

# **AKIBAT HUKUM BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN PAMEKASAN**

**Anni Puji Astutik**

Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan

Email: <pp.ahlulquran@gmail.com>

## **Abstrak**

Kebutuhan yang pokok dan mendasar manusia adalah tercukupinya kebutuhan pangan, sandang, dan papan. 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 Bagunan 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-undnagan.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, Bangunan Gedung, Izin Mendirikan Bangunan.

## **Abstract**

The basic and basic needs of human beings is the fulfillment of food, clothing and board needs. In meeting the needs of the board, the community must follow some regulations that apply in the area one of them is must have a building permit. In order to obtain the permit, the community must take an active role in submitting it to the relevant institution, ie settlement service and residential area, with the requirements already determined. Many of the problems found in connection with the License to Establish Bagunan are not considered by the owners of the building, so the local government must give strict sanctions in order to make people more obedient to the rules. Legal sanctions imposed in Building Permit refer to Law Number 28 Year 2002 and Government Regulation Number 36 Year 2005 in the form of administrative sanction, criminal sanction and fine sanction, which rincinnya already specified in regulation legislation.

**Keywords:** Due to Law, Buildings, Building Permits.

## **Pendahuluan**

Pembangunan merupakan rangkaian kegiatan dari program-program di segala bidang secara menyeluruh, terarah, terpadu dan berlangsung terus menerus dalam rangka menuju kehidupan masyarakat yang lebih baik. Untuk menuju kehidupan masyarakat yang lebih baik, pada hakekatnya masyarakat memiliki tiga kebutuhan yang paling mendasar, yaitu pangan, sandang, dan papan. Dalam memenuhi kebutuhan papan, masyarakat harus mengikuti beberapa peraturan yang berlaku di daerah masing-masing untuk izin mendirikan bangunan. Izin tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan sesuai dengan fungsinya. Izin Mendirikan Bangunan diperlukan tidak hanya untuk

bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan pada saat akan membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah struktur bangunan.

Bergulirnya otonomi daerah, dengan dikeluarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 pengganti Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah maka setiap daerah diberikan kebebasan untuk mengurus dan mengatur sendiri urusan pemerintahan demi kepentingan masyarakat setempat, termasuk dalam hal pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Selain itu dengan adanya otonomi daerah tersebut maka pemerintah daerah juga berwenang untuk mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah daerah Kabupaten/Kota. Atas dasar tersebut Pemerintah Daerah Kota Medan mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan Nomor 13 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung.<sup>1</sup>

Pembangunan sarana dan prasarana maupun infrastruktur di Kabupaten Pamekasan terasa kian kompleks, dalam pasal 38 Perda 16 tahun 2012 tentang rencana tata ruang wilayah Kabupaten Pamekasan 2012-2032 disebutkan kawasan budidaya meliputi Kecamatan Waru, Kecamatan Tlanakan diperuntukkan untuk pengembangan pariwisata. Disalah satu kawasan itu sudah mulai dibangun bangunan sebagai penunjang kawasan budidaya diperuntukkan untuk pariwisata, dengan menjamurnya bangunan seperti rumah makan dan hotel sebagai penunjang kawasan pariwisata. Banyaknya pembangunan ini perlu melakukan kajian, analisis dan pengawasan terhadap perizinan yang menjadi tolak ukur prosedur mengenai pembangunan itu sendiri.

Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan adalah suatu kegiatan dan usaha untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan pekerjaan atau kegiatan apakah sesuai dengan rencana maupun prosedur atau tidak. Dalam Pemberian IMB merupakan salah satu bentuk pelayanan publik. Di samping itu IMB merupakan salah satu retribusi Kabupaten yang berarti sumber Pendapatan Daerah. Dinas pemukiman dan kawasan pemukiman Kantor yang merupakan penyelenggara pelayanan IMB harus memiliki kapabilitas dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena itu lahir lah berbagai produk hukum di setiap daerah yang mencoba mengakomodasi kebutuhan akan aturan tentang tata bangunan.

Namun, yang terjadi saat ini terdapat ketimpangan dimana masih banyak masyarakat yang merasa tidak sesuai/ tidak sepekat dengan peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintahan di daerah. Sehingga banyak masyarakat yang enggan mentaati aturan seperti enggan mengurus Izin Mendirikan Bagunan dan ada adanya bangunan yang tidak sesuai dengan izin yang sudah dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Pamekasan.

Seperti pembanguan 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.<sup>2</sup> Penulis meyakini masih banyak bangunan-bangunan yang tidak sesuai dengan izin yang sudah keluarkan.

Dari penjelasan diatas, peneliti memandang perlu untuk melakukan penelitian lebih dalam tentang: bagaimana pengaturan Izin Mendirikan Bagunan di Kabupaten Pamekasan serta sanksi hukum bagi pelaku usaha jika IMB tidak sesuai dengan bangunan yang sudah dikeluarkan.

<sup>1</sup> Penjelasan Perda No 13 Tahun 2015 tentang baguna gedung

<sup>2</sup> media Independennews.com Sabtu (20/05/2017). Diakses 20 Agustus 2017.

## Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) adalah merupakan keputusan pemerintah untuk hal yang bersifat konkret dan individual (tidak ditujukan untuk umum) dan sejak dahulu telah dijadikan instrumen yuridis pemerintah yang utama.<sup>3</sup> Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah : “suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata “. Dari definisi tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa keputusan tata usaha negara memiliki unsur: (1) Penetapan tertulis; (2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; (3) Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; (4) Bersifat konkret, individual dan final; (5) Menimbulkan akibat hukum; (6) Seseorang atau badan hukum perdata.

Salah satu bentuk keputusan tata usaha negara dan merupakan salah satu bentuk pelayanan pemerintah adalah IMB. Loekman Soetrisno mengemukakan bahwa IMB adalah suatu penegakan disiplin tertib membangun, selain memfungsikan kembali dari segala peraturan yang ada, yang menyangkut IMB juga penerapan sanksi hukum administratif.<sup>4</sup>

Dari pendapat tersebut dapat diketahui bahwa IMB merupakan upaya pemerintah dalam mengatur warga negara dalam hal ini mengenai IMB yang mengandung sanksi hukum administratif bagi pihak-pihak yang melanggar ketentuan tersebut. Utrecht mengemukakan terdapat beberapa dimensi yang terkandung dalam IMB, antara lain : (a) IMB merupakan suatu ketetapan; (b) IMB diterbitkan oleh instansi yang berwenang; (c) IMB harus sesuai dengan tata ruang dan tata kota; (d) IMB harus memperhatikan keselamatan lingkungan; (e) Bahan-bahan yang digunakan untuk mendirikan bangunan harus sesuai dengan bahan-bahan yang diperkenankan dalam IMB.

Kusumatmadja berpendapat bahwa terdapat berbagai alasan mengapa IMB perlu dilakukan oleh pemerintah : (a) Pengamanan dari berbagai bentuk bahaya yang disebabkan oleh kondisi tanah dan konstruksi bangunan, (b) Penataan bangunan agar tercipta kenyamanan iklim lingkungan yang layak huni, (c) Pemukiman yang dapat memberikan kesan bersih dan sehat dari berbagai bentuk polusi, (d) Menghindari pemukiman yang kumuh yang menjadikan tidak layak huni karena timbul berbagai bentuk bencana seperti banjir, penyakit kejahatan dan lain-lain yang merugikan masyarakat.

Bangunan yang memiliki IMB memiliki kelebihan dibandingkan dengan bangunan yang tidak memiliki IMB antara lain: (a) Bangunan memiliki nilai jual yang lebih tinggi; (b) Jaminan kredit pada Bank; (c) Peningkatan status tanah; (d) Informasi peruntukan dan rencana jalan.

## Tujuan dan Manfaat dari Izin Mendirikan Bangunan

Pemberian Izin Mendirikan Bangunan dimaksudkan untuk: *pertama*, pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. *Kedua*, pengaturan bangunan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang tertatur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka, dan lain-lain perlu diatur. Tanpa pengaturan, bangunan-

<sup>3</sup> Ridwan, HR. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press, 2010. hlm. 146

<sup>4</sup> “ Izin Mendirikan Bangunan “ , [www.elib.unikom.ac.id/download.php?id=148944](http://www.elib.unikom.ac.id/download.php?id=148944), diakses tanggal 10 Agustus 2017.

bangunan akan semakin semerawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku. *Ketiga*, Pembangunan Perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan bisa muncul dimana-mana seperti jamur, tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Lahan yang dimaksudkan menjadi taman bisa saja diubah menjadi rumah, jika tanpa pengendalian.

Selain itu, laju pembangunan perlu diperhatikan. Pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa dampak buruk bagi lingkungan. Pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa pasal yang mendudukan IMB sebagai sarana pengendalian yaitu dalam pasal 6, 7, 35, 39, 40 dan 41, yang dikatakan bahwa dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung berkewajiban memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Hal ini bermanfaat untuk upaya penegakan prosedur perizinan dalam mendirikan bangunan untuk menjamin bangunan tersebut telah sesuai dengan peruntukan ruang dan kegiatan yang direncanakan.

Tujuan dan manfaat pemberian Izin Mendirikan Bangunan adalah untuk:<sup>5</sup> (a) Melindungi kepentingan umum, IMB bertujuan melindungi kepentingan umum. Kegiatan pembangunan yang bisa merusak lingkungan bisa saja ditolak. Terjaganya lingkungan juga merupakan kepentingan umum. Sebuah bangunan tidak bisa dibangun di atas lahan hijau dan tidak boleh sebuah bangunan dibangun di pinggir sungai. Semua ini terjadi karena pembangunan yang dimaksudkan bertentangan dengan kepentingan umum masyarakat. (b) Memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jadi, segala bentuk pembangunan yang sudah mendapat IMB jugamenyumbang pendapatan daerah. Semakin besar pembangunan, berarti daerah itu juga akan mendapatkan pemasukan.

### **Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bagunan di Kabupaten Pamekasan**

Dalam negara hukum modern tugas dan wewenang pemerintah tidak hanya sekedar menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*), tetapi juga mengupayakan kesejahteraan umum (*bestuurszorg*). Tugas dan kewenangan pemerintah untuk menjaga keamanan dan ketertiban umum merupakan tugas klasik yang sampai saat ini masih tetap dipertahankan.

Dalam rangka melaksanakan tugas tersebut kepada pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan, yang berfungsi memunculkan beberapa instrumen yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret, yaitu dalam bentuk ketetapan. Sesuai dengan sifatnya, individual dan konkret, ketetapan merupakan awal mula dari instrumen hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan, atau sebagai norma penutup dalam rangkaian norma hukum.<sup>6</sup>

Pengaturan mengenai IMB diatur dalam berbagai peraturan perundangundangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung diatur tentang asas, tujuan dan lingkup dari bangunan gedung, fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung yaitu syarat administratif dan syarat teknis, peranan masyarakat, pembinaan terhadap bangunan gedung dan sanksi yang terdiri atas sanksi administratif dan sanksi denda.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengatur secara lebih rinci mengenai bangunan gedung. Diantaranya persyaratan administratif bangunan gedung yang meliputi : (a) Status hak atas tanah yaitu setiap bangunan gedung harus didirikan pada status tanah yang memiliki kepemilikan jelas, baik milik sendiri maupun pihak lain. Dalam hal

<sup>5</sup> Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Jakarta :Buku Pinter, 2014. hlm. 78-79.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 179-180

tanah milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung. Perjanjian tertulis tersebut harus memuat hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah. (b) Status kepemilikan gedung yang dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung. Kepemilikan gedung ini dapat dialihkan kepada pihak lain, namun apabila pemilik bangunan gedung bukan merupakan pemilik tanah, pengalihan hak harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah. (c) Izin Mendirikan Bangunan harus diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan. Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, diatur mengenai prinsip penerbitan IMB gedung, yaitu pelayanan prima. Pelayanan prima yaitu proses pemeriksaan (pencatatan dan penelitian) termasuk pengkajian, penilaian/evaluasi, persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis berupa penerbitan IMB dilakukan dengan: (a) Prosedur yang jelas sesuai dengan proses dan kelengkapan yang diperlukan berdasarkan tingkat kompleksitas pelayanan teknis. (b) Waktu proses yang singkat berdasarkan penggolongan sesuai dengan kompleksitas prosedur penerbitan IMB. (c) Transparansi dalam pelayanan dan informasi termasuk penghitungan/penetapan besarnya retribusi IMB yang dilakukan secara objektif, proporsional dan terbuka. (d) Keterjangkauan yaitu besarnya retribusi IMB sesuai dengan lingkup dan jenis bangunan gedung serta tingkat kemampuan ekonomi masyarakat.

Selain itu dalam peraturan ini juga diatur mengenai tata cara pengesahan dokumen rencana teknis, pemeriksaan permohonan IMB, Kelengkapan dokumen IMB, jangka waktu proses penerbitan IMB, pembekuan dan pencabutan IMB, syarat permohonan IMB, retribusi IMB dan pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, dalam Pasal 2 disebutkan bahwa IMB harus berdasarkan prinsip: (a) Prosedur yang sederhana, mudah dan aplikatif; (b) Pelayanan yang cepat, terjangkau dan tepat waktu; (c) Keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; (d) Aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan serta kenyamanan.

Dalam Pasal 4 peraturan ini mengenai pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bupati/walikota dalam memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) harus berdasarkan peraturan daerah dan harus sesuai dengan RDTRK, RTBL dan RTRK. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikelola oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang membidangi perizinan. Namun bupati/walikota juga dapat melimpahkan sebagian penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada camat.

Pelimpahan sebagian kewenangan ini dimaksudkan untuk efisiensi, mendekatkan pelayanan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada masyarakat dan juga mempertimbangkan fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, batas luas tanah dan/atau bangunan yang mampu dilaksanakan oleh kecamatan.

Di samping ketentuan-ketentuan tersebut diatur juga dalam peraturan ini lebih rinci mengenai dokumen administrasi dan dokumen teknis, pelaksanaan pembangunan, penerbitan IMB, pembongkaran, retribusi, pengawasan dan pengendalian, sosialisasi dan pelaporan. Selanjutnya, IMB juga diatur melalui peraturan daerah, yang dalam hal ini adalah Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan Nomor 13 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung,

yang bertujuan untuk mengatur, menata, mengendalikan dan mengawasi kegiatan mendirikan bangunan dalam daerah yang disertai dengan pemungutan retribusi daerah atas pelayanan IMB.

IMB juga diberikan dengan tujuan penataan bangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota serta untuk menjaga keandalan bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis dari fungsi bangunan. Apabila pemohon izin telah memenuhi syarat tersebut, pejabat pemberi izin wajib menetapkan keputusan IMB. IMB tersebut wajib diterbitkan paling lambat 14 (empatbelas) hari kerja terhitung sejak persyaratan dinyatakan lengkap dan benar.

Dalam Pasal Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan Nomor 13 Tahun 2015 ini juga dikemukakan bahwa permohonan IMB dapat ditolak apabila dalam peraturan daerah ini juga diatur mengenai kewajiban dan larangan bagi pemegang IMB, dan juga mengenai retribusi IMB. Selain itu dalam Pasal 13 disebutkan bahwa permohonan IMB juga dapat ditolak apabila sebuah bangunan tersebut tidak sesuai dengan data pada Izin Mendirikan Bangunan, ini berarti sebelumnya sudah ada rencana teknis yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.

### **Sanksi Hukum Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan IMB.**

Pada dasarnya, setiap bangunan gedung harus memenuhi setiap persyaratan dalam undang-undang, baik persyaratan administratif maupun persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hal ini diatur lebih jelas dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“PP 36/2005”) yang berbunyi:

- (1) *Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.*
- (2) *Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:*
  - a. *status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;*
  - b. *status kepemilikan bangunan gedung; dan*
  - c. *izin mendirikan bangunan gedung.*
- (3) *Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.*
- (4) *Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.*

Pada dasarnya, dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban: (a) menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya; (b) memiliki izin mendirikan bangunan (IMB); (c) melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan; (d) meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

Ini berarti seharusnya semua bangunan gedung tersebut sesuai dengan IMB yang telah diberikan. Jika ada perubahan pada rencana teknis bangunan gedung, seharusnya penyelenggara bangunan gedung meminta pengesahan lagi atas perubahan rencana tersebut kepada dinas terkait.

Hal serupa juga diatur dalam PP no 36 Tahun 2005, apabila ingin melakukan perubahan dalam mendirikan bangunan tersebut, maka harus mengajukan permohonan baru IMB sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 PP no 36 Tahun 2005:

- (1) *Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.*
- (2) *Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL.*
- (3) *Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.*
- (4) *Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.*

Untuk kasus rumah makan wiraraja, ditemukan adanya ketidaksesuaian bangunan gedung dengan Izin Mendirikan Bangunan yang sudah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Pamekasan dengan bangunan gedung yang sedang dibangun pada tahun 2017, Izin yang dikeluarkan tahun 2015 untuk mendirikan bangunan hanya untuk pembangunan rumah makan dengan luas 800x 80 meter. Namun dalam kenyataannya luas bangunan lebih, seharusnya hanya 1 lantai bertambah menjadi 2 lantai dan peruntukannya bukan untuk pengembangan rumah makan tapi sudah berubah menjadi hotel.

Mengenai tidak sesuainya suatu bangunan gedung dengan IMB yang diberikan, Pasal 44 UU Bangunan Gedung menyatakan sebagai berikut:

*“Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana”.*

Pemilik atau pengguna bangunan gedung dikenakan sanksi administratif yang dimaksud dapat berupa: (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 mendirikan bangunan gedung; (f) pencabutan izin mendirikan bangunan gedung; (g) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; (h) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan (j) perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pengenaan sanksi administrasi dibagi dalam 2 tahapan yaitu: *pertama*, tahap pembangunan. Pemilik bangunan (wiraraja) melakukan perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang seharusnya untuk pengembangan rumah makan kemudian dirubah menjadi hotel dan tidak diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sehingga dikenakan sanksi peringatan tertulis.

Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

Setelah ada pembatasan kegiatan pembangunan pemilik tidak megindahkan dalam waktu 14 (empat belas) hari, maka akan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung. Dan apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari tetap tidak melakukan perbaikan, maka dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung. dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

Jika dalam masa jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pemilik bangunan tetap tidak melakukan perbaikan maka dilakukan pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya Pemilik bangunan gedung. Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dan nilai total bangunan gedung yang bersangkutan. Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

*Kedua*, tahap pemanfaatan pemilik baguna atau gedung melakukan perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, akan dikenakan sanksi peringatan tertulis.

Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran tersebut, maka akan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari pemilik bangunan atau gedung tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran tersebut, maka akan dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi. Dan pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dan nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Sanksi pidana diberikan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung jika:

- (a) jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan.
- (b) jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung.
- (c) jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung.

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda yang meliputi: (a) pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain; (b) pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup. (c) pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Ketentuan sanksi dalam UU Bangunan Gedung di atas sejalan dengan ketentuan sanksi dalam Pasal 114 jo. Pasal 7 ayat (3) PP no 36 Tahun 2005, dimana sanksi yang diberikan diawali dengan peringatan tertulis, yang jika tidak dipatuhi akan dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan. Yang mana jika tidak juga ditaati sanksi-sanksi yang telah diberikan sebelumnya, pemilik bangunan gedung dapat dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

Permasalahan yang dihadapi oleh pemilik bangunan wiraraja bukan hanya izin mendirikan bangunannya tidak sesuai fungsi, peruntukan dan luas bangunan, namun izin operasionalnya belum ada, sehingga penerapan sanksi hukumnya juga harus dipilah.

Dalam permasalahan Izin Mendirikan Bangunan pemerintah Kabupaten Pamekasan setelah surat peringatan 2 kali, tidak ada tanggapan dari pemilik gedung, maka pemerintah daerah mengambil tindakan penutupan dan penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan. Untuk memberikan efek jera seharusnya memang bangunan tersebut dapat dilakukan pembongkaran jika tidak juga dilakukan upaya penyesuaian antara bangunan gedung tersebut dengan IMB yang ada.

## **Penutup**

Kebutuhan yang pokok dan mendasar manusia adalah tercukupinya kebutuhan pangan, sandang, dan papan. 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 Bagunan 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 bagunan 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-undnagan.

## **Daftar Pustaka**

- Media Independennews.com Sabtu (20/05/2017). Diakses 20 Agustus 2017.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Daerah Kabupaten Pamekasan no 13 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.
- Ridwan, HR. 2010. *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press.
- Sutanto, Teguh. 2014. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Jakarta: Buku Pintar.
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- [www.elib.unikom.ac.id/download.php?id=148944](http://www.elib.unikom.ac.id/download.php?id=148944), diakses tanggal 10 Agustus 2017.