

**SKRIPSI**

**PENGAWASAN PEMERINTAH DAERAH TERHADAP  
PERUBAHAN PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG  
DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**



**OLEH:**

**SRI ARINDA EKA CAHYANTI**

**B121 15 001**

**PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2019**



Optimization Software:  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

**HALAMAN JUDUL**

**PENGAWASAN PEMERINTAH DAERAH TERHADAP PERUBAHAN  
PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG DI KABUPATEN SIDENRENG  
RAPPANG**

**OLEH:**

**SRI ARINDA EKA CAHYANTI**

**B121 15 001**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana  
Pada Program Studi Hukum Administrasi Negara

**PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2019**



**PENGESAHAN SKRIPSI**

**PENGAWASAN PEMERINTAH DAERAH TERHADAP  
PERUBAHAN PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG  
DI KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG**

Disusun dan diajukan oleh

**SRI ARINDA EKA CAHYANTI  
B121 15 001**

Telah Dipertahankan di Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk  
Dalam Rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana  
Program Studi Hukum Administrasi Negara  
Fakultas Hukum  
Universitas Hasanuddin  
pada hari Jum'at, 01 Februari 2019  
Dan Dinyatakan Lulus

**Panitia Ujian**

**Ketua**

**Sekretaris**

Prof. Dr. Marthen Arie, S.H., M.H.  
NIP. 19570430 198503 1 004

Dr. Romi Librayanto, S.H., M.H.  
NIP. 49781017 200501 1 001

**An.Dekan**

**Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi**

Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.  
NIP. 19731231 199903 1 003



### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

NAMA : SRI ARINDA EKA CAHYANTI

NIM : B 121 15 001

PRODI : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

JUDUL : **PENGAWASAN PEMERINTAH DAERAH TERHADAP  
PERUBAHAN PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG DI  
KABUPATEN SIDENRENG RAPPANG.**

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi.

Makassar, Januari 2019

Pembimbing I

  
Prof. Dr. Marthen Arie, S.H., M.H  
NIP. 19570430 198503 1 004

Pembimbing II

  
Dr. Romi Libravanto, S.H., M.H  
NIP. 19781017 200501 1 001





**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM**

Jl. Perintis Kemerdekaan KM.10 Makassar 90245 Telp/Fax : (0411)584686,587219, E-mail:hukum@unhas.ac.id

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SRI ARINDA EKA CAHYANTI  
Nomor Pokok : B12115001  
Program Studi : Hukum Administrasi Negara  
Judul Skripsi : Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Januari 2019

*[Signature]*  
n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi

*[Signature]*  
Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., MH  
NIP. 19731231 199903 1 003



## ABSTRAK

**SRI ARINDA EKA CAHYANTI (B 121 15 001) Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung Di Kabupaten Sidenreng Rappang** di bawah Bimbingan Prof. Dr. Marthen Arie, S.H., M.H sebagai pembimbing I dan Dr. Romi Librayanto, S.H., M.H sebagai pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan fungsi pengawasan Pemerintah Daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis, yaitu studi lapangan (*Field Research*) dan studi kepustakaan (*Library Research*). Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif yang hasilnya dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengawasan pemerintah daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang tidak sesuai dengan Pasal 67 ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Adapun faktor penghambat yang mempengaruhi pengawasan Pemerintah Daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang, yaitu tidak adanya prosedur pengajuan laporan dari masyarakat terkait pemanfaatan bangunan gedung serta pengawasan yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.

**Kata Kunci:** Pengawasan, Pemerintah Daerah, Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung.



## ABSTRACT

SRI ARINDA EKA CAHYANTI (B 121 15 001) The Supervision of Regional Government Against Changes in the Use of Building in SidenrengRappang Regency under Guidance Prof. Dr. MarthenArie, S.H., M.H as mentor I and Dr. RomiLibrayanto, S.H., M.H as counselor II.

This study aims to determine the implementation of the supervision function of the Regional Government towards changes in the use of building in SidenrengRappang Regency.

The type of research used is empirical legal research. The type of legal material used in this study uses two types of legal materials, namely primary legal material and secondary legal material. Data collection techniques used by the author, namely field studies (Field Research) and literature studies (Library Research). The data analysis technique used the analysis of qualitative data, the results of which are presented descriptively.

The results of the study show that regional government oversight of changes in building use in SidenrengRappang District is not in accordance with Article 67 section (1) of SidenrengRappang District Regulation Number 1 of 2014 concerning Building Buildings. Regarding the inhibiting factors that affect the supervision of the Regional Government towards changes in building construction in SidenrengRappang District, there are no procedures for submitting reports from the public regarding the construction of buildings and supervision carried out not in accordance with the provisions of the negotiations requested.

Keywords: Supervision, Local Government, Changes using of Buildings.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini berupa penulisan skripsi dengan baik dan tepat waktu, yang disusun dalam rangka memenuhi persyaratan menjadi Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin semoga kita senantiasa berada dalam lindungan-Nya. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurahkan kepada baginda Nabi Besar Muhammad SAW beserta seluruh keluarga dan sahabatnya yang senantiasa memberikan petunjuk dalam menegakkan Dinullah di mukabumiini.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan yang seharusnya ada perbaikan di masa yang akan datang. Oleh karena itu kritik dan saran yang sifatnya membangun sangat diharapkan Penulis untuk perbaikan dalam menyusun sebuah karya ilmiah yang lebih baik.

Dalam kesempatan ini, Penulis mengucapkan terima kasih banyak dan penghargaan setinggi-tingginya kepada orang tua Penulis Ayahanda Syamsuddin Arip dan Winda Wiyawati yang telah melahirkan, mengasuh dan mendidik Penulis dengan cinta dan kasih sayang. Tak lupa pula

dan saudara-saudaraku Syahimanuddin, Tri Edi, Muhammad Gifahri



dan Aniqha Nadhila terima kasih atas support dan kepercayaannya kepada Penulis selama menempuh pendidikan.

Dengan segala ketulusan dan kerendahan hati penulis juga ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, MA. Selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Bapak Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H. selaku Ketua Prodi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Bapak Prof. Dr. Marthen Arie, S.H., M.Si selaku Pembimbing I. dan Bapak Dr. Romi Librayanto, S.H., M.H. selaku Pembimbing II, yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan

penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.



8. Bapak Prof. Dr. Abdul Razak, S.H., M.S., Bapak Muh. Zulfan Hakim, S.H., M.H. selaku dosen penguji saat ujianskripsi atas masukan dan saran untuk penulis.
9. Bapak Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan arahan, petunjuk, solusi, serta motivasi kepada penulis dalam masalah perkuliahan.
10. Segenap Dosen pengajar dan staff pegawai di lingkup Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
11. Pemerintah Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang dalam hal ini Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, dan Perhubungan, Bapak Syahrul Mubarak selaku Ketua Kepala Bidang Perizinan Dinas Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dan Ibu Zainidar Bustaman selaku Kepala Bidang Tata Ruang dan Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, dan Perhubungan, yang telah membantu penulis dalam memberikan data terkait skripsi ini.
12. Saudara seperjuangan JURIS 2015 terkhusus kepada Ramadhani Nur Fitriana, Auzan atas bantuan dan dukungannya selama ini.
13. Saudara seperjuangan HAN 15 terkhusus kepada Nis'il, Wetenri, Nia, Alma, Widy, Fajrin, Janet, Cece, lindan Medlin terima kasih atas kebersamaannya selama ini.



14. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuan serta dukungannya pada penulis hingga terselesaikannya skripsi penelitian ini.

Dalam penelitian skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil dari penelitian ini masih jauh sekali dari kesempurnaan baik dari segi pembahasan atau materi maupun teknik penyajiannya. Sehingga penulis sangat mengharapkan masukan dan saran, serta kritikan yang bersifat membangun guna kesempurnaan skripsi ini.

Proses penyusunan skripsi ini, penulis tidak terlepas dari berbagai rintangan, mulai dari pengumpulan literatur, pengumpulan data sampai pada pengolahan data maupun dalam tahap penulisan. Namun dengan kesabaran dan ketekunan yang dilandasi dengan rasa tanggungjawab selaku mahasiswa dan juga bantuan dari berbagai pihak, baik materil maupun moril.

Akhirnya harapan penulis semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat, baik bagi penulis maupun umumnya kepada orang lain/instansi dan pihak-pihak yang terkait.

Makassar, Februari 2019

Penulis

**Sri Arinda Eka Cahyanti**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>.xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. LatarBelakang.....	1
B. RumusanMasalah.....	7
C. Tujuan.....	7
D. Manfaat.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. BangunanGedung	
1. PengertianBangunanGedung.....	9
2. FungsiBangunanGedung .....	10
a. Fungsi Hunian.....	12
b. Fungsi Keagamaan.....	13
c. Fungsi Usaha.....	14
d. Fungsi Sosial Budaya .....	16
e. Fungsi Khusus .....	17



3. Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung.....	19
a. Pemanfaatan .....	20
b. Pemeliharaan.....	22
c. Pemeriksaan Secara Berkala .....	24
d. Perpanjangan SLF.....	27
4. Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung .....	30
<b>B. Tinjauan Umum Perizinan</b>	
1. Pengertian izin .....	32
2. Fungsi dan tujuan izin .....	34
3. Sifat izin .....	35
4. Izin sebaga instrumen pengawasan.....	36
<b>C. Tinjauan Umum Pengawasan</b>	
1. Pengertian pengawasan .....	37
2. Maksud dan tujuan pengawasan.....	40
3. Jenis-jenis pengawasan.....	42
<b>D. Pemerintahan Daerah</b>	
1. Pengertian Pemerintahan Daerah.....	43
2. Tugas dan wewenang pemerintah daerah .....	49
3. Kewajiban pemerintah daerah .....	51
Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung Di Kabupaten Sidenreng Rappang Pengawasan Pemanfaatan .....	51



2. Mekanisme Pengawasan Perubahan Pemanfaatan .....	52
3. Kewenangan Pengawasan .....	56
F. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum .....	61
1. Faktor Hukum .....	63
2. Faktor Penegak Hukum .....	64
3. Faktor Sarana atau Fasilitas Pendukung .....	66
4. Faktor Masyarakat .....	67
5. Faktor Kebudayaan .....	68

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Jenis Penelitian .....	69
B. Lokasi Penelitian .....	69
C. Populasi Dan Sampel .....	69
D. Metode Pengumpulan Data .....	72
E. Jenis dan Sumber Data .....	72
F. Analisis Data .....	73

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Pengawasan Pemerintah	Daerah
Terhadap Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung	Di
Kabupaten Sidenreng Rappang .....	74
Pengawasan Terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung Pada Saat Pe rpanjangan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) .....	47



2. Pengawasan Terhadap Bangunan Gedung Pada Saat Adanya Laporan Dari Masyarakat.....	82
B. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung Di Kabupaten Sidenreng Rappang.....	85
1. Faktor Hukum .....	86
2. Faktor Penegak Hukum .....	86
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	87
B. Saran.....	88
<b>Daftar Pustaka</b> .....	89
<b>LAMPIRAN</b> .....	92



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Berdasarkan pada Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Sebagai negara hukum, setiap penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan pada hukum yang berlaku atau *wetmatigheid van bestuur* (Ridwan HR, 2017:17). Secara embrionik, gagasan negara hukum telah dikemukakan oleh Plato, ketika ia menulis *Nomoi*, sebagai karya tulis ketiga yang dibuat diusia tuanya. Dalam *Nomoi*, Plato mengemukakan bahwa penyelenggaraan negara yang baik ialah yang didasarkan pada peraturan (hukum) yang baik. Gagasan Plato mengenai negara hukum ini semakin tegas ketika didukung oleh muridnya Aristoteles yang menuliskannya dalam buku *Politica*. Menurut Aristoteles, suatu negara yang baik ialah negara yang diperintah dengan konstitusi dan berkedaulatan hukum (Ridwan HR, 2017:2).

Hukum yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk peraturan perundang-undangan diharapkan mampu memprediksikan fenomena sosial-politik di dalam masyarakat, baik sekarang maupun masa yang akan datang serta mewujudkan solusi atas masalah sosial-politik, ekonomi, dan sosial budaya. Peran peraturan perundang-undangan dalam

negara hukum adalah menjadi landasan bagi penyelenggara serta sebagai pedoman untuk menyelenggarakan pemerintahan



baik di pusat berupa undang-undang maupun di daerah berupa peraturan daerah, serta untuk menyelesaikan masalah-masalah kemasyarakatan (Achmad Ruslan, 2011:3).

Menurut pandangan Lon L. Fuller dilihat dari sudut pandang pembentuk peraturan perundang-undangan, hukum dapat dilihat sebagai alat untuk mengatur masyarakat (Achmad Ruslan, 2011:128). Termasuk dalam hal ini masalah pemanfaatan bangunan gedung yang seharusnya berkiblat dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku karena sejak diundangkannya suatu peraturan dalam lembaran Negara (tambahan lembaran Negara) maupun lembaran daerah (tambahan lembaran daerah) setiap orang dianggap sudah mengetahui keberadaan dan keberlakuan peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan dan ditetapkan. Sehingga dapat dikatakan bahwa sudah seharusnya dalam pemanfaatan bangunan gedung, masyarakat tunduk dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait dengan bangunan gedung.

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial,



budaya, maupun kegiatan khusus.<sup>1</sup> Suatu bangunan gedung dibenarkan untuk mempunyai lebih dari satu fungsi. Maksudnya adalah apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.<sup>2</sup>

Pada dasarnya, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung tersebut dapat diubah melalui permohonan IMB baru misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha yang diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi.<sup>3</sup> Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung karena perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) tersebut harus dilakukan melalui proses izin mendirikan Bangunan Gedung baru. Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi



---

Angka 8 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.  
Pasal 5 Ayat (2) huruf f Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.  
Pasal 9 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung dan penjelasannya.

permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin.<sup>4</sup> Oleh karena itu, peraturan perundang-undangan menekankan bahwa kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung.<sup>5</sup>

Berdasarkan hasil pengamatan yang telah dilakukan dilapangan, fenomena yang saat ini terjadi di Kabupaten Sidenreng Rappang adalah adanya suatu bangunan yang mempunyai izin mendirikan bangunan gedung fungsi utamanya yaitu hunian tapi dimanfaatkan untuk fungsi usaha tanpa melalui prosedur perubahan atau proses izin mendirikan bangunan gedung baru sehingga dalam satu bangunan gedung dimanfaatkan sebagai tempat tinggal dan juga sebagai tempat kegiatan usaha. Dari fenomena tersebut, jelas telah terjadi perubahan terhadap pemanfaatan Izin Mendirikan Bangunan Gedung fungsi hunian. Adapun jenis usaha yang dilakukan adalah usaha sarang burung walet. Sebagaimana diketahui bahwa bangunan gedung fungsi usaha adalah fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha, dapat berbentuk bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.<sup>6</sup> Sementara dalam klasifikasinya, bangunan gedung lebih dari



Ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung dan penjelasannya.

Artikel 72 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Artikel 6 Ayat (3) huruf h Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung.

satu fungsi dapat berbentuk bangunan rumah dengan toko (ruko), bangunan rumah dengan kantor (rukan), bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan, dan sejenisnya.<sup>7</sup> Berdasarkan klasifikasi tersebut, tidak satupun peraturan perundang-undangan yang menyebutkan klasifikasi bangunan rumah dengan penangkaran atau budidaya melainkan hanya membenarkan bahwa kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.<sup>8</sup>

Selain itu, bangunan gedung sarang burung walet yang berdiri di atas bangunan gedung dengan fungsi hunian sebagai fungsi tersebut terletak sangat dekat dengan pemukiman masyarakat. Berdasarkan percakapan singkat peneliti dengan warga masyarakat, hal tersebut mengganggu karena proses pengoperasian sarang burung walet menggunakan radio pemancar yang berfungsi untuk menarik perhatian burung walet agar masuk dan menetap di sarang tersebut menimbulkan kebisingan. Kenyamanan terhadap kebisingan itu sendiri adalah keadaan dengan tingkat kebisingan yang tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan, dan kenyamanan bagi seseorang dalam melakukan kegiatan.<sup>9</sup> Sementara untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan

---

<sup>7</sup> Lihat Pasal 6 Ayat (6) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2005 tentang Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Bangunan Gedung.  
<sup>8</sup> Lihat Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.  
<sup>9</sup> Lihat Pasal 26 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.



gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.<sup>10</sup> Pengoperasian sarang burung walet tersebut telah melanggar hak individu dalam masyarakat untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagaimana dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan melanggar persyaratan kenyamanan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung.

Berdasarkan pengamatan yang dilakukan secara langsung dan percakapan singkat peneliti dengan beberapa pemilik bangunan gedung sarang burung walet bahwa mayoritas pemilik bangunan gedung sarang burung walet tidak memiliki izin baru mengenai perubahan fungsi bangunan gedung dari bangunan gedung fungsi hunian ke bangunan gedung fungsi usaha dengan alasan tidak mengetahui adanya peraturan yang mengatur tentang demikian dan belum ada satupun pemilik bangunan sarang burung walet yang pernah mendapat teguran atau peringatan dari Pemerintah Daerah terkait pemanfaatan bangunan gedung untuk usaha sarang burung walet.

Selain karena regulasi yang belum mengatur secara khusus mengenai bangunan gedung sarang burung walet, kurangnya

asasan oleh pemerintah bisa juga menjadi salah satu faktor

---

<sup>10</sup> Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.



terjadinya pelanggaran terhadap pemanfaatan bangunan gedung. Adapun pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah pengawasan yang bersifat represif karenadilakukan pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.<sup>11</sup>

Maka dari itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang mengkaji tentang“Pengawasan Pemerintah Daerah Terhadap Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung Di Kabupaten Sidenreng Rappang”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengawasan Pemerintah Daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang?
2. Faktor apakah yang mempengaruhi pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penulis menjabarkan beberapa tujuan penulisan sebagai berikut:



sal 67 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1  
14.

1. Untuk mengetahui pengawasan Pemerintah Daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang.
2. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap perubahan pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Pembahasannya kemudian diharapkan untuk:

1. Menjadi masukan bagi Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang dalam melakukan pengawasan guna memecahkan masalah dalam pelaksanaan tugas agar dapat melaksanakan tugas sebagaimana mestinya guna menjamin keseimbangan hak dan kewajiban masyarakat dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.
2. Menjadi bahan acuan atau perbandingan bagi pembaca khususnya mahasiswa yang akan melakukan penelitian yang lebih mendalam atau lebih lanjut mengenai pengawasan Pemerintah Daerah terhadap pemanfaatan bangunan gedung di Kabupaten Sidenreng Rappang.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. BANGUNAN GEDUNG

##### 1. Pengertian Bangunan Gedung

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung, bahwa Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Hal serupa juga ditemukan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Berbeda dengan pengertian diatas, dalam Peraturan Menteri

an Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 5/PRT/M/2016 tentang  
ndirikan Bangunan, pengertian mengenai bangunan gedung telah



diklasifikasikan dan dalam hal ini yang berkaitan dengan judul penelitian sebagaimana dalam Pasal 1 Angka 8 bahwa Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.

Sama halnya dengan pengertian bangunan gedung yang terdapat dalam Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah, dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung bahwa Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

## 2. Fungsi Bangunan Gedung

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang menyatakan bahwa fungsi bangunan gedung adalah sebagai berikut:

Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

Sementara itu dalam, dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor

2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa fungsi bangunan gedung adalah sebagai berikut:



- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunagedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Sedangkan dalam Pasal 4 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 5/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan, menyatakan bahwa:

- (1) Pembagian fungsi bangunan gedung meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi.

Untuk lebih jelasnya lagi diuraikan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Dalam Pasal 5 Ayat (2) menyatakan bahwa:

- Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
  - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
  - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
  - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
  - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
- bangunan gedung lebih dari satu fungsi.



Untuk lebih jelasnya mengenai fungsi bangunan gedung diuraikan sebagai berikut.

#### **a. Fungsi hunian**

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

Dalam penjelasannya, dikemukakan bahwa:

Rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap seperti asrama, rumah tamu, dan sejenisnya.

Pada Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

Pada bagian penjelasan Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah tersebut mengemukakan, bahwa:

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Untuk lebih jelasnya mengenai Pasal 6 Ayat (1) Bangunan Gedung

hunian diuraikan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Bangunan gedung bahwa:



Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, dapat berbentuk:

- a. bangunan rumah tinggal tunggal;
- b. bangunan rumah tinggal deret;
- c. bangunan rumah tinggal susun; atau
- d. bangunan rumah tinggal sementara.

#### **b. Fungsi Keagamaan**

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, vihara, dan kelenteng.

Dalam penjelasannya dikemukakan, bahwa:

Lingkup bangunan gedung fungsi keagamaan untuk bangunan masjid termasuk mushola, dan untuk bangunan gereja termasuk kapel.

Sementara itu, Pada Pasal 4 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengemukakan, bahwa:

Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.

Untuk lebih jelasnya mengenai Pasal 6 Ayat (2) Bangunan Gedung fungsi hunian diuraikan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Bangunan gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (2) huruf b, dapat berbentuk:

- a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
- b. bangunan gereja, kapel;



- c. bangunan pura;
- d. bangunan vihara;
- e. bangunan kelenteng; atau
- f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

### c. Fungsi Usaha

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.

Dalam penjelasannya dikemukakan, bahwa:

Lingkup bangunan gedung fungsi usaha adalah:

- a. perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. perdagangan, seperti warung, toko, pasar, dan mal;
- c. perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, dan hotel;
- e. wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olah raga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
- f. terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- g. penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Selanjutnya, pada Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.

...da penjelasan Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah tersebut  
...dikatakan, bahwa:



Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Untuk lebih jelasnya mengenai Pasal 6 Ayat (3) Bangunan Gedung fungsi usaha diuraikan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Bangunan gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c, dapat berbentuk:

- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran pemerintah, perkantoran non-pemerintah, dan sejenisnya;
- b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, rumah makan, dan sejenisnya;
- c. bangunan gedung pabrik;
- d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
- e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
- f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal angkutan umum, halte pemberhentian angkutan umum, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan;
- g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; atau
- h. bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

Pasal 6 Ayat (3) huruf h sebagaimana dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Bangunan gedung dibenarkan didalam Pasal 3 Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa “satu bangunan gedung dapat memiliki

...ri satu fungsi”. Pada bagian penjelasannya dikemukakan, bahwa



Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

#### **d. Fungsi Sosial dan Budaya**

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.

Selanjutnya, pada Pasal 4 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.

Untuk lebih jelasnya mengenai Pasal 6 Ayat (4) Bangunan Gedung fungsi hunian diuraikan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang tentang Bangunan gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d, dapat berbentuk:

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti pendidikan anak usia dini, sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa, termasuk bangunan gedung untuk tempat kursus dan/atau pelatihan, dan pesantren;
- b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit, termasuk panti-panti dan pelayanan kesehatan alternatif atau sejenisnya;



- c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat, bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cara budaya, dan sejenisnya;
- d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, dan laboratorium kebakaran; atau
- e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga, hall, dan sejenisnya.

#### **e. Fungsi khusus**

Berdasarkan Pasal 5 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

Pada bagian penjelasan Pasal 5 Ayat (6) pada Undang-Undang tersebut mengemukakan, bahwa:

Dalam penjelasannya dikemukakan, bahwa:

Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh menteri yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait. Bangunan instalasi pertahanan misalnya kubu-kubu dan atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi. Bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.

Selanjutnya, pada Pasal 4 Ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 38

Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26

Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang



penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

Pada bagian penjelasan Pasal 5 Ayat (5) Peraturan Pemerintah tersebut mengemukakan, bahwa:

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi. Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Untuk lebih jelasnya mengenai Pasal 6 Ayat (5) Bangunan Gedung fungsi hunian diuraikan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan gedung bahwa:

Bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf e, dapat berbentuk :

- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
- b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
- c. bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

Pada dasarnya, bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi. Hal tersebut merupakan hal yang dibenarkan dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bangunan gedung salah satunya dalam Pasal 5 Ayat (7) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Bangunan Gedung. Pada bagian penjelasan dari Undang-Undang dikemukakan, bahwa “kombinasi fungsi dalam bangunan gedung



misalnya kombinasi fungsi hunian dan fungsi usaha, seperti bangunan gedung rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-mal, dan hotel-mal, atau kombinasi fungsi-fungsi usaha seperti bangunan gedung kantortoko dan hotel-mal”.

Dimuat pula dalam Pasal 5 Ayat (2) huruf f Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, bahwa bangunan gedung lebih satu fungsi.

Dalam Pasal 6 ayat (6) pada Peraturan Daerah tersebut diuraikan dibagian penjelasan mengenai klasifikasi bangunan gedung lebih dari satu fungsi, bahwa:

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f, dapat berbentuk :

- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
- b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
- c. bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran;
- d. bangunan gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan;
- e. dan sejenisnya.

### **3. Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

Dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

Dalam Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.



Sementara itu dalam Pasal 72 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.

Sementara itu dalam Pasal 61 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Untuk lebih jelasnya mengenai pemanfaatan, pemeliharaan, pemeriksaan secara berkala, dan perpanjangan SLF diuraikan sebagai berikut:

#### **a. Pemanfaatan**

Pada Pasal 37 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengenai pemanfaatan, bahwa:

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi. Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV undang-undang ini.



- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Selanjutnya mengenai pemanfaatan sebagaimana pada Pasal 72 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Diatur pula dalam Pasal 62 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.

Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin



kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

#### **b. Pemeliharaan**

Pada Pasal 37 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Tentang Bangunan Gedung mengemukakan, bahwa:

Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan bunyi Pasal 37 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung untuk diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah, Pasal 73 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (7).
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan



melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.

- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Menteri.

Adapun mengenai tata cara pemeliharaan sebagaimana dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 Tentang Pedoman Pemeliharaan Dan Perawatan Bangunan Gedung Departemen

- (1) Tata cara dan metode pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung meliputi:
  - a. prosedur dan metode pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. program kerja pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung; dan
  - d. standar dan kinerja pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
- (2) Rincian lingkup tata cara dan metode pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran peraturan menteri ini, yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan peraturan menteri ini.
- (3) Setiap orang atau badan termasuk instansi Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan administrasi dan manajemen pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi pedoman pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung ini.

Selanjutnya, pada Pasal 63 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung. Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung



yang bersertifikat dan/atau penyedia jasa yang memiliki keahlian dalam bidang pemeliharaan gedung.

- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

### **c. Pemeriksaan Secara Berkala**

Pada Pasal 37 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Tentang Bangunan Gedung mengemukakan, bahwa:

Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan bunyi Pasal 37 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28

Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung untuk diatur lebih lanjut dengan

Peraturan Pemerintah, Pasal 79 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun

2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun

2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.



- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pada Pasal 80 Peraturan Pemerintah tersebut mengemukakan, bahwa:

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang undangan.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri sebagaimana diatur dalam

Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 16/PRT/M/2010

Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung,



Persyaratan pemeriksaan berkala bangunan gedung meliputi:  
a. Komponen arsitektural bangunan gedung;

- b. Komponen struktural bangunan gedung;
  - c. Komponen mekanikal bangunan gedung;
  - d. Komponen elektrikal bangunan gedung; dan
  - e. Komponen tata ruang luar bangunan gedung.
- (2) Setiap orang atau badan termasuk instansi pemerintah dalam pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi ketentuan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Rincian pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam lampiran yang tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Adapun dalam Pasal 64 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng

Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan SLF.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Selanjutnya dalam Pasal 65 mengemukakan, bahwa:

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung guna memperoleh perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2), meliputi:
- a. pemeriksaan bangunan gedung secara berkala dengan menggunakan tenaga penyedia jasa sebagaimana Pemeriksaan dokumen administratif;
  - b. pemeriksaan pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. analisis dan evaluasi; dan
  - d. pelaporan.



- (2) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen perjanjian pelaksanaan pekerjaan.

#### **d. Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi**

Pada Pasal 81 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Daerah paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.
- (3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.

Selanjutnya dalam Pasal 66 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan deret.
- (2) Perpanjangan SLF untuk bangunan gedung lainnya dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun.  
Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah paling lama 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.



- (4) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung.
- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung rumah tinggal tunggal dan deret dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Dalam Pasal 18 Ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.

Pada bagian penjelasan Pasal 18 Ayat (3) dalam Perda tersebut, mengemukakan bahwa:

Fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung.

Mengenai **sanksi**, sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 45 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Banguna Gedung, bahwa:

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 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 bangunagedung;
  - 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; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
  - (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat(2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.
  - (4) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan **Peraturan Pemerintah**.

Sesuai dengan yang diamanatkan oleh Undang-Undang untuk diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah, maka dalam Pasal 116 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung khususnya sanksi dalam hal pemanfaatan, bahwa:

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 19 ayat(1), **Pasal 72 ayat (2)** sampai dengan ayat (4), Pasal 73 ayat (1), Pasal 81 ayat (2), Pasal 87 ayat (2) dan ayat (4), dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat(2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

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) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Adapun dalam Pasal 72 Ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah tersebut, yaitu:

Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.

Selanjutnya dalam Pasal 97 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 19 ayat (1), **Pasal 62 ayat (1)**, Pasal 66 ayat (3), serta Pasal 70 ayat (2) dan ayat (3) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan SLF.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan SLF.
- (4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan SLF sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

#### 4. Perubahan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Berdasarkan Pasal 62 Ayat (1) Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung,

akan bahwa pemanfatan Bangunan merupakan kegiatan  
aatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan



dalam IMB. Oleh karena itu, sudah merupakan kewajiban bagi pemilik Bangunan Gedung untuk memanfaatkan bangunan gedung tersebut sesuai dengan fungsi yang ada dalam Izin Mendirikan Bangunan. Jika dalam hal ini pemilik bangunan gedung ingin memanfaatkan bangunan tersebut untuk fungsi lain, maka pemilik bangunan gedung tersebut dapat mengajukan permohonan perubahan fungsi pemanfaatan melalui permohonan IMB baru.

Dalam Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengemukakan, bahwa:

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, 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 IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pada bagian penjelasan, khususnya pada Ayat (1) dan Ayat (3), mengemukakan, bahwa:

Ayat (1) Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha. Perubahan klasifikasi misalnya dari Bangunan Gedung milik negara menjadi Bangunan Gedung milik badan usaha, atau Bangunan Gedung semi permanen menjadi Bangunan Gedung permanen. Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya Bangunan Gedung hunian semi permanen menjadi Bangunan Gedung usaha permanen.

Ayat (3) Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena



sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan Bangunan Gedung baru. Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin.

Berdasarkan Pasal tersebut, dalam hal perubahan pemanfaatan bangunan gedung dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha diwajibkan untuk mengajukan permohonan IMB baru karena adanya perbedaan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

## B. Tinjauan Umum Perizinan

### 1. Pengertian Izin

Tidaklah mudah memberikan definisi apa yang dimaksud dengan izin, demikian menurut Sjachran Basah. Hal ini disebabkan karena antara para pakar tidak terdapat persesuaian paham, masing-masing melihat dari sisi yang berlainan terhadap objek yang didefinisikannya. Sukar memberikan definisi bukan berarti tidak terdapat definisi, bahkan ditemukan sejumlah definisi yang beragam.<sup>12</sup>

Di dalam Kamus Hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai

...an/izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau  
...n pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada

HR, *Op.cit*, hlm 196.



umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki. Ateng Syafrudin mengatakan bahwa izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh, atau sebagai peniadaan ketentuan larangan umum dalam peristiwa konkret.<sup>13</sup>

Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi Negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkreto berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Bagir Manan menyebutkan bahwa izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperbolehkan melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.<sup>14</sup>

N.M. Spelt dan J.B.J.M ten Berge membagi pengertian izin dalam arti luas dan sempit, yaitu sebagai berikut.<sup>15</sup>

“izin adalah salah satu instrument yang paling banyak digunakan dalam Hukum Administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga.

Izin ialah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan.

Dengan member izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya. *Ini adalah paparan luas dari pengertian izin.*

Izin (dalam arti sempit) adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat

- . 198.
- . 198-199.
- . 199.



undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekadarnya.

Sehingga, dapat disimpulkan bahwa secara singkat pengertian izin

adalah suatu kebolehan untuk melakukan tindakan atau perbuatan yang pada mulanya merupakan suatu hal yang dilarang tetapi oleh pihak yang berwenang atau penguasa membenarkan tindakan atau perbuatan tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

## **2. Fungsi dan Tujuan Izin**

Izin sebagai instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk memengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan konkret. Sebagai suatu instrumen, izin berfungsi selaku ujung tombak instrument hukum sebagai pengarah, perekayasa, dan perancangan masyarakat adil dan makmur dijelmakan. Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrument untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diamanatkan dalam alenia keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka penataan dan pengaturan izin ini sudah semestinya harus dilakukan dengan sebaik-baiknya. Menurut Prajudi Atmosudirdjo, bahwa



berkenaan dengan fungsi-fungsi hukum modern, izin dapat diletakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat.<sup>16</sup>

Adapun mengenai tujuan perizinan, hal ini tergantung pada kenyataan konkret yang dihadapi. Keragaman peristiwa konkret menyebabkan keragaman pula dari tujuan izin ini, yang secara umum dapat disebutkan sebagai berikut.<sup>17</sup>

- a. Keinginan mengarahkan (mengendalikan “*sturen*”) aktivitas-aktivitas tertentu (misalnya izin bangunan).
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan).
- c. Keinginan untuk melindungi objek-objek tertentu (izin terbang, izin membongkar pada monument-monumen).
- d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah padat penduduk).
- e. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas (izin berdasarkan “*drank en horecawet*”, dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).

### 3. Sifat Izin

Pada dasarnya izin merupakan keputusan pejabat/badan tata usaha Negara yang berwenang, yang isinya atau substansinya mempunyai sifat sebagai berikut.<sup>18</sup>

- a. Izin bersifat bebas, adalah izin sebagai keputusan tata usaha Negara yang penerbitannya tidak terikat pada aturan dan hukum tertulis serta orga yang berwenang dalam izin memiliki kadar kebebasan yang besar dalam memutuskan pemberian izin.
- b. Izin bersifat terikat, adalah izin sebagai keputusan tata usaha Negara yang penerbitannya terikat pada aturan dan hukum tertulis dan tidak tertulis serta organ yang berwenang dalam izin kadar kebebasannya dan wewenangnya tergantung pada kadar sejauh mana peraturan perundang-undangan mengaturnya. Misalnya dari izin yang bersifat terikat adalah IMB, izin OH, izin usaha industri, dan lain-lain.

---

. 208.

. 208-209.

Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Sinar Grafika, 011, hlm. 173-175.



- c. Izin yang bersifat menguntungkan, merupakan izin yang isinya mempunyai sifat menguntungkan pada yang bersangkutan. Izin yang bersifat menguntungkan isi nyata keputusan merupakan titik pusat yang member anugerah kepada yang bersangkutan. Dalam arti, yang bersangkutan diberikan hak-hak atau pemenuhan tuntutan yang tidak akan ada tanpa keputusan tersebut. Misalnya, dari izin yang menguntungkan adalah SIM, SIUP, SITU, dan lain-lain.
- d. Izin yang bersifat memberatkan, merupakan izin yang isinya mengandung unsur-unsur memberatkan dalam bentuk ketentuan-ketentuan yang berkaitan kepadanya. Di samping itu, izin yang bersifat memberatkan merupakan pula izin yang member beban kepada orang lain atau masyarakat sekitarnya.
- e. Izin yang segera berakhir, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau izin yang masa berlakunya relatif pendek, misalnya izin mendirikan bangunan (IMB), yang hanya berlaku untuk mendirikan bangunan dan berakhir saat bangunanselesai didirikan.
- f. Izin yang berlangsung lama, merupakan izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang berakhirnya atau masa berlakunya relative lama, misalnya izin usaha industry dan izin yang berhubungan dengan lingkungan.
- g. Izin yang bersifat pribadi, merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat atau kualitas pribadi dan pemohon izin. Misalnya, surat izin mengemudi (SIM).
- h. Izin yang bersifat kebendaan, merupakan izin yang isinya tergantung pada sifat dan objek izin misalnya izin HO, SITU, dan lain-lain.

#### 4. Izin Sebagai Instrumen Pengawasan

Pengawasan dibutuhkan sebagai perlindungan hukum bagi warga Negara terhadap dampak dari penerbitan keputusan tata usaha Negara. Pemerintah menjalankan pemerintahan melalui pengambilan keputusan pemerintahan yang bersifat strategis, *policy* atau ketentuan-ketentuan umum melalui tindakan-tindakan pemerintahan yang bersifat menegakkan ketentuan umum, hukum, wibawa Negara, dan kekuasaan Negara.<sup>19</sup>



<sup>19</sup>mad Zulfan Hakim, *Izin sebagai Instrumen Pengawasan dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Baik*, Jurnal Ilmiah Ishlah Vol. 13 No. 02 Fakultas Hukum Universitas ... in, 2011. Yang diakses melalui

Fungsi pengawasan terhadap izinyang telah dikeluarkan mutlak diperlukan untuk menghindari penyimpangan terhadap izin yang telah dikeluarkan agar tidak disalahgunakan. Pengawasan terhadap izin adalah tanggung jawab lembaga yang mengeluarkan izin tersebut.<sup>20</sup>

Berkaitan dengan prihal pengawasan dalam pelaksanaan kewenangan pemerintah dalam pemberian izin, maka guna mewujudkan tata pemerintahan yang baik maka aparatur pemerintah dalam melaksanakan fungsinya harus dapat memenuhi seluruh ketentuan, utamanya dalam menentukan apakah sebuah izin bisa diberikan atau tidak, dan selanjutnya tentu saja mengawasi pelaksanaan izin tersebut apakah sesuai dengan peruntukannyaatau tidak.<sup>21</sup>

### C. Tinjauan Umum Pengawasan

#### 1. Pengertian Pengawasan

Kata “pengawasan” berasal dari kata awas yang berarti antara lain “penjagaan”. Istilah “pengawasan” dikenal dalam ilmu manajemen dan ilmu administrasi yaitu sebagai salah satu unsure dalam kegiatan pengelolaan. George R. Terry menggunakan istilah “*control*” sebagaimana yang dikutip oleh Muchsan, yang berarti bahwa pengawasan adalah menentukan apa yang telah dicapai, mengevaluasi dan menerapkan



[repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/4071/Perizinan%20&%20Goodrnance%20\(Jurnal%20UMI\).pdf?sequence=1](http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/4071/Perizinan%20&%20Good%20rnance%20(Jurnal%20UMI).pdf?sequence=1) pada tanggal 4 November 2018  
15 WITA.  
14.

tindakan korektif, jika perlu, memastikan hasil yang sesuai dengan rencana.<sup>22</sup>

Menurut S.P Siagian bahwa definisi dari pengawasan adalah proses pengamatan daripada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang sedang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.<sup>23</sup>Selanjutnya Suyamto mengemukakan bahwa pengawasan sebagai segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan kegiatan, apakah sesuai dengan semestinya atau tidak.<sup>24</sup>

Bahwasanya pengawasan itu adalah sebagai suatu proses untuk mengetahui untuk mengetahui pekerjaan yang telah dilaksanakan. Dalam artian dilaksanakan fungsi control terhadap pelaksanaan kebijakan yang telah dilaksanakan sebelumnya. Selanjutnya dilakukan koreksi pelaksanaannya, dengan pengarahannya agar sesuai dengan semestinya atau yang telah ditetapkan. Pengawasan yang dilakukan dimaksudkan sebagai kinerja dalam upaya dalam upaya konkret mendukung kelancaran pelaksanaan kegiatan. Dengan demikian dapat terwujud daya guna dan hasil guna.<sup>25</sup>

---

<sup>22</sup>Irfan Eachruddin, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Bandung, 2004, hlm. 88.  
<sup>23</sup>Sigit Pramukti & Meylani Chahyaningsi, *Pengawasan Hukum Terhadap Negara*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2016, hlm. 13.  
<sup>24</sup>14.  
<sup>25</sup>Syah Murhaini, *Manajemen Pengawasan Pemerintahan Daerah*, Pustaka Yogyakarta, 2014, hlm. 9.



Senada dengan pendapat George R. Terry, Djajoesman mengintrodusir pendapat Henry Fayol, mengemukakan bahwa control adalah penelitian apakah segala sesuatu dilakukan sesuai dengan rencana, perintah-perintah dan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan.<sup>26</sup>

Bertolak dari pendapat J.R. Beishline, arti control menurut Djajoesman adalah:<sup>27</sup>

“...suatu proses untuk menentukan hubungan antara yang diharapkan dari perencanaan dengan hasil kenyataan yang didapat, serta mengambil tindakan yang perlu secara sah guna memperbaiki segala sesuatu yang menyimpang dari rencana”.  
Muchsan sendiri berpendapat sebagai berikut:<sup>28</sup>

“Pengawasan adalah kegiatan untuk menilai suatu pelaksanaan tugas secara de facto, sedangkan tujuan pengawasan hanya terbatas pada pencocokan apakah kegiatan yang dilaksanakan telah sesuai dengan tolok ukur yang telah ditetapkan sebelumnya (dalam hal ini berujud suatu rencana/plan)”.

Sejalan dengan pendapat Georger R. Terry dan J.R. Beishline, Thomas P. Dinapoli secara sederhana mengemukakan pendapat mengenai pengawasan bahwa, pengawasan adalah aktivitas atau prosedur yang diranrang untuk memberikan jaminan yang masuk akal bahwa suatu kegiatan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.<sup>29</sup>

Sementara itu dalam Pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:



. 89.

ndi dan Freddy Poernomo, *Hukum Administrasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017,

Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

Dalam penjelasan Pasal 35 Ayat (1) menyatakan bahwa:

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Dalam Pasal 1 Angka 38 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, bahwa:

Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

## 2. Maksud dan Tujuan Pengawasan

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai maksud dan tujuan dari pengawasan, diuraikan terlebih dahulu beberapa pendapat mengenai pengawasan. Dari yang disampaikan lembaga *Indonesian Corruption Watch (ICW)*, disampaikan pengertian bahwa pengawasan sebagai suatu kegiatan untuk memperoleh kepastian apakah suatu pelaksanaan pekerjaan atau suatu kegiatan itu dilaksanakan sesuai dengan rencana, aturan-aturan dan tujuan yang telah ditetapkan.<sup>30</sup>

Sejalan dengan yang disampaikan lembaga *Indonesian Corruption Watch (ICW)*, menurut Prayudi Atmosudirdjo, pengawasan adalah suatu proses untuk menetapkan pekerjaan apa yang dijalankan, dilaksanakan,



yah Murhaini, *Op.cit*, hlm. 2-3.

atau diselenggarakan itu dengan apa yang dikehendaki, direncanakan atau diperhatikan.<sup>31</sup>

Sementara itu ada pakar, yaitu Saiful Anwar memberikan pemahaman bahwa pengawasan atau control terhadap tindakan aparatur pemerintah diperlukan agar pelaksanaan tugas yang telah ditetapkan dapat mencapai tujuan dan terhindar dari penyimpangan. Dengan demikian sifatnya represif yaitu menghindarkan terjadinya penyimpangan.<sup>32</sup>

Pakar manajemen M. Manullang memberikan pemahaman tentang pengawasan dimaksud. Bahwa pengawasan adalah suatu proses untuk menetapkan suatu pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya dan mengoreksi bila perlu dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana semula.<sup>33</sup>

Berdasarkan beberapa pendapat diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa maksud dan tujuan dari pengawasan, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian mengenai pelaksanaan suatu pekerjaan atau suatu kegiatan berjalan sesuai dengan yang dikendaki.
2. Untuk mencapai suatu tujuan dan menghindari adanya penyimpangan.



. 3.

3. Untuk menetapkan suatu pekerjaan yang telah dilaksanakan, menilai, serta mengoreksi agar suatu pekerjaan berjalan sesuai dengan rencana semula.

### 3. Jenis-Jenis Pengawasan

Sehubungan dengan pengorganisasian pengawasan yang mengharuskan adanya pola kepemimpinan yang memumpuni, maka selama ini dikenal adanya beberapa macam pengawasan.<sup>34</sup>

#### a. Pengawasan Melekat

Pengawasan melekat merupakan pengawasan interen. Interen dalam kaitan pengawasan dimaksudkan bahwa yang melakukan pengawasan adalah dari unsur dalam organisasi sendiri. Artinya dilaksanakan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri.

Subjek yang melakukan pengawasan dan yang dikenai pengawasan dimaksudkan bahwa yang melakukan pengawasan berasal dari dalam susunan organisasi objek yang diawasi. Pada dasarnya, pengawasan ini dilakukan oleh setiap pimpinan, yang sekaligus melekat pada statusnya itu. Namun, pengawasan melekat harus dilakukan juga oleh semua pelaksana aktivitas dalam organisasi.

#### b. Pengawasan Luar

Pengawasan luar, atau dikenal dengan pengawasan eksternal adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar. Maksudnya, dari luar organisasi yang secara profesional memang berkinerja melakukan pengawasan. Dalam kinerjanya, pengawasan ini bersifat profesional dalam arti merupakan organisasi sendiri yang terlepas dari organisasi yang diawasi.

Disamping kedua macam pengawasan di atas, pengawasan juga dapat dicermati berdasarkan tujuannya. Untuk ini ada pengawasan preventif dan ada pengawasan represif.<sup>35</sup>

Pengawasan *preventif* merupakan pengawasan yang dilakukan

pekerjaan mulai dilaksanakan. Tujuannya adalah menjaga agar

. 10-11.  
. 11.



tidak terjadi penyimpangan. Pengawasan demikian misalnya dilaksanakan terhadap berbagai persiapan rencana yang nantinya segera dilaksanakan.<sup>36</sup>

Sedangkan pengawasan *represif* merupakan pengawasan yang dilakukan ketika alur aktivitas sudah selesai. Secara teknis dilakukan melalui kinerja audit dengan pemeriksaan terhadap pelaksanaan pekerjaan. Dari kinerja auditor sebagai pelaksana pengawasan represif diketahui adanya ketidakberesan dalam pelaksanaan aktivitas. Berikutnya dicarikan solusi atas permasalahan tersebut.<sup>37</sup>

#### **D. Pemerintahan Daerah**

##### **1. Pengertian Pemerintah Daerah**

Dalam penyelenggaraan pemerintahan di Negara Republik Indonesia tidak dapat dilepaskan dari hubungan penyelenggaraan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Hubungan penyelenggaraan pemerintahan itu harus dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.<sup>38</sup>

Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara 1945 mengatakan bahwa Negara Indonesia adalah Negara kesatuan yang berbentuk republik. Ketentuan konstitusional itu memberikan pesan bahwa Negara Republik Indonesia yang diproklamasikan pada tanggal 17 Agustus 1945



---

m Jamil, "Peran Dan Fungsi Kanwil Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Dalam Pengawasan Peraturan Daerah", *Jurnal Ilmu Hukum Yustisia*, Vol. 21 (Januari-Juni), 2014, hal. 95.

dibangun dalam sebuah kerangka Negara yang berbentuk kesatuan (*unitary*), bukan bentuk federasi (serikat). Hal tersebut senada yang dikemukakan oleh Muhammad Yamin, bahwa:<sup>39</sup>

“...kita hanya membutuhkan negara yang bersifat unitarisme dan wujud negara kita tidak lain dan tidak bukan daripada bentuk suatu Negara Kesatuan Republik Indonesia. Membentuk Bangsa Indonesia tidak dapat dengan federalisme dan hanyalah dengan unitarisme”.

Mengenai Negara Kesatuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 diikuti dengan sistem desentralisasi. Hal ini dapat dipahami dalam Pasal 18 ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 (setelah Amandemen Kedua) mengenai Pemerintahan Daerah, menyatakan sebagai berikut:<sup>40</sup>

- Pasal 18 Ayat (1): “Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang”.
- Pasal 18 Ayat (2): “Pemerintahan Daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.<sup>41</sup> Otonomi daerah itu sendiri

adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk

Undang-undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah



mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.<sup>42</sup> Adapun asas otonomi daerah itu sendiri prinsip dasar penyelenggaraan Pemerintahan Daerah berdasarkan Otonomi Daerah.<sup>43</sup>

Secara substansi, otonomi daerah dapat diartikan sebagai kemandirian daerah untuk menyelenggarakan fungsi-fungsi pemerintahan dan pembangunan di daerah. Istilah otonomi yang dikembangkan tidak hanya mengarah kepada "*political aspect*" semata, tetapi juga memperhatikan beberapa aspek lainnya sebagai basis atau landasan mengurus rumah tangganya sendiri. Inti dari pelaksanaan otonomi daerah adalah, terdapatnya keleluasaan daerah untuk selalu menyelenggarakan pemerintahan sendiri atas dasar prakarsa, kreativitas dan peran serta aktif masyarakat dalam rangka mengembangkan dan memajukan daerahnya.<sup>44</sup>

Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah maka tentu saja daerah diberi kewenangan sebagai dasar bertindak mengambil kebijakan implementasi sehingga pelayanan kepada masyarakat menjadi semakin baik tentunya dengan dukungan birokrasi yang memadai dan professional di bidangnya (*based competence*). Dengan kata lain, otonomi daerah yang dikembangkan adalah otonomi yang berada dalam jangkauan masyarakat, di mana pelayanan diharapkan akan menjadi lebih cepat,



---

Angka 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan  
Angka 7 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan  
din Ilmar, *Membangun Negara Hukum Indonesia*, Phinatama Media, Makassar,  
. 132-133.

hemat, dan murah, responsif, akomodatif, inovatif serta produktif. Dengan konsep otonomi daerah seperti itu, maka diharapkan terjadi sinergitas antara pemerintah (daerah) dengan masyarakat.<sup>45</sup>

Syarat-syarat dibentuknya suatu daerah, antara lain:<sup>46</sup>

- a. Mampu membiayai kehidupannya (kemampuan ekonomi);
- b. Jumlah penduduk yang ditentukan;
- c. Luas daerah;
- d. Memperhatikan pertahanan dan keamanan nasional;
- e. Pembinaan kestabilan politik dan kesatuan bangsa;
- f. Dapat melaksanakan pembangunan untuk daerahnya.

Untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, pemerintah di daerah berdasar pada 3 (tiga) asas Pemerintahan Daerah, yaitu:

a. Desentralisasi

Asas Desentralisasi mengandung makna bahwa wewenang untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan tidak semata-mata dilakukan oleh Pemerintrah Pusat, melainkan dilakukan juga oleh satuan-satuan pemerintahan yang lebih rendah, baik dalam bentuk satuan teritorial maupun fungsional. Satuan-satuan pemerintahan yang lebih rendah disertai dan dibiarkan mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan.<sup>47</sup>

Dalam Pasal 1 Angka 8 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, Desentralisasi adalah penyerahan Urusan



---

<sup>45</sup> T. Kansil dan Christine S. T. Kansil. *Pemerintahan Daerah Di Indonesia* *Asi Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 4-5.  
<sup>46</sup> M. Hadjon, dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 112.

Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan Asas Otonomi.

Daerah otonom atau daerah swatantra adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah tertentu, yang berhak, berwenang, dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Daerah dibentuk berdasarkan asas desentralisasi.<sup>48</sup>

Penyerahan kepada atau membiarkan satuan yang lebih rendah mengatur dan mengurus urusan pemerintahan tertentu itu dapat bersifat penuh atau tidak penuh. Dikatakan penuh, jika penyerahan atau mencakup wewenang untuk mengatur dan mengurus baik mengenai asas-asas maupun cara menjalankannya (wewenang mengatur dan mengurus cara menjalankannya). Dan dikatakan tidak penuh, jika hanya terbatas pada wewenang untuk mengatur dan mengurus cara menjalankannya. Penyerahan atau membiarkan mengatur dan mengurus asas dan cara menjalankan (penuh) adalah otonomi. Sedangkan yang terbatas pada cara menjalankan (tidak penuh) adalah tugas pembantuan (madebewind).<sup>49</sup>

#### b. Asas Dekonsentrasi

Berdasarkan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 23 Tahun

1999 tentang Pemerintahan Daerah, Dekonsentrasi adalah pelimpahan

---

Kansil dan Christine S. T Kansil. *Op.cit*, hlm. 4.  
M. Hadjon, dkk, *Op.cit*.



sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat kepada gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat, kepada instansi vertikal di wilayah tertentu, dan/atau kepada gubernur dan bupati/wali kota sebagai penanggung jawab urusan pemerintahan umum.

Untuk mengetahui makna perumusan di atas perlu dicatat rumusan dari Instituut voor Bestuurswetenschappen dalam laporan penelitian tentang organisasi pemerintahan 1975 (Onderzoek naar de bestuurlijke organisatie):<sup>50</sup>

Dekonsentrasi adalah penugasan kepada pejabat atau dinas-dinas yang mempunyai hubungan hirarkir dalam suatu badan pemerintahan untuk mengurus tugas-tugas tertentu yang disertai hak untuk mengatur dan membuat keputusan dalam masalah-masalah tertentu, pertanggungjawaban tetap pada badan pemerintahan yang bersangkutan.

Tidak ada perbedaan antara rumusan dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dengan rumusan Instituut voor Bestuurswetenschappen. Hanya saja rumusan Instituut voor Bestuurswetenschappen lebih lengkap, karena dengan tegas menyebutkan:<sup>51</sup>

1. Penugasan disertai hak untuk mengatur dan membuat keputusan untuk masalah-masalah tertentu; dan
2. Menegaskan pula bahwa pertanggung jawaban terakhir pada badan administrasi yang bersangkutan.

c. Tugas Pembantuan

Asas tugas pembantuan adalah asas yang menyatakan tugas turut

dalam pelaksanaan urusan pemerintah yang ditugaskan kepada

113.



Pemerintah Daerah dengan kewajiban mempertanggungjawabkannya kepada yang memberi tugas. Misalnya, Kotamadya menarik pajak-pajak tertentu seperti pajak kendaraan yang sebenarnya menjadi hak dan urusan Pemerintah Pusat. Berdasarkan prinsip-prinsip di atas jelaslah bahwa wilayah Indonesia dibagi menjadi daerah-daerah otonom dan wilayah-wilayah administrasi.<sup>52</sup>

Wilayah administrasi atau wilayah adalah lingkungan kerja perangkat meperintah yang menyelenggarakan tugas pemerintahan umum di daerah. Wilayah ini dibentuk berdasarkan asas dekonsentrasi.<sup>53</sup>

Berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, Tugas Pembantuan adalah Tugas Pembantuan adalah penugasan dari Pemerintah Pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau dari Pemerintah Daerah provinsi kepada Daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah provinsi.

## 2. Tugas Dan Wewenang Pemerintah Daerah

Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.<sup>54</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, jelas bahwa dalam penyelenggaraan



---

Kansil dan Christine S. T Kansil. *Op.cit*, hlm. 4.

Angka 3 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan

pemerintahan, setiap tingkatan daerah memiliki Kepala Daerahnya masing-masing. Dalam tingkatan provinsi, Pemerintahan Daerah dipimpin oleh Gubernur yang akan dibantu oleh Wakil Gubernur, sedangkan pada tingkat kabupaten/kota dipimpin oleh Bupati/Walikota yang akan dibantu oleh Wakil Bupati/Wakil Walikota.

Dalam menjalankan pemerintahan di daerah, Kepala Daerah memiliki batasan mengenai tugas dan kewenangannya yang diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembatasan tersebut bertujuan agar tidak terjadi tumpang tindih tugas dan kewenangan antara pemerintah pusat dan Pemerintah Daerah terlebih lagi tindakan sewenang-wenang dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan tersebut yang dapat mencederai konsep dan tujuan dari pembentukan otonomi daerah itu sendiri. Adapun tugas Kepala Daerah sebagaimana dalam Pasal 65 ayat (1) Undang-Undang Nomo 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, sebagai berikut:

Kepala Daerah mempunyai tugas:

- a. memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan kebijakan yang ditetapkan bersama DPRD;
  - b. memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat;
  - c. menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang RPJPD dan rancangan Perda tentang RPJMD kepada DPRD untuk dibahas bersama DPRD, serta menyusundan menetapkan RKPD;
  - d. menyusun dan mengajukan rancangan Perda tentang APBD, rancangan Perda tentang perubahan APBD, dan rancangan Perda tentang pertanggungjawaban pelaksanaan APBD kepada DPRD untuk dibahas bersama;
- mewakili Daerahnya di dalam dan di luar pengadilan, dan dapat menunjuk kuasa hukum untuk mewakilinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan;
- mengusulkan pengangkatan wakil Kepala Daerah; dan



- g. melaksanakan tugas lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya mengenai kewenangan Kepala Daerah sebagaimana yang diatur dalam 65 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, bahwa:

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Daerah berwenang:

- a. mengajukan rancangan Perda;
- b. menetapkan Perda yang telah mendapat persetujuan bersama DPRD;
- c. menetapkan Perkada dan keputusan Kepala Daerah;
- d. mengambil tindakan tertentu dalam keadaan mendesak yang sangat dibutuhkan oleh Daerah dan/atau masyarakat;
- e. melaksanakan wewenang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **3. Kewajiban Pemerintah Daerah**

Kewajiban Pemerintah Daerah dalam hal ini Kepala Daerah dan wakil Kepala Daerah diatur dalam rumusan Pasal 67 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, sebagai berikut:

Kewajiban Kepala Daerah dan Wakil Kepala Daerah meliputi:

- a. memegang teguh dan mengamalkan Pancasila, melaksanakan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 serta mempertahankan dan memelihara keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. menaati seluruh ketentuan peraturan perundangundangan;
- c. mengembangkan kehidupan demokrasi;
- d. menjaga etika dan norma dalam pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah;
- e. menerapkan prinsip tata pemerintahan yang bersih dan baik;
- f. melaksanakan program strategis nasional; dan
- g. menjalin hubungan kerja dengan seluruh Instansi Vertikal di Daerah dan semua Perangkat Daerah.



**gawasan Pemerintah Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang**  
**hadap Pemanfaatan Bangunan Gedung**

## 1. Pengawasan Pemanfaatan

Pada Pasal 37 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

Tentang Bangunan Gedung mengemukakan, bahwa:

Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Pasal 37 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung untuk diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah, selanjutnya pada Pasal 82 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Selanjutnya, pada Pasal 67 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung mengemukakan, bahwa:

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) SKPD Teknis melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.



### Mekanisme Pengawasan

Adapun mekanisme pengawasan terhadap bangunan gedung sebagaimana dalam Pasal 37 ayat (5) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan Pasal 37 ayat (5) diatas, maka diatur dalam Pasal 82 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Sehubungan dengan Pasal 82 adalah mengenai peran masyarakat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pengawasan juga diatur dalam Peraturan Pemerintah, namun secara spesifik diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 61, bahwa:

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Selanjutnya dalam Pasal 67 mengenai pengawasan pemanfaatan,



- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) SKPD Teknis melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Dari ketentuan Pasal 67 ayat (1) tersebut memberikan hak kepada masyarakat untuk ikut berperan serta dalam melakukan pengawasan, sebagaimana dalam Pasal 85, bahwa:

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, diperlukan peran serta masyarakat memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Bupati terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Dalam Pasal 86, menyatakan bahwa:

Bupati atau pejabat yang ditunjuk wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

anjutnya Dalam Pasal 87, menyatakan bahwa:



- (1) Dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah laporan masyarakat diterima oleh SKPD Teknis, Bupati atau SKPD Teknis yang bersangkutan wajib menindaklanjuti dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif, teknis serta pemeriksaan lapangan dengan menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.
- (2) Penyampaian hasil tindak lanjut laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja.

Berdasarkan Standar Operasional Prosedur sebagaimana yang didelegasikan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sesuai dengan Peraturan Bupati Sidenreng Rappang Nomor 36 Tahun 2012 tentang Pendelegasian Kewenangan Perizinan Penanaman Modal Kepada Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidenreng Rappang untuk membentuk standar operasional prosedur pemrosesan dalam penerbitan izin mendirikan bangunan, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidenreng Rappang memberikan kewenangan bagi Tim Teknis Bidang Tata Ruang dan Cipta Karya untuk melakukan pengawasan sebagai salah satu prosedur atau tahapan yang harus dilakukan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan. Tim Teknis Bidang Tata Ruang dan Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Perhubungan melakukan pengawasan berupa kunjungan lapangan untuk mengisi draf Berita Acara Pemeriksaan (BAP) yang didistribusikan dari Bidang Perizinan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu (DPM-PTSP) setelah

i dengan adanya koordinasi antar instansi serta mengambil foto



hasil pemeriksaan yang kemudian dikembalikan lagi kepada Bidang Perizinan DPM-PTSP untuk melakukan proses lebih lanjut.

Adapun mengenai pengawasan sebagaimana dalam standar operasional tersebut, diatur pula dalam Peraturan Bupati Sidenreng Rappang Nomor 27 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Izin Mendirikan Bangunan gedung Dalam Kabupaten Sidenreng Rappang mengenai pengawasan yang dilakukan oleh Bidang Tata Ruang dan Cipta Karya diuraikan sebagai berikut:

#### **Pasal 11**

- (1) Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan Pasal 8.
- (2) Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan dokumen pemeriksaan administratif dan rencana teknis dinyatakan belum lengkap, maka dokumen tersebut dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Dalam kurung waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap, Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang harus melakukan penilaian/evaluasi dokumen persyaratan untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.
- (4) Penilaian/evaluasi IMB untuk bangunan yang pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak terhadap masyarakat dan lingkungan dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja.

#### **Pasal 12**

- (1) Petugas Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang terlebih dahulu meninjau lokasi pembangunan untuk:
  - a. Melakukan verifikasi atas status kepemilikan tanah; dan
  - b. Melakukan tata atau garis sempadan dengan pematokan dengan pematokan sebelum melakukan penggalian pondasi.
- (2) Garis sempadan muka bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu berteras sesuai dengan fungsi jalan dan peraturan yang berlaku.
- (3) Pemilik bangunan berkewajiban membongkar kembali bangunan atas biaya sendiri apabila:

Tanah yang digunakan untuk melakukan pembangunan adalah bukan merupakan tanah milik/tanah hak dari pemohon; dan Tidak memenuhi batas-batas sesuai yang telah ditetapkan.



### **Pasal 13**

- (1) Petugas Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) adalah staf yang diangkat dengan keputusan kepala dinas.
- (2) Petugas Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang tersebut melaksanakan berdasarkan pembagian wilayah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (3) Hasil pelaksanaan petugas sempadan dilaporkan kepada kepala dinas untuk menerbitkan IMB.

### **3. Kewenangan Pengawasan**

Berdasarkan Pasal 34 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.

Dalam penjelasan Pasal 34 Ayat (1) tersebut menyatakan, bahwa:

Kegiatan pengawasan bersifat melekat pada setiap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1), bahwa:

pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

Lebih dipertegas lagi dalam penjelasannya Pasal 35 Ayat (1), bahwa:

Pengawasan pembangunan bangunan gedung adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung.

Dalam Pasal 43 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-Undang tersebut, menyatakan bahwa:



Pemerintah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

- (2) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di daerah.

Dalam penjelasan Pasal 43 Ayat (1) dan Ayat (2), lebih ditegaskan, bahwa:

Ayat (1)

Pengawasan dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

Ayat (2)

Pelaksanaan pembinaan oleh Pemerintah Daerah berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pembinaan dan pengawasan atas pemerintahan daerah.

Sejalan dengan judul penelitian ini, yakni mengenai pemanfaatan bangunan gedung, maka dari itu yang dikutip adalah mengenai pengawasan pemanfaatan sebagaimana dalam Pasal 82 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, bahwa:

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Dalam Pasal 112 Peraturan Pemerintah tersebut menyatakan,



Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan

gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

(2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Dalam penjelasannya pada Pasal 112 Ayat (2) diperjelas, bahwa:

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemerintah Daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Lain halnya dalam Pasal 71 Ayat (1) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 05/PRT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, menegaskan bahwa:

Peran Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (2) huruf b meliputi:

- a. pengaturan;
- b. pemberdayaan; dan
- c. pengawasan.

Sehubungan dengan Pasal 71 Ayat (1), ditegaskan lagi pada Ayat (7), bahwa:

Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan melalui mekanisme proses penerbitan IMB sesuai dengan Peraturan Menteri ini.

Sementara itu Berdasarkan Pasal 1 Angka 41 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan bahwa:

bahwa:



Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

Dalam rangka pengawasan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dalam Pasal 67 Ayat (1) dan Ayat (2) pada Peraturan Daerah tersebut, bahwa:

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) SKPD Teknis melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Sehubungan dengan itu, dalam Pasal 93 menyatakan, bahwa:

SKPD Teknis melakukan pengawasan teknis terhadap bangunan gedung, yang meliputi aspek administrasi, teknis bangunan dan metode pelaksanaan.

Fungsi pengawasan terhadap izin yang telah dikeluarkan mutlak diperlukan untuk menghindari penyimpangan terhadap izin yang telah dikeluarkan agar tidak disalahgunakan. Pengawasan terhadap izin adalah tanggung jawab lembaga yang mengeluarkan izin tersebut.<sup>55</sup>

Sebagaimana dalam Pasal 93 Peraturan Daerah Kabupaten Sidenreng Rappang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bangunan Gedung, mengenai SKPD Teknis yang dimaksud berwenang untuk mengeluarkan izin dalam hal ini adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu sebagaimana dalam Pasal 21 Ayat (1) Peraturan Bupati



---

Adnan Zulfan Hakim, *Izin sebagai Instrumen Pengawasan dalam Mewujudkan Pembangunan yang Baik*, Jurnal Ilmiah Ishlah Vol. 13 No. 02 Fakultas Hukum Universitas Widyadarmas, 2011, 10-11. Yang diakses melalui [http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/4071/Perizinan%20&%20Good%20Practice%20\(Jurnal%20UJI\).pdf?sequence=1](http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/4071/Perizinan%20&%20Good%20Practice%20(Jurnal%20UJI).pdf?sequence=1) pada tanggal 4 November 2018 pukul 15.05 WITA.

Sidenreng Rappang Nomor 47 Tahun 2016 Tentang Susunan Organisasi, Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Uraian Tugas Dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidenreng Rappang, bahwa:

Tim teknis adalah unsur-unsur perangkat daerah yang mempunyai kewenangan di bidang pelayanan perizinan.

Tim teknis yang dimaksud dalam hal ini adalah Bidang Tata Ruang dan Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang, dan Perhubungan Kabupaten Sidenreng Rappang sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Ayat (2) huruf p menyebutkan bahwa Seksi Tata Ruang yang dipimpin oleh Kepala Seksi yang mempunyai tugas pokok pemantauan dan evaluasi serta pelaporan di bidang pelayanan perizinan dalam hal ini melaksanakan penyelenggaraan pelayanan izin mendirikan bangunan (IMB) sesuai ketentuan yang ada.

#### **4. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum**

Penegakan hukum merupakan suatu usaha untuk mewujudkan nilai-nilai besar hukum yang menurut Gustav Redbruch ada tiga, yaitu nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Jadi, penegakan hukum merupakan suatu proses untuk mewujudkan nilai-nilai hukum.

Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan.



Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.<sup>56</sup>

Menurut Soerjono Soerkanto, penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah/pandangan nilai yang mantap dan mengejewantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.

Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Oleh karena itu, memberikan keadilan dalam suatu perkara berarti memutuskan hukum in concreto dalam mempertahankan dan menjamin ditaatinya hukum materil dengan menggunakan cara procedural yang ditetapkan oleh hukum formal.<sup>57</sup>

Menurut Satjipto Raharjo penegakan hukum pada hakekatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep tentang keadilan, kebenaran, kemanfaatan social, dan sebagainya. Jadi penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide dan konsep-konsep menjadi kenyataan.

Hakikatnya penegakan hukum mewujudkan nilai-nilai atau kaedah-kaedah yang memuat keadilan dan kebenaran, penegakan hukuk bukan hanya menjadi tugas dari para penegak hukum yang sudah dikenal secara



---

Shant, *Konsep Penegakan Hukum*. Yogyakarta: Liberty. 1988, hal. 32. dalam Fajrin. 2017. *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pengawasan Izin Menara Komunikasi Di Kota Makassar*. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar. . 33

konvensional, tetapi menjadi tugas dari setiap orang. Meskipun demikian, dalam kaitannya dengan hukum publik pemerintahlah yang bertanggung jawab. Penegakan hukum dibedakan menjadi dua, yaitu:<sup>58</sup>

1. Ditinjau dari sudut subjeknya:

Dalam arti luas, proses penegakan hukum melibatkan semua subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normative atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menegakkan atau menjalankan aturan hukum.

Dalam arti sempit, penegakan hukum hanya diartikan sebagai upaya aparat penegak hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya.

2. Ditinjau dari sudut objeknya, yaitu dari segi hukumnya:

Dalam arti luas, penegakan hukum yang mencakup pada nilai-nilai keadilan yang di dalamnya terkandung bunyi aturan formal maupun nilai-nilai keadilan yang ada dalam bermasyarakat. Dalam arti sempit, penegakan hukum itu hanya menyangkut penegakan peraturan yang formal dan tertulis.

Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum menurut Soerjono Soekanto adalah:<sup>59</sup>

### 1. Undang-Undang

Undang-undang dalam arti materil adalah (Purbacaraka & Soerjono Soekanto, 1979) peraturan tertulis yang berlaku umum yang dibuat oleh Penguasa Pusat dan Penguasa Daerah yang sah. Dengan demikian, undang-undang dalam materiel (selanjutnya disebut undang-undang) mencakup:

- a. Peraturan Pusat yang berlaku untuk semua warga Negara atau suatu golongan tertentu saja maupun yang berlaku umum disebagian wilayah Negara.
- b. Peraturan setempat yang hanya berlaku di suatu tempat atau daerah saja.

Mengenai berlakunya undang-undang tersebut, terdapat beberapa asas yang tujuannya adalah agar undang-undang tersebut mempunyai dampak yang positif. Artinya, supaya undang-undang tersebut tercapai tujuannya, sehingga efektif.



<sup>59</sup> Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* Cetakan kedua: Rajawali Pers, 2016.

Selain itu, suatu undang-undang juga perlu untuk mengatur perintah mengenai pelaturan pelaksanaan. Tidak adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana diperintahkan oleh undang-undang, kadang-kadang diatasi dengan jalan mengeluarkan peraturan pelaksanaan yang derajatnya jauh lebih rendah dari apa yang diatur dalam undang-undang seperti misalnya surat keputusan.

Persoalan lain yang mungkin timbul di dalam undang-undang adalah ketidakjelasan di dalam kata-kata yang dipergunakan di dalam perumusan pasal-pasal tertentu. Kemungkinan hal itu disebabkan karena penggunaan kata-kata yang artinya dapat ditafsirkan secara luas sekali.

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan sementara, bahwa gangguan terhadap penegakan hukum yang berasal dari undang-undang mungkin disebabkan karena tidak diikutinya asas-asas berlakunya undang-undang, belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan untuk menerapkan undang-undang, dan ketidakjelasan arti kata-kata di dalam undang-undang yang mengakibatkan kesimpangsiuran di dalam penafsiran serta penerapannya.

## 2. Faktor Penegak Hukum

Ruang lingkup dari istilah “penegak hukum” adalah luas sekali, oleh karena mencakup mereka yang secara langsung dan secara tidak langsung berkecimpung di bidang penegakan hukum.

Secara sosiologis, maka setiap penegak hukum tersebut mempunyai kedudukan (status) dan peranan (role). Kedudukan (status) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan, yang mungkin tinggi, sedang-sedang saja atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah, yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban tadi merupakan peranan atau *role*. Oleh karena itu, seseorang yang mempunyai kedudukan tertentu, lazimnya dinamakan pemegang peranan (*role occupant*). Suatu hak sebenarnya merupakan wewenang untuk berbuat atau tidak berbuat, sedangkan kewajiban adalah beban atau tugas. Suatu peranan tertentu dapat dijabarkan kedalam unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Peranan yang ideal (*ideal role*)
- b. Peranan yang seharusnya (*expected role*)
- c. Peranan yang dianggap oleh diri sendiri (*perceived role*)
- d. Peranan yang sebenarnya dilakukan (*actual role*)

Peranan yang sebenarnya dilakukan kadang-kadang juga dinamakan *role performance* atau *role playing*. Kiranya dapat dipahami, bahwa peranan yang ideal dan yang seharusnya datang dari pihak (atau pihak-pihak) lain, sedangkan peranan yang dianggap oleh diri sendiri serta peranan yang sebenarnya dilakukan berasal dari diri pribadi. Sudah tentu bahwa di dalam kenyataannya, peranan-peranan tadi berfungsi apabila seseorang berhubungan



dengan pihak lain (disebut *role sector*) atau dengan beberapa pihak (*role set*).

Seorang penegak hukum, sebagaimana halnya dengan masyarakat lainnya, lazimnya mempunyai beberapa kedudukan dan peranan sekaligus. Dengan demikian tidaklah mustahil, bahwa antara pelbagai kedudukan dan peranan timbul konflik (*status conflict* dan *conflict of roles*). Kalau di dalam kenyataannya terjadi suatu kesenjangan antara peranan yang seharusnya dengan peranan yang sebenarnya dilakukan atau peranan aktual, maka terjadi suatu kesenjangan peranan (*role-distance*).

Kerangka sosiologis tersebut, akan diterapkan dalam analisis terhadap penegak hukum, sehingga pusat perhatian akan diarahkan pada peranannya. Namun demikian, di dalam hal ini ruang lingkungannya hanya dibatasi pada peranan yang seharusnya dan peranan aktual.

Masalah peranan dianggap penting oleh karena pembahasan mengenai penegak hukum sebenarnya lebih banyak tertuju pada diskresi. Sebagaimana dikatakan di muka, maka diskresi menyangkut pengambilan keputusan yang tidak sangat terikat oleh hukum, di mana penilaian pribadi juga memegang peranan.

Peranan yang seharusnya dari kalangan penegak hukum tertentu, telah dirumuskan di dalam beberapa undang-undang. Di samping itu, di dalam undang-undang tersebut juga dirumuskan perihal peranan ideal. Peranan yang sebenarnya atau peranan yang aktual menyangkut perilaku nyata dari para pelaksana peranan, yakni penegak hukum yang di satu pihak menerapkan undang-undang, dan di lain pihak melakukan diskresi di dalam keadaan-keadaan tertentu.

Di dalam melaksanakan peranan yang aktual, penegak hukum sebaiknya mampu "mulat sarira" atau "mawas diri", hal mana akan tampak pada perilakunya yang merupakan pelaksanaan peranan aktualnya. Agar mampu untuk mawas diri, penegak hukum harus berikhtiar untuk hidup (Purbacaraka & Soerjono Soekanto, 1983):

1. *Sabenere* (logis), yaitu dapat membuktikan apa atau mana yang benar dan yang salah;
2. *Samestine* (etis), yaitu bersikap tidak maton atau berpatokan dan tidak waton ialah asal saja sehingga sembrono atau ngawur.  
Ukuran maton itu ialah:
  - a. *Sebutuhe* yang maksudnya tidak serakah.
  - b. *Sacukupe*, yaitu mampu tidak berkekurangan tetapi tidak juga serba kelebihan.
  - c. *Saperlune*, artinya lugu, lugas tidak bertele-tele tanpa ujung pangkal.
3. *Sakepenake* (estetis) yang harus diartikan: mencari yang enak tanpa menyebabkan tidak enak pada pribadi yang lain.



Pelbagai situasi mungkin dihadapi oleh para penegak hukum, di mana mereka harus melakukan diskresi, dengan mempertimbangkan faktor-faktor tersebut. Situasi-situasi dimana harus diadakan penindakan atau pencegahan (yang kemungkinan diikuti dengan penindakan, apabila pencegahan tidak berhasil). Di dalam kedua situasi tersebut, inisiatif mungkin berasal dari penegak hukum itu sendiri, atau mungkin dari warga masyarakat.

Penegak hukum merupakan golongan panutan dalam masyarakat, yang hendaknya mempunyai kemampuan-kemampuan tertentu, sesuai dengan aspirasi masyarakat. Mereka harus dapat berkomunikasi dan mendapatkan pengertian dari golongan sasaran, disamping mampu membawakan atau menjalankan peranan yang dapat diterima oleh mereka. Kecuali dari itu, maka golongan panutan harus dapat memanfaatkan unsur-unsur pola tradisional tertentu, sehingga menggairahkan partisipasi dari golongan sasaran atau masyarakat luas. Golongan panutan juga harus dapat memilih waktu dan lingkungan yang tepat di dalam memperkenalkan norma-norma atau kaidah-kaidah hukum yang baru, serta memberikan keteladanan yang baik.

Halangan-halangan yang mungkin dijumpai pada penerapan peranan yang seharusnya dari golongan panutan atau penegak hukum, mungkin berasal dari dirinya sendiri atau dari lingkungan. Halangan-halangan yang memerlukan penanggulangan tersebut, adalah:

- Keterbatasan kemampuan untuk menempatkan diri dalam peranan pihak lain dengan siapa dia berinteraksi,
- Tingkat aspirasi yang relative belum tinggi,
- Kegairahan yang sangat terbatas untuk memikirkan masa depan, sehingga sulit sekali untuk membuat suatu proyeksi,
- Belum adanya kemampuan untuk menunda pemuasan suatu kebutuhan tertentu, terutama kebutuhan materiel,
- Kurangnya daya inovatif yang sebenarnya merupakan pasangan konservatisme.

### 3. Faktor Sarana atau Fasilitas

Faktor sarana atau fasilitas mempunyai peranan yang sangat penting di dalam penegakan hukum. Tanpa adanya sarana atau fasilitas tersebut, tidak akan mungkin penegak hukum menyerasikan peranan yang seharusnya dengan peranan yang aktual. Khususnya untuk sarana atau fasilitas tersebut, sebaiknya dianuti jalan pikiran sebagai berikut (Purbacaraka & Soerjono Soekanto, 1983):

- a. Yang tidak ada-diadakan yang baru betul,
- b. Yang rusak atau salah-diperbaiki atau dibetulkan,
- c. Yang kurang-ditambah,
- d. Yang macet-dilancarkan,
- e. Yang mundur atau merosot-dimajukan atau ditingkatkan.



#### 4. Faktor Masyarakat

Penegak hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut. Di dalam bagian ini diketengahkan secara garis besar perihal pendapat-pendapat masyarakat mengenai hukum, yang sangat mempengaruhi kepatuhan hukumnya. Masyarakat memiliki kecenderungan mengartikan hukum dan bahkan mengidentifikasinya dengan petugas (dalam hal ini penegak hukum sebagai pribadi). Salah satu akibatnya adalah, bahwa baik buruknya hukum senantiasa dikaitkan dengan pola perilaku penegak hukum tersebut, yang menurut pendapatnya merupakan cerminan dari hukum sebagai struktur maupun proses.

Di dalam kehidupan sehari-hari penegak hukum pasti akan menghadapi bermacam-macam manusia dengan latar belakang maupun pengalaman masing-masing. Di antara mereka itu ada yang sendirinya taat pada hukum, ada yang pura-pura menaatinya, ada yang tidak mengacuhkannya sama sekali, dan ada pula yang terang-terangan melawannya. Yang dengan sendirinya taat harus diberi perangsang agar tetap taat, sehingga dapat dijadikan keteladanan. Akan tetapi timbul masalah dengan mereka yang pura-pura menaati hukum, oleh karena mencari ruang dimana penegak hukum berada dalam keadaan kurang siaga. Masalah lainnya adalah, bagaimana menangani mereka yang tidak mengacuhkan hukum, ataupun yang secara terang-terangan melanggarnya.

Tidak setiap kegiatan atau usaha bertujuan supaya masyarakat menaati hukum, menghasilkan kepatuhan tersebut. Ada kemungkinan bahwa kegiatan atau usaha tersebut malahan menghasilkan sikap tindak yang bertentangan dengan tujuannya. Misalnya, kalau ketaatan terhadap hukum dilakukan dengan hanya mengetengahkan sanksi-sanksi negatif yang berwujud hukuman apabila hukum dilanggar, makamungkin warga masyarakat malahan hanya taat pada saat ada petugas saja. Hal ini bukan berarti bahwa cara demikian (yakni yang *coercive*) selalu menghasilkan ketaatan yang semu. Maksudnya adalah, bahwa apabila cara demikian selalu ditempuh, maka hukum dan penegak hukum dianggap sebagai sesuatu yang menakutkan. Cara-cara lain yang diterapkan, misalnya cara yang lunak (*persuasion*) yang bertujuan agar masyarakat secara mantap mengetahui dan memahami hukum, sehingga ada persesuaian dengan nilai-nilai yang dianut oleh warga masyarakat. Kadang-kadang dapat diterapkan cara mengadakan penerangan dan penyuluhan yang dilakukan berulang kali, sehingga menimbulkan suatu penghargaan tertentu terhadap hukum (acara ini lazimnya dikenal dengan sebutan *pervasion*). Cara lainnya yang agaknya menyudutkan warga masyarakat adalah *compulsion*. Pada cara ini



dengan sengaja diciptakan situasi tertentu, sehingga warga masyarakat tidak mempunyai pilihan lain kecuali mematuhi hukum.

#### **5. Faktor Kebudayaan**

Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatupadu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, karena diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau non materiel. Sebagai suatu sistem (atau subsistem dari sistem kemasyarakatan), maka hukum mencakup, struktur, substansi, dan kebudayaan (Lawrence M. Friedman, 1977). Struktur mencakup wadah ataupun bentuk atau sistem tersebut yang umpamanya, mencakup tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hubungan antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak, dan kewajiban-kewajibannya, dan seterusnya. Substansi mencakup isi norma-norma hukum beserta perumusannya beserta acara untuk menegakkannya yang berlaku bagi pelaksana hukum maupun pencari keadilan. Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianuti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Nilai-nilai tersebut, lazimnya merupakan pasangan nilai-nilai yang mencerminkan dua keadaan ekstrim yang harus diserasikan.

