran penataan ruang dilakukan oleh pejabat yang berwenang melalui surat peringatan yang memuat peringatan tentang terjadinya pelanggaran dan bentuk pelanggaran, peringatan untuk segera melakukan tindakan yang diperlukan dalam penyesuaian dengan rencana tata ruang/ketentuan teknis pemanfaatan ruang, maksimal batas waktu untuk penyesuaian pemanfaatan ruang.

### 3) Penghentian dan penyegelan

Penyegelan dilakukan untuk mencegah adanya pelanggaran lain yang terjadi pada bangunan yang dalam proses pembangun. Jika surat peringatan ketiga tidak dihiraukan oleh pemilik bangunan, maka sesuai dengan prosedur petugas Satpol PP akan melakukan penghentian sementara kegiatan dan/atau penghentian sementara pelayanan umum disertai dengan surat tugas yang dibuat oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran peraturan daerah.

### 4) Pembongkaran bangunan

Pasal 83 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa bangunan yang dapat dibongkar merupakan bangunan yang tidak laik fungsi, tidak dapat diperbaiki atau rapuh, pemanfaatan bangunan yang dapat menimbulkan bahaya bagi pemilik dan pengguna disekitarnya, bangunan yang tidak mempunyai IMB, bangunan yang tidak sesuai dengan dokumen daerah maupun dokumen IMB.

Pembongkaran dilakukan sesuai dengan hasil identifikasi pengkajian teknis bangunan yang sudah dipertimbangkan oleh Walikota atau pejabat yang telah ditunjuk, pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat terkait dengan bangunan yang memiliki masalah telah menjadikan dasar untuk dilakukannya identifikasi ini. Surat penetapan pembongkaran dibuat oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan bangunan yang akan dibongkar. Surat penetapan pembongkaran ini berisi tentang ancaman sanksi dalam setiap pelanggarannya, batas waktu dan prosedur pembongkaran.

Pelaksanaan pembongkaran bisa dilakukan pemilik bangunan maupun pengguna bangunan, dapat juga dilakukan oleh jasa pembongkaran bangunan. Pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dapat menimbulkan bahaya bagi keselamatan sekitar bangunan, maka harus dilaksanakan sesuai dengan rencana teknis pembongkaran yang harus disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dan dibuat oleh

jasa perencana teknis yang bersertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Setiap orang harus mengikuti peraturan perundang-undangan, karena itu untuk meningkatkan ketaatan pada peraturan maka peran masyarakat sangat diperlukan untuk membantu pemerintahan dalam mengawasi apabila terjadi pelanggaran pada peraturan atau ketidaksesuaian peraturan. Ada beberapa peran masyarakat untuk ikut aktif dalam melakukan ketaatan pada peraturan tentang bangunan gedung, sebagai berikut:

- a) Ikut serta dalam menjaga ketertiban dan memantau terselenggaranya peraturan dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran. Pemantauan ini dilakukan secara objektif tanpa menimbulkan gangguan maupun kerugian bagi pemilik dan masyarakat sekitar. Pemantauan dapat dilakukan dengan cara mengamati, menyampaikan masukan, usulan maupun pengaduan.
- b) Ikut serta dalam memberikan masukan kepada pemerintahan apabila ada kekurangan dalam peraturan, hal ini dilakukan demi tercapainya peraturan maupun standar teknis yang sempurna dalam bidang bangunan gedung.
- c) Apabila ada rencana tata bangunan dan lingkungan yang penyusunannya dapat berdampak terhadap lingkungan, maka masyarakat dapat menyampaikan pendapatnya pada instansi yang berwenang.

## **B. Hambatan dalam Melaksanakan Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Perizinan Mendirikan Bangunan Tempat Usaha Di Kota Banjar**

Penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan mendirikan bangunan di Kota Banjar dalam pelaksanaannya terdapat beberapa hambatan sebagai berikut:

1. Penegakan hukum dalam aturan hukum yang berkaitan dengan sanksi administratif untuk perizinan sudah jelas. Masih banyaknya bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan di Kota Banjar menjadi salah satu bukti bahwa dalam pelaksanaan penegakan hukumnya masih belum maksimal.
2. Kurangnya sumber daya manusia di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Banjar menyebabkan keterlambatan dalam proses mengeluarkan izin.
3. Persyaratan untuk pemohon yang akan mengajukan perizinan harus melampirkan gambar teknis, sehingga mereka harus mengeluarkan biaya tambahan untuk membuatnya. Persyaratan yang menurut masyarakat telah memberatkan ini juga menjadi salah satu penghambat dalam melakukan proses perizinan.
4. Sarana prasarana yang belum memadai, karena dalam melakukan penegakan hukum perizinan terkait dengan sanksi pembongkaran di Kota Banjar belum ada alat yang memadai untuk melakukan pembongkaran tersebut.

5. Banyaknya bangunan yang didirikan tetapi belum memiliki IMB, beberapa bangunan yang digunakan sebagai tempat usaha meskipun sudah diberikan surat peringatan sampai dengan tiga kali, tetap saja dalam mengurus izin mendirikan bangunannya masih lambat. Jika sudah dilakukan tindakan penyegehan mereka baru akan memproses terkait izin mendirikan bangunannya.<sup>5</sup>

Pemerintah Kota Banjar dalam pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan penegakan hukumnya terkait pelanggaran perizinan telah melakukan upaya untuk mengurangi hambatan-hambatan dalam penegakan hukumnya, agar masyarakat merasa nyaman dalam melakukan proses perizinannya. Upaya yang dilakukan oleh pemerintah sebagai berikut:

1. Melakukan sosialisasi, menyebarkan informasi melalui media cetak atau media elektronik tentang syarat dan tata cara mengurus IMB sesuai prosedur yang berlaku kepada masyarakat.
2. Bekerjasama dengan Bintara Pembina Desa (Babinsa) dan Bhayangkara Pembina Keamanan dan Ketertiban Masyarakat (Bhabinkamtibnas) dalam melakukan penyebaran informasi terkait IMB di setiap kecamatan maupun desa.
3. Menerbitkan Peraturan Walikota Kota Banjar Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Pemutihan IMB, Peraturan Walikota ini bertujuan untuk menertibkan

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Candra Firmanto, S.IP., M.AP., selaku Kepala Seksi Penyelidikan dan Penyidikan Satuan Polisi Pamong Praja, pada tanggal 28 Desember 2018.

bangunan yang sudah dibangun sesuai dengan lokasi dan penggunaannya dan untuk memberikan kepastian hukum terhadap bangunan yang sudah terbangun tetapi belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

4. Membuat surat peringatan bagi yang melakukan pelanggaran dalam membangun bangunan yang tidak sesuai Izin Mendirikan Bangunan dan melakukan penyegelan terhadap bangunan yang sudah diberikan peringatan sebanyak tiga kali tetapi masih belum mengurus Izin Mendirikan Bangunan.

#### **IV. Penutup**

##### **A. Kesimpulan**

1. Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Perizinan Mendirikan Bangunan Di Kota Banjar dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor Tahun Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja. Terkait dengan penegakan hukum di Kota Banjar oleh Satuan Polisi Pamong Praja, Satpol PP telah melakukan penegakan hukum dengan baik sesuai dengan peraturan daerah yang ada di Kota Banjar. Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banjar sudah memberikan sanksi administrasi kepada tempat usaha yang tidak memiliki izin.
2. Hambatan dalam melakukan penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan mendirikan bangunan di Kota Banjar harus diperhatikan, karena berkaitan dengan masyarakat maupun pelayanan dari Dinas Penanaman Modal

dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Banjar, dan Satuan Polisi Pamong Praja. Hambatannya sebagai berikut:

- a. Aturan mengenai sanksi bagi yang melakukan pelanggaran sudah ada, tetapi dalam pelaksanaannya masih belum maksimal dikarenakan kesadaran hukum dari masyarakat mengenai izin untuk tempat usaha masih kurang. Dalam penegakan hukum berkaitan dengan sanksi belum maksimal, karena belum maksimalnya peraturan yang telah ada.
- b. Masih kurangnya sumber daya manusia di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) dan Satuan polisi Pamong Praja sehingga dalam pelaksanaannya kurang efektif dan efisien.
- c. Sarana dan prasarana yang masih belum memadai.
- d. Kurangnya pengetahuan masyarakat terkait dengan izin mendirikan bangunan yang menyebabkan banyaknya bangunan yang berdiri tapi belum memiliki izin.

## **B. Saran**

1. Pemerintah Kota Banjar untuk lebih maksimal lagi dalam melakukan pembinaan hukum terkait dengan pentingnya izin mendirikan bangunan pada saat proses membuat bangunan. Hal ini dilakukan agar bisa mendorong masyarakat untuk aktif dalam mengurus perizinannya sebelum membuat bangunan demi kenyamanan dan keamanan masyarakat itu sendiri.

- 
2. Pentingnya untuk merekrut pegawai yang dapat memahami bidang teknik bangunan agar kinerja pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu menjadi lebih efektif dan efisien lagi.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Andrian Sutedi, 2010, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Hardiyansyah, 2011, *Kualitas Pelayanan Publik*, Yogyakarta, Gava Media.
- Juniarso Ridwan, Achmad Sodik, 2013, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Bandung, Nuansa.
- Makhfudz, 2013, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2007, *Dualisme Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Yuridika.
- R. Atang Ranoemiharja, *Perkembangan Hukum Agrarian Di Indonesia, Aspek-Aspek Dalam Pelaksanaan UUPA Dibidang Agrarian Di Indonesia*, Bandung.
- Ridwan HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Siswanto Sunarsono, 2012, *Victimologi Dalam Sistem Peradilan Pidana*, Jakarta Timur, Sinar Grafika.
- Soejono Soekanto, 2016, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta, PT. Grasindo Persada.
- Sucipto Rahardjo, 2009, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis*, Yogyakarta, Genta Publishing.
- Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- Yulies Tina Masriani, 2004, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.

### JURNAL

- Abdullah Ramdhani, Muhammad Ali Ramdhani, "Konsep Umum Pelaksanaan Kebijakan Publik", *Jurnal Publik*, Vol. XI; No. 01 (2017).
- Efridawati, M. Arif Nasution, "Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan", *Jurnal Administrasi Publik*, I, (Juni 2013).

- Haris Budiman, Suwari Akhmaddhian, “Implementasi Reformasi Birokrasi Bidang Perizinan Penanaman Modal di Kabupaten Kuningan”, *Jurnal Unifikasi*. Vol. I No.1, (Oktober 2013).
- Irsa Yonanda, Mochammad Makmur, Romula Adiono, “Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Sektor Industri Pariwisata Di Kota Batu (Studi Pada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Batu)”, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. I No. I (2013).
- Ivan Fauzan Raharja, “Penegakan Hukum Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan”, *Inovatif Jurnal Ilmu Hukum*, Volume VII Nomor. II (Januari 2015).
- Lukman Arief, “Implementasi Kebijakan Perda No. 7 Tahun 1992 Tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di Kota Surabaya”, *Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial* Vol. VIII No. II (Oktober 2008).
- Nanang Suparman, “Kualitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal (BPPTPM) Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat”, *Jurnal Borneo Administrator*, Vol. XIII No. I (September 2017).
- Nur Masyitah Pane, Febri Yuliani, “Kualitas Pelayanan Publik dalam Pengurusan IMB”, *Jurnal Kebijakan Publik*, Vol. III No. 1, (Maret 2012).
- Primastuti Sari Anggraeni, “Penegakan Hukum Administrasi Terhadap Pelanggaran Ketentuan Izin Mendirikan Bangunan Untuk Kegiatan Usaha Di Kabupaten Klaten”, (2017).
- Yudicia Pranata, Imam Hanafi, Suwodo, “Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Kualitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) (Studi pada Kantor Pelayanan perijinan Terpadu Kota Batu)”, *Jurnal Administrasi Publik*, Vol. I No. I, (2013)

## **SKRIPSI**

- Yunus Ardiansyah, 2018, “Penegakan Hukum Perizinan Hotel dan Penginapan di Pantai Parangtritis Berdasarkan Perda Kab. Bantul Nomor 04 Tahun 2014 Tentang Tanda Daftar Usaha Pariwisata”, (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).
- Nanda Putri Mardi Utami, 2017, “Penegakan Hukum Terhadap Tindak Pidana Surat Yang Dilakukan Oleh Anggota TNI Dalam Wilayah Hukum Pengadilan

Militer H-II Yogyakarta”, (Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta).

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja

Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar

Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Walikota Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Tugas pokok, Fungsi dan Tata Kerja Unsur Organisasi Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banjar

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Peraturan Daerah

Peraturan WaliKota Banjar Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Satuan Polisi Pamong Praja

Lampiran Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2011 Tentang “Standar Operasional Satuan Polisi Pamong Praja”.

## **INTERNET**

<https://kbbi.web.id/tegak> diakses pada hari Sabtu, 05 Januari 2019, pukul 21.34 WIB.

<https://dpmptsp.banjarkota.go.id/persyaratan-izin-mendirikan-bangunan-imb/> diakses pada tanggal 07 Januari 2019 pada pukul 20.27 WIB.

<https://dpmptsp.banjarkota.go.id/persyaratan-izin-peruntukan-penggunaan-tanah-ippt/> diakses pada tanggal 07 Januari 2019 pada pukul 21.45 WIB

Hestanto, *Proses dan Prosedur Perizinan*, 22 Oktober 2016, <https://www.hestanto.web.id/proses-dan-prosedur-perizinan/>, diakses pada hari Jumat, 23 Maret 2018, pukul 21.46 WIB.

Nanang Supendi, *Banyak Bangunan Tak Berizin, IMB Di Kota Banjar Diputihkan*, 22 Juli 2016, <https://www.harapanrakyat.com/2016/07/banyak-bangunan-tak-berizin-imb-di-kota-banjar-diputihkan/>, diakses pada hari Kamis, 19 April 2018, pukul 19.30 WIB.

Virida Yani, *Makalah Penegakan Hukum Indonesia*, [https://www.academia.edu/12114512/Makalah\\_penegakan\\_hukum\\_indonesia?auto=download](https://www.academia.edu/12114512/Makalah_penegakan_hukum_indonesia?auto=download), diakses pada hari Sabtu, tanggal 03 November 2018, pukul 01.47 WIB.