
Kepastian Hukum Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Dalam Penerbitan Izin Usaha di Kota Surabaya

Farrah Miftah¹, Nabillah Firdauzi², Bambang Arwanto³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Ekonomi dan Pendidikan, Universitas Narotama
E-mail: farahmiftah8501@gmail.com

Article History:

Received: 04 Juni 2022

Revised: 12 Juni 2022

Accepted: 12 Juni 2022

Keywords: Penataan Ruang, Perizinan, IMB, PBG.

Abstract: Penataan ruang sangat erat kaitannya dengan lingkup pemanfaatan tempat pada suatu wilayah, dengan demikian maka diharapkan dengan adanya penataan ruang yang signifikan dapat membantu pihak-pihak terkait dalam melakukan pengembangan pada wilayah tersebut. Kemudian terkait dengan perizinan, dalam melakukan pembangunan maupun pengembangan tentunya perizinan menjadi salah satu hal yang mengikuti kegiatan-kegiatan tersebut. Dalam penelitian ini penulis akan menggunakan objek penelitian berupa Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) khususnya pada ruang lingkup perizinan usaha yang terdapat pada Kota Surabaya. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini merupakan inovasi terbaru dari bentuk perizinan sebelumnya yakni Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, penulis akan menganalisis bentuk kepastian hukum yang diterapkan pada Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Surabaya agar dapat menghasilkan kesimpulan berupa hasil dari kepastian hukum tersebut yakni berupa perlindungan maupun penegakan hukum.

PENDAHULUAN

Upaya penataan ruang yang baik akan menghasilkan suatu luaran yang dapat digunakan untuk pemanfaatan sumber daya alam yang menguntungkan beberapa pihak. Dalam hal ini dapat dicontohkan yakni berupa pendirian usaha yang berguna sebagai ladang bisnis seseorang dalam mengembangkan ide-ide usahanya. Beberapa wilayah khususnya di wilayah Kota Surabaya juga telah menyediakan beberapa tempat-tempat tertentu untuk memfasilitasi kegiatan-kegiatan tersebut, hanya saja dalam penerapannya diharapkan tetap sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang suatu upaya penataan ruang harus disesuaikan dengan tata ruang wilayah tersebut¹. Hal tersebut dikarenakan agar dalam rangka pemanfaatannya dapat terpenuhi dengan sesuai tujuan yang akan dicapai dan tidak melahirkan potensi-potensi yang dapat merugikan wilayah tersebut karena kurangnya

¹ Bayi Priyono, "Perizinan sebagai Sarana Pengendalian Penataan Ruang dalam Perspektif Pemanfaatan Ruang di Daerah". Administrasi Pemerintahan Daerah. Vol. 8 No. 2, hal. 18

pertimbangan dalam hal penataan ruang. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang juga dapat menghasilkan kerugian-kerugian yang seharusnya dapat dimanfaatkan dengan baik perihal pengembangannya.

Salah satu hal yang mengikuti ruang lingkup penataan ruang ialah adanya perizinan usaha. Perizinan usaha sebelum secara resmi diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dulunya disebut sebagai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), substansi inilah yang membuat legalitas bangunan tersebut dapat dipertanggungjawabkan. Selain itu kepemilikan perizinan juga membuat bangunan tersebut lebih memiliki nilai jual karena adanya transparansi data perihal identitas bangunan tersebut. Secara praktik juga bangunan dengan perizinan usaha akan identik dengan penerapannya yang sesuai dengan ketentuan yang tengah berlaku sedangkan bangunan tanpa perizinan usaha identik dengan suatu bangunan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan asal muasal hingga kegiatan-kegiatan yang meliputinya.

Pemerintah dalam membuat suatu perizinan usaha tentunya dengan memperhatikan beberapa hal yakni kesesuaian data, kebenaran identitas, hingga hal-hal lain yang dinilai sesuai berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang penataan ruang. Perizinan juga berfungsi sebagai suatu hal yang bersifat mengendalikan kegiatan tertentu, dalam penerbitan izin tentunya juga akan menyertakan beberapa syarat dan ketentuan tertentu yang disesuaikan dengan kondisi saat itu. Kemudian luaran yang dihasilkan adalah kesesuaian kegiatan-kegiatan yang dapat dipertanggungjawabkan pelaksanaannya.

Perizinan juga merupakan suatu bentuk kepastian hukum dikarenakan dalam bentuk suatu perizinan tolok ukur yang digunakan dan dipertimbangkan adalah peraturan perundang-undangan maupun ketentuan-ketentuan yang berlaku pada saat itu. Selain itu apabila terjadi hal-hal yang tidak diharapkan beberapa upaya seperti salah satunya adalah perlindungan hukum dapat segera diinisiasi oleh pihak-pihak terkait dan segera dicari jalan keluarnya. Kemudian kesesuaian perizinan juga merupakan salah satu upaya pemerintah dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dengan memberikan perlindungan yang signifikan dari fasilitas-fasilitas yang telah disediakan oleh pemerintah.

Pada penelitian ini penulis memilih Kota Surabaya sebagai salah satu sampel penelitian kepastian hukum dalam penerapan Persetujuan Bangunan Gedung (PGB) pada suatu perizinan usaha. Kota Surabaya sebagai salah satu kota metropolitan kedua di Indonesia dinilai sangat strategis dalam membangun suatu usaha yang dapat dikembangkan dan dilestarikan. Dengan demikian maka ketepatan penerapan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku agar meminimalisir adanya kerugian dalam penerapannya dan membuat pembangunan yang sedang dijalankan menjadi kurang maksimal.

Pemenuhan syarat perizinan bangunan sebagai penerapan izin usaha juga merupakan suatu syarat formil yang berdampak langsung pada penerapan kepastian hukum dalam penataan ruang di Indonesia². Dengan demikian maka beberapa syarat dan ketentuan yang meliputi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus diperhatikan dengan seksama dan pelaksanaannya harus terlaksana dengan maksimal. Instrumen kepastian hukum dalam hal ini berkaca secara langsung kepada penggunaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai bentuk perizinan.

Bentuk kelayakan baik dari administratif maupun teknis juga merupakan salah satu tujuan kepastian hukum dalam suatu perizinan. Kelengkapan administrasi maupun teknis tersebut juga dianggap sebagai kelengkapan substansi perizinan usaha yang berujung pada kesesuaian

² Maret Priyanta, “Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur”. Magister Hukum Udayana. Vol. 8 No. 3, hal. 2019

pertanggungjawaban perizinan usaha. Selain itu apabila suatu perizinan usaha dapat dikatakan maksimal maka pihak-pihak terkait juga dapat menerima dampak baiknya serta dengan menggunakan perizinan usaha baik pemerintah maupun masyarakat yang sedang mengurus atau berkecimpung langsung pada ruang lingkup perizinan usaha khususnya perizinan terhadap bangunan gedung dapat memperoleh manfaat berupa terbantunya pengurusan izin yang membuat bangunan tersebut dapat terjamin legalitasnya.

Kepastian hukum seperti inilah yang hendaknya dapat diterapkan semaksimal mungkin dalam ruang lingkup penataan ruang dan perizinan. Hal ini dikarenakan dalam menentukan suatu kepastian hukum maka perlindungan hukum sebagai suatu hal yang identik mengikuti penerapan kepastian hukum harus ikut diprioritaskan. Karena apabila berbicara mengenai perlindungan maka beberapa pihak terkait haruslah dipertimbangkan kesejahteraannya dalam menjalankan kegiatan tersebut hingga perlindungan baik secara langsung maupun secara tidak langsung apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dan semacamnya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini membahas tentang publikasi penataan dan ruang perijinan dengan fokus kepastian hukum penerbitan PBG kota Surabaya dalam penerbitan izin usaha dalam sebuah kota melalui pengkajian menggunakan Yuridis Normatif dan Normatif Sosiologis dengan menggunakan untuk mengetahui sejauh mana hukum positif tersebut mengakomodir dan memenuhi kebutuhan masyarakat, pendekatan normatif sosiologis juga dilakukan dengan menggunakan data non hukum, permasalahan hukum yang dihadapi juga dapat ditambah dengan pendekatan penelitian hukum historis dan komparatif, sehingga penelitian hukum tersebut dapat menemukan filosofi hukum yang baru. Serta Penelitian ini diperdalam dengan mengkaji kebijakan itu sendiri terkait dengan pertanyaan mengenai isi atau substansi yang diaturnya. Mengingat ruang lingkup penelitian ini ialah pada disiplin Ilmu Hukum, maka penelitian ini merupakan bagian dari Penelitian Hukum kepustakaan yakni dengan “cara meneliti bahan pustaka atau yang dinamakan Penelitian Hukum Normatif”³

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk *Ratio Legis* dalam Perubahan Nomenklatur Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Sejak tanggal 2 Februari 2021 silam, pemerintah telah menyatakan perubahan izin dalam pendirian suatu bangunan yang sebelumnya dikenal dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Kemudian membahas mengenai *ratio legis*, *ratio legis* memiliki artian yakni suatu pemikiran hukum yang dapat dibuktikan kebenarannya dan bertujuan untuk menghasilkan suatu peraturan hukum. Pemerintah mengganti ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) bukanlah tanpa alasan, beberapa alasan tertentu seperti pengoptimalan pelaksanaan perizinan juga ikut dipertimbangkan dalam hal ini. Beberapa pengoptimalan yang dimaksud meliputi beberapa hal berikut yakni perizinan untuk melakukan pembangunan baru, mengubah bangunan tersebut, melakukan perluasan dan pengurangan bangunan, hingga perawatan suatu bangunan tersebut. Dengan demikian maka tujuan hukum hadir dalam ruang lingkup perizinan ini adalah untuk memberikan kontribusi yang maksimal dalam hal penataan ruang dan perizinan khususnya pada

³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Op – Cit, Hlm 14

sektor penegakan hukum dan perlindungan hukum.

Dalam praktiknya sendiri Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) akan melalui beberapa proses yakni proses perencanaan dan juga proses penerbitan izin itu sendiri. Diharapkan dalam hal ini penerapan perizinan dapat dilakukan dengan maksimal sehingga pengguna izin dapat merasa bahwa kedudukannya dan pelaksanaannya dalam ruang lingkup perizinan dilindungi oleh hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sama seperti konsep pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terdahulu bahwa perizinan dibentuk dengan tujuan agar dikemudian hari saat melaksanakan suatu aktivitas dalam bangunan tersebut tidak mengalami permasalahan yang mengakibatkan adanya hambatan dalam suatu kegiatan tertentu⁴. Dengan memiliki perizinan yang resmi maka pengguna berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Penegakan hukum di Indonesia memiliki tujuan untuk membantu pengaturan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagai contoh penegakan hukum bisa membuat seseorang keluar dari situasi sulit yang membelenggu dengan adanya kepastian hukum yang menjamin penegakan dan perlindungan hukum⁵. Masyarakat atau bahkan pengguna terkait akan merasa terbantu dengan adanya penegakan hukum tersebut. Selain itu, sebagai suatu negara hukum tentunya Indonesia tidak ingin melewatkan suatu hal yang memiliki potensi dapat mempersulit kondisi masyarakatnya. Dengan dibentuknya peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan yang terstruktur maka dengan ini masyarakat dapat menuai hasil berupa penegakan dan perlindungan hukum yang dimaksud.

Kemudian perihal ruang lingkup perizinan dalam suatu bangunan juga tergolong menjadi suatu substansi yang penting dalam suatu aspek kelayakan bangunan yang dimaksud. Dengan diadakan dan diterapkannya perizinan maka beberapa hal seperti salah satunya adalah aspek kelayakan dapat terjamin kebenarannya. Pembentukan perizinan tidak hanya terpaku pada pelaporan semata melainkan beberapa hal yang sekiranya dapat menjadi tolok ukur pelaksanaan kegiatan tersebut dan juga penegakan hukum serta perlindungan hukum. Beberapa konsep kelayakan yang dimaksud meliputi beberapa aspek seperti administrasi hingga teknis dari beberapa hal yang berkaitan dengan pembentukan suatu perizinan yang akan diterapkan. Dengan adanya ketertiban administrasi hingga teknis maka bentuk perizinan yang terstruktur diharapkan dapat terbantu dan terlaksana dengan sebagaimana mestinya.

Selain itu perizinan juga berkaitan dengan keabsahan atau bukti keaslian yang dapat dipertanggungjawabkan dikemudian hari. Keabsahan biasanya identik dengan beberapa data-data tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan dan berguna sebagai bukti kepemilikan atau bahkan suatu jaminan ketika menghadapi beberapa hal tertentu. Dengan memanfaatkan penataan ruang yang optimal dalam hal pembangunan gedung maka pembentukan perizinan dapat juga menjadi syarat bukti bahwa bangunan tersebut secara resmi digunakan dengan baik dan sesuai prosedur bahkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Suatu perizinan terkait dengan bangunan gedung berkaitan langsung dengan ruang lingkup penataan ruang terutama dari segi penggunaan bangunan tersebut dan jenis perizinan yang dimiliki. Dalam hal ini, pemerintah daerah yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan persetujuan terkait bangunan yang dimaksud juga harus memperhatikan beberapa asas-asas kelayakan yang ada pelayanan yang bersifat prima dalam pengurusan perizinan hingga penerapan tindakan pemerintahan yang baik.

Berdasarkan Pasal 33 Ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

⁴ Yuni Dwi, Panduan Praktis Mengurus IMB Rumah Tinggal (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008), hal. 13

⁵ Satjipto Rahardjo, Penegakan Hukum Progresif (Jakarta: PT Kompas Media Nusantara, 2010), hal. 36

1945 menjelaskan bahwa hukum yang berlaku di atas bumi, air, dan angkasa merupakan suatu hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan juga kepentingan negara. Jika ditinjau lebih lanjut maka disinilah makna kepastian hukum yang sebenarnya, selain berguna untuk melindungi pengguna yang akan mengajukan perizinan sehingga beberapa fasilitas-fasilitas yang akan digunakan dapat diakui keabsahannya juga dapat memberikan manfaat khususnya untuk negara yang juga memiliki banyak lahan yang boleh digunakan sepanjang tidak bertentangan dengan regulasi yang ada.

Sebagai salah satu luaran perizinan, dokumen-dokumen juga menjadi salah satu bentuk kepastian hukum yang dapat dijamin keabsahannya dan biasanya berlaku sebagai barang bukti keabsahan dikemudian hari. Dengan diterbitkannya perizinan tersebut maka diharapkan pengguna yang mengajukan perizinan dapat menggunakan bangunan tersebut menjadi bangunan yang dapat difungsikan dengan sebagaimana mestinya sebagaimana konsep perizinan mendirikan suatu bangunan adalah untuk menjamin suatu kepastian hukum dalam ruang lingkup pendirian bangunan ataupun beberapa hal semacamnya yang dinilai berkaitan dan sesuai penerapannya.

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan salah satu bentuk inovasi perizinan yang dilakukan Pemerintah Indonesia dalam hal perizinan bangunan. Peraturan yang mengatur mengenai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sendiri ialah Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang juga merupakan dampak dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja khususnya pada pasal 24 dan pasal 185. Bentuk inovasi inilah yang dapat dikatakan sebagai perwujudan hukum yang mengikuti perkembangan zaman, kemudian ditambah terlebih dahulu bentuk perizinan yang sama yakni Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang masih diperlukan sisi keoptimalannya kembali.

Meskipun pertanggal yang telah ditetapkan perizinan harus mulai menggunakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), penggunaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tetap dinyatakan berlaku hingga masa berlakunya habis. Hal ini juga merupakan perwujudan dari pemerintah untuk memudahkan masyarakat dan agar tidak menimbulkan kerugian kepada masyarakat dibalik pergantian keputusan ini.

Bentuk *ratio legis* yang dinyatakan menunjang seperti apabila dahulu pada saat perizinan masih menggunakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya cukup untuk memenuhi syarat teknis dan syarat administrasi saja sedangkan untuk saat ini Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) juga harus memperhatikan standar dari teknis bangunan gedung tersebut. Upaya kesesuaian standar dari teknis bangunan tersebut merupakan salah satu bentuk penjaminan kepastian bahwa bangunan yang telah memiliki Perizinan Bangunan Gedung (PBG) tidak hanya memiliki keabsahan berupa dokumen-dokumen tertentu melainkan kelayakan bangunan dan kesesuaiannya dengan fungsi yang diterapkan.

Standar teknis bangunan yang diterapkan akan ditetapkan berdasarkan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah terkait, hal ini dikarenakan setiap daerah dan bentuk fungsional bangunan di suatu daerah juga cenderung berbeda. Berikut ini merupakan standarisasi yang digunakan sebagai syarat bangunan gedung yakni perencanaan dan juga perancangan mengenai bangunan gedung, pelaksanaan dan juga pengawasan konstruksi terkait dari bangunan gedung, pemanfaatan dari bangunan gedung tersebut, hingga dokumen-dokumen pendukung bangunan tersebut. Selain itu juga terdapat beberapa hal yang juga turut ikut menjadi standarisasi teknis yakni ketentuan-ketentuan penyelenggara tertentu seperti untuk keperluan cagar budaya, fungsi khusus, gedung hijau, hingga gedung negara. Kemudian tidak ketinggalan standarisasi juga menerapkan ketentuan pelaku penyelenggara yang terkait dengan bangunan gedung tersebut.

Perubahan nomenklatur dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan

Gedung (PBG) dinilai menjadi salah satu terobosan yang dinilai kompleks dalam suatu perizinan di Indonesia. Hal ini memiliki artian bahwa meskipun Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) merupakan salah satu inovasi terbaru dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) namun sisi administrasi dan teknis yang sering diterapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) juga turut dipertimbangkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Setelah hal-hal tersebut dinyatakan optimal barulah pemenuhan beberapa terobosan-terobosan baru yang berkaitan dengan perizinan dari bangunan gedung.

Pengajuan perizinan yang kini berbasis virtual yang dapat diakses darimana saja dan kapan saja juga merupakan salah satu keoptimalan yang diterapkan dari perubahan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini. Berdasarkan informasi yang dilansir dari situs *website* Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang juga merupakan salah satu contoh *website* yang menyediakan informasi mengenai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) menyatakan bahwa pendaftaran dapat dilakukan secara langsung dengan hanya cukup klik tautan yang telah disediakan. Selain itu pada *website* tersebut juga menyediakan informasi berupa konversi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) per tanggal 2 Agustus hingga 21 Oktober 2021. Dengan banyak dan mudahnya informasi seperti demikian maka tentunya diharapkan masyarakat akan merasa terbantu dengan program-program yang telah diluncurkan oleh pemerintah, begitupun sebaliknya dengan banyak dan mudahnya pemberian akses informasi seperti demikian akan memudahkan pemerintah untuk memberikan pelayanan terbaiknya kepada masyarakat.

Hingga tanggal yang ditentukan maka kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai bentuk perizinan bangunan gedung menggantikan peran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dulu menjadi wajib dan otomatis menggugurkan peraturan perundang-undangan sebelumnya. Diharapkan dengan adanya inovasi terbaru ini dapat mempermudah kegiatan masyarakat dalam melakukan pembangunan bangunan gedung terutama lebih dipermudah dalam sektor perizinannya. Serta yang paling penting adalah bentuk kepastian hukum yang dapat dijamin dalam rangka penegakan hukum pada ruang lingkup perizinan dari bangunan gedung yang kini berbentuk Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Karena sudah dinyatakan sah dan wajib sebagai syarat perizinan bangunan maka bagi pengguna yang akan membangun suatu bangunan dan tidak memiliki izin berupa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dapat dikatakan sanksi administratif hingga sanksi pidana dan juga denda yang diatur dalam ketentuan Undang-Undang Bangunan Gedung jo. Undang-Undang Cipta Kerja.

Kepastian Hukum Pendirian Bangunan Gedung terhadap sebuah kota Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Dalam pengimplementasiannya tentunya dalam pendirian Gedung terdapat syarat syarat sesuai yang diberlakukan pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, semua penyelenggara bangunan gedung, baik dalam pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di lingkup wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang ini. Implementasi atau penerapan kebijakan merupakan bagian yang tidak terlepas dari proses organisasional dari organisasi publik yang tidak pernah berhenti secara sosial. Keberadaannya sangatlah dipengaruhi oleh kondisi di lingkungan sosialnya, oleh karena itu aspek internal dan eksternal organisasi sangat menentukan proses implementasi kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Selain itu juga harus memenuhi standart dan syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti surat-surat dan segala kelengkapannya. Seperti pada

pembangunan rumah, kantor, sekolah, dan lain sebagainya. Kegiatan pembangunan itu tak bisa dimulai begitu saja walaupun kita sudah memiliki tanah di mana kegiatan pembangunan itu akan dilaksanakan.⁶

Pengertian dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau Pejabat yang berwenang. Terjadi selama bangunan tersebut berdiri dan selama tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi. Pengertian lain dari IMB juga memberikan pengertian dalam bentuk izin yang diberikan dari Pemerintah Kota Surabaya untuk orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang yang berlaku sesuai atau sama dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sempadan Sungai(GSS), sesuai dengan Koesien Dasar Bangunan (KDB), sesuai dengan Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditentukan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bangunan pada umumnya diatur di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, di dalamnya membahas untuk pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Dalam Pasal 14 PP Nomor 36 Tahun 2005 berisi mengenai Izin Mendirikan Bangunan Gedung, ketentuan-ketentuan di dalamnya adalah sebagai berikut :

- a) Setiap orang yang akan memiliki bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- b) Perizinan mendirikan bangunan gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali pada bangunan daerah fungsi khusus oleh pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- c) Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan kabupaten/kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- d) Surat keterangan rencana kabupaten/kota merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan
- e) kabupaten/kota dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan,
- f) Keterangan rencana kabupaten/kota, digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung⁷

Pada umumnya, tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk mengendalikan dari pada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu yang mana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh yang berkepentingan maupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu :

a) Dari Sisi Pemerintah

Dari sisi pemerintah tujuan dari pemberian izin itu adalah sebagai adalah.

⁶ Dyara Radhite Oryza Fea. 2016. Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinannya. Yogyakarta : Buku Pintar. Hlm.157

⁷ Pasal 14 butir (1)-(6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- Sebagai pelaksanaan peraturan Apakah sudah sesuai ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekalian di dalamnya mengatur ketertiban.
- Sebagai sumber pendapatan daerah masing masing Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara otomatis pendapatan pemerintah akan bertambah dikarenakan setiap izin yang dikeluarkan, pemohon harus membayar retribusi atau pajak terlebih dahulu. Semakin banyak pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan setempat.

b) Dari Sisi Masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan dari pemberian izin itu adalah sebagai berikut.

- Untuk adanya kepastian hukum serta perlindungan hukum yang mengatur.
- Untuk adanya kepastian hak yang di dapat.
- Untuk mempermudah mendapatkan fasilitas. Jika bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas

2.3 Aturan Hukum Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Menurut Ketentuan Perundang-Undangan

Setiap pemilik dan atau pengguna jika tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan atau persyaratan, dan atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dapat dikenai sanksi administratif dan atau sanksi pidana.

Pasal 39 tentang pembongkaran dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yaitu:

- 1) Bangunan gedung dapat dibongkar jika:
 - a. Tidak layak fungsi dan tidak bisa diperbaiki;
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya;
 - c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- 2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian secara teknis
- 3) Pengkajian secara teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- 4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah setempat.
- 5) ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah⁸

selain itu juga terdapat Sanksi administratif dapat berupa:

- 1) Peringatan secara tertulis,
- 2) Pembatasan kegiatan pembangunan,
- 3) Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,

⁸ Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

- 4) Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung,
- 5) Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung,
- 6) Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung,
- 7) Pembekuan sertifikat layak fungsi bangunan gedung,
- 8) Pencabutan sertifikat layak fungsi bangunan gedung, atau
- 9) Perintah pembongkaran bangunan gedung

KESIMPULAN

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sudah mengatur dengan baik akibat hukum jika tidak terpenuhinya persyaratan pendirian bangunan Gedung atau lalai dari salah satu nya, tetapi dalam hal ini Pemerintah Daerah terkadang tidak dengan tegas menjalankan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, sehingga berdampak pada banyaknya bangunan gedung yang secara langsung melanggar persyaratan dan atau banyaknya bangunan gedung yang sudah tidak layak fungsi yang pemanfaatannya dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna,serta masyarakat, dan lingkungannya yang dibiarkan tetap berdiri atau tidak dibongkar, sehingga diharuskan adanya ketegasan dalam menjalankan perintah undang-undang dari Pemerintah Daerah Kota Surabaya untuk menjalankan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung secara tegas, jelas dan secara adil.

DAFTAR REFERENSI

- ADB, O. a. (2008). *Strategies for Business, Government and Civil Society to Fight Corruption in Asia and the Pacific*.
- Assistance, C. f. (2018). *Indonesia Disaster Management Reference Handbook. Center for Excellence in Disaster* .
- Dyara Radhite Oryza Fea . (n.d.). *Buku Pintar Mengurus Sertifikat Tanah Rumah dan Perizinanya* . Yogyakarta: *Buku Pintar* , p. 157.
- Maret Priyatna. (2019). *Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa Yang Adil dan Makmur. Magiter Hukum Udayana*, p. 8.
- Pasal 39 Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2002.
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung .
- Priyono, B. (n.d.). perizinan sebagai sarana pengendalian penataan ruang dalam persepektif pemanfaatan ruang di daerah. *Administrasi pemerintahan Daerah* , p. 18.
- Satjipto Rahardjo. (2010). *Penegakan Hukum Progresif* . Jakarta: *PT Kompas Media Nusantara* , p. 36.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji. (n.d.). p. 14.
- Yuni Dwi. (2008). *Paduan Praktis Mengurus IMB Rumah Tinggal*. Yogyakarta: *Pustaka Grahatama* , p. 13.