



**SKRIPSI**

**PENERAPAN SANKSI ADMINISTRATIF TERHADAP  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK SESUAI  
DENGAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR**

**OLEH**

**NUR FADHILAH**

**B121 16 014**

**PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2020**

**HALAMAN JUDUL**

**Penerapan Sanksi Administratif terhadap Penyelenggaraan  
Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan  
Bangunan  
Di Kota Makassar**

**OLEH**

**NUR FADHILAH**

**B121 16 014**

**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**

**2020**

**PENGESAHAN SKRIPSI**

**PENERAPAN SANKSI ADMINISTRATIF TERHADAP PENYELENGGARAAN  
BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN IZIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

**NUR FADHILAH  
B121 16 014**


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 Jumat, 23 Oktober 2020  
Dan Dinyatakan Diterima

**Panitia Ujian**

**Ketua**

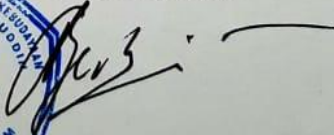
  
**Dr. Anshori Ilyas, S.H., M.H.**  
**NIP. 19560607 198503 1 001**

**Sekretaris**

  
**Muh. Zulfan Hakim, S.H., M.H.**  
**NIP. 19751023 200801 1 010**

**Ketua Program Studi  
Hukum Administrasi Negara**



  
**Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.**  
**NIP. 19570101 198601 1 001**

## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi dari mahasiswa :

N a m a : Nur Fadhilah  
Nomor Induk Mahasiswa : B12116014  
Program Studi : Sarjana Hukum Administrasi Negara  
Judul : Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Penyelenggaraan  
Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan  
Bangunan Di Kota Makassar

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian Skripsi.

Makassar, 15 Oktober 2020

Pembimbing Utama



Dr. Anshori Niyas SH., MH  
NIP. 19560607 198503 1 001

Pembimbing Pendamping



Muh. Zulfan Hakim SH., MH  
NIP. 19751023 200801 1 010



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN  
KEBUDAYAAN UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM**

**KAMPUS UNHAS TAMALANREA, JALAN PERINTIS KEMERDEKAAN KM.10**

Telp : (0411) 587219,546686, FAX. (0411) 587219,590846 Makassar 90245

**E-mail: [hukumunhas@unhas.ac.id](mailto:hukumunhas@unhas.ac.id)**

---

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: NUR FADHILAH
N I M	: B12116014
Program Studi	: Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi	: Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar

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

Makassar, November 2020

a.n. Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi



Prof. Dr. Hamzah Halim SH.,MH  
NIP. 19731231 199903 1 003

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nur Fadhilah

Nomor Induk Mahasiswa : B121 16 014

Judul Skripsi : Penerapan Sanksi Administratif terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar

Bahwa benar ada Karya Ilmiah Saya dan bebas dari Plagiarisme (duplikasi). Demikian Surat Pernyataan ini dibuat, jika dikemudian hari ditemukan bukti ketidakaslian atas Karya Ilmiah ini maka Saya bersedia mempertanggungjawabkan sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 23 Oktober 2020

Yang bersangkutan



Nur Fadhilah

## ABSTRAK

**Nur Fadhilah (B12116014)** dengan judul **“Penerapan Sanksi Administratif terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar”**. Di bawah bimbingan Bapak Anshori Ilyas selaku Pembimbing I dan Bapak Muh. Zulfan Hakim selaku pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui 2 hal. Pertama, untuk mengetahui bagaimana pengawasan terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar. Kedua, untuk mengetahui bagaimana penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar.

Penelitian ini dilakukan di Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dan beberapa pemilik bangunan gedung di Kota Makassar. Jenis sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data primer yang merupakan hasil wawancara langsung dengan narasumber dan data sekunder yang diperoleh dari Peraturan Perundang-Undangan, literatur, buku, berita, dan tulisan ilmiah yang terkait dengan pembahasan yang diangkat oleh Penulis.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu (1) Pengawasan terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar belum terlaksana secara optimal, karena hasil pengawasan menunjukkan bahwa masih terdapat pemilik bangunan gedung yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menaati ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam izin mendirikan bangunan yang diberikan. (2) Penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan belum terlaksana secara optimal, karena terdapat pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi sanksi administratif yang diberikan untuk melakukan penyesuaian izin mendirikan bangunan.

Kata Kunci: Pengawasan, Sanksi Administratif, Bangunan Gedung, Izin Mendirikan Bangunan.

## ABSTRACT

**Nur Fadhilah (B12116014)** with the title **“Application of Administrative Sanctions on the Implementation of Building Buildings That Do Not Comply with The Permit To Build Buildings In Makassar City”**. Under the guidance of Mr. Anshori Ilyas as First Advisor and Mr. Muh. Zulfan Hakim as Second Advisor.

This research aims to find out 2 things. First, to find out how to supervise buildings that do not comply the building permits in Makassar City. Second, to find out how to apply administrative sanctions to against buildings that do not comply the building permits.

This research was conducted at the Makassar City Spatial Planning Office and several building owners in Makassar city. The types of data sources used in this study are primary data that is the result of the direct interviews with the resources person and secondary data obtained from the Laws and Regulations, literature, books, news, and scientific papers that are brought up with the discussion raised by the Author.

The results of this research are (1) Supervision of buildings that are not in accordance with the building permits in Makassar City has not been implemented optimally, because the results of the supervision shows that there are some of building owners who still not carry out their obligations to comply with the provisions stipulated in the building construction permits that are given. (2) The application of administrative sanctions to buildings that are not in accordance with the building construction permit has not been implemented optimally, because there are building owners who do not comply with the administrative sanctions given to make adjustments to building construction permits.

Keywords: Supervision, Administrative Sanctions, Building, Building Permits.



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Segala puji bagi ALLAH SWT. karena atas berkah, petunjuk dan rahmat-Nyalah sehingga Penulis senantiasa diberikan kemudahan, kesabaran dan keikhlasan dalam menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Penerapan Sanksi Administratif terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Administrasi Negara Universitas Hasanuddin. Salam dan Shalawat juga selalu tucurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW. beserta para keluarga dan sahabatnya.

Dalam kesempatan ini, Penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada berbagai pihak atas dukungan moril maupun dukungan materiil yang telah diberikan sehingga Penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Rasa terima kasih setinggi-tingginya Penulis ucapkan kepada orang tua tercinta, Ayahanda **Safei Niro** dan Ibunda **Mudmainnah Munif** atas segala doa, kasih sayang, jerih payah, dukungan, dan motivasi yang tiada hentinya diberikan untuk keberhasilan Penulis. Meskipun Penulis sadar bahwa ucapan terima kasih ini tidak mampu membalas segala yang telah diberikan kepada Penulis. Tak lupa pula ucapan terima kasih kepada

keluarga Penulis atas saran dan motivasi yang diberikan selama penyusunan skripsi ini.

Ucapan terima kasih juga diucapkan kepada Bapak **Dr. Anshori Ilyas, S.H., M.H.** selaku Pembimbing I dan Bapak **Muh. Zulfan Hakim, S.H., M.H.** selaku Pembimbing II atas waktu, tenaga dan pikiran yang diberikan dalam mengarahkan Penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih juga Penulis ucapkan kepada tim penguji Bapak **Prof. Dr. Aminuddin Ilmar S.H., M.Hum.**, selaku Penguji I dan Ibu **Dr. Andi Bau Inggit AR, S.H., M.H.** selaku Penguji II atas segala saran serta masukan selama penyusunan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, baik berupa kesempatan, bimbingan, motivasi, perhatian, kritik dan saran selama Penulis menjalani Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan selama proses penulisan skripsi ini, yaitu:

1. Kepada Ibu **Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A.** selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta seluruh staf dan jajarannya.
2. Kepada Ibu **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak **Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset dan Inovasi, Bapak **Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan Bidang Perencanaan, Keuangan dan Sumber

Daya serta Bapak **Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H.** selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Alumni.

3. Kepada Bapak **Prof. Dr. Achmad Ruslan, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Kepada Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam skripsi ini. Terima kasih atas segala ilmu dan pengetahuan yang telah diberikan selama ini.
5. Kepada Bapak dan Ibu Pegawai Akademik dan seluruh Staf Akademik yang memberikan bantuan dan pelayanan administrasi yang sangat baik sejak awal perkuliahan hingga tahap penyelesaian skripsi ini.
6. Kepada Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dan seluruh staf/pegawai di Dinas Penataan Ruang Kota Makassar khususnya Bapak **Hermin S.T.** dan Ibu **Masrukia DG. Parani, S.T.** terima telah membantu Penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
7. Kepada sahabat-sahabat seperjuangan Penulis di kampus, **Salwa Yulianti, S.H., Triani Wedyastuti Lino, S.H., Nita Eviniyah, Haeruni Handayani, S.H., Putri Adinda Negara, S.H., Lulu Anugrawati, S.H., Astari,** dan **Dian Yustikarini, S.H.** yang telah membantu, menemani serta memberi dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

8. Kepada sahabat-sahabatku **Aulia Amalia S, Widya Nauli Amalia P, S.Si., Nur Syafitri, S.Farm., Amirah Fatin Thufaila, S.I.Kom, Nurarmayani, Nurul Qayyimah, S.KPm., Ainil Azra Mujahidah, Nur Raihana Putri Ainun, S.KG., Riffat Haqhani, dan Riskayanti HR, S.H.** yang selalu saling menyemangati dan menghibur serta bertukar keluh kesah dalam menjalani kehidupan ini.
9. Kepada senior-senior ku **Andi Agung, S.H., dan Muh. Rizal Hassani, S.H.** yang telah memberikan bantuan dan saran selama proses penyusunan skripsi.
10. Kepada teman-teman Apess Madrasah Tsanawiah Negeri Model Makassar Tahun 2013 khususnya **Alfiqi Dwiva Annisi** dan yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
11. Kepada teman-teman Effort MAN 2 Model Makassar Tahun 2016 khususnya **Melinda Wahyuni, S.Pd., Rosani Rezki Amalia, Nurul Audina R, S.Tr., Ak.,** dan yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam penyusunan skripsi ini.
12. Kepada Warga Lembaga Debat Hukum dan Konstitusi (LeDHak) FH-UH dan juga pengurus LeDHak FH-UH periode 2018-2019 yang telah memberi semangat dan berbagi cerita selama masa kepengurusan dan perkuliahan.

13. Kepada teman-teman Program Studi Hukum Administrasi Negara FH-UH Tahun 2016 yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah menjadi teman belajar dan berbagi ilmu, serta menjadi teman berbagi cerita selama masa perkuliahan serta seluruh teman-teman DIKTUM 2016 FH-UH.
14. Kepada teman-teman KKN Reguler Gelombang 102 Kecamatan Awangpone, Kabupaten Bone khususnya teman-teman posko Desa Cakke Bone, **Muh. Amin R, S.T., Naufal Taqwa S. Si., Fathudin, Kadek Dian Krisna Putri K, S.KH., Irfanita Nurhidayah Hasan, Muh. Al Akhdiyati, dan Misdanwati** yang telah menjadi teman berbagi pengalaman dan cerita selama proses KKN.
15. Kepada teman-teman Grup Semangka, khususnya **Muh. Rajif, S.H., Rinda Fatri Liani, S.H., Sartika Indrawati Js, S.H.**, dan yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah menjadi teman berbagi informasi dan saling menyemangati selama proses bimbingan skripsi.
16. Kepada teman-teman magang di Bagian Hukum dan HAM Kantor Walikota Makassar khususnya **Adnan Husain Lapi, Sutami Hamid, Faradhiba Maudi, Ade Enaz M, Fadel Muhammad, Arlita Reggiana Viola**, dan yang lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah saling menyemangati selama proses magang.

17. Kepada kakak-kakak Bagian Hukum dan HAM Kantor Walikota Makassar, khususnya **Kak Aya, Kak Sultan, Kak Ancha, Irma** dan yang lainnya yang tidak sempat disebutkan satu persatu yang telah memberikan saran, cerita dan pengalaman selama magang.
18. Kepada semua pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu. Terima kasih atas dukungan dan doanya. Semoga ke depannya Penulis bisa menjadi pribadi yang lebih baik.

Akhirnya atas segala bantuan dan jasa yang diberikan, tidak ada sesuatu yang bisa Penulis berikan kecuali berharap dan berdoa semoga Allah SWT. senantiasa memberikan ridho dan balasan atas jasa-jasa yang telah diberikan kepada Penulis dan kiranya bukanlah suatu hal yang berlebihan apabila Penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca maupun penulis. Namun demikian, disadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dan juga permohonan maaf atas segala kekurangan dan kekhilafan.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Makassar, 23 Oktober 2020

Penulis

Nur Fadhilah

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
PENGESAHAN SKRIPSI .....	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI .....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN .....	v
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	xiv
DAFTAR TABEL .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	7
D. Kegunaan Penelitian .....	7
E. Keaslian Penelitian .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>10</b>
A. Tinjauan Umum Hukum Administrasi Negara .....	10
1. Pengertian Hukum Administrasi Negara .....	10
2. Ruang Lingkup Hukum Administrasi Negara .....	13
3. Sumber Hukum dalam Hukum Administrasi Negara .....	14
B. Kewenangan Pemerintahan .....	15
1. Pengertian Kewenangan Pemerintahan .....	15
2. Sifat Wewenang .....	17
3. Sumber dan Cara Memperoleh Wewenang .....	18
C. Izin sebagai Instrumen Pemerintah .....	19
1. Pengertian Izin .....	19
2. Fungsi dan Tujuan Izin .....	21
3. Bentuk dan Isi Izin .....	23
4. Pengawasan Penyelenggaraan Izin .....	26
D. Izin Mendirikan Bangunan .....	27
1. Tinjauan Umum Bangunan Gedung .....	27
2. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan .....	33
3. Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan .....	36
4. Tujuan dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan .....	37
E. Sanksi Hukum terhadap Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan .....	38
1. Penegakan Hukum dalam Hukum Administrasi Negara .....	38
2. Sanksi Hukum terhadap Bangunan Gedung yang	

Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan .....	40
3. Tata Cara Penjatuhan Sanksi .....	42
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
A. Jenis Penelitian .....	45
B. Lokasi Penelitian .....	45
C. Populasi dan Sampel .....	46
D. Jenis dan Sumber Data .....	46
E. Teknik Pengumpulan Data .....	48
F. Analisis Data .....	48
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>49</b>
A. Pengawasan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar ....	49
B. Penerapan Sanksi Administrasi terhadap Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar .....	62
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>76</b>
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>82</b>



## DAFTAR TABEL

<b>Nomor Tabel</b>		<b>Halaman</b>
Tabel 1.	Rekapitulasi jumlah bangunan gedung yang melanggar di Kota Makassar pada tahun 2018-2019 .....	59
Tabel 2.	Rekapitulasi jumlah surat teguran tertulis yang dikeluarkan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Makassar terhadap Bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin Mendirikan bangunan di Kota Makassar .....	66
Tabel 3.	Jumlah bangunan gedung yang disegel karena tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan pada tahun 2019 di Kota Makassar .....	68
Tabel 4.	Jumlah bangunan gedung yang melanggar terkait bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan dan telah melakukan penyesuaian izin mendirikan bangunan Kota Makassar .....	71

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Indonesia sebagai negara hukum, memiliki tujuan negara yaitu untuk mencapai kesejahteraan umum yang secara implisit terkandung dalam alinea ke-IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk mewujudkan tujuan negara dalam hal memajukan kesejahteraan umum, maka dilaksanakan pembangunan nasional yang pada hakikatnya yaitu pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah<sup>1</sup>.

Pengejawantahan dari alinea tersebut diuraikan dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945:

“Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.

Setiap manusia dihadapkan pada tiga kebutuhan dasar untuk memperoleh kehidupan yang sejahtera, yaitu kebutuhan pangan, sandang dan papan. Setiap masyarakat mempunyai hak untuk membangun guna

---

<sup>1</sup> Dewina Sri Antasari Kadola, 2017, “*Pengawasan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Tana Toraja*”, *Skripsi*, Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 1, <http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/25642/SKRIPSI%20LENGKAP-PRODI%20HAN-DEWINA%20SRI%20ANTASARI%20KADOLA%E2%80%99.pdf?sequence=1>, diakses pada 3 Maret 2020 pukul 18.45.

memenuhi kebutuhan papannya. Namun pemenuhan akan hak tersebut harus disertai dengan pemenuhan prosedur dan kewajiban oleh masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung.

Sebagaimana yang diketahui bahwa Indonesia adalah negara hukum, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung baik rumah maupun bangunan gedung lainnya harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman serta sebagai penyelesaian masalah, kasus, dan sengketa yang terjadi di daerah masing-masing. Adapun yang dimaksud dengan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran<sup>2</sup>.

Pada dasarnya, setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagai dasar legalitas bangunan tersebut berdiri. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang dimohonkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan berdasarkan tingkat pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung tersebut. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang tentang Bangunan Gedung:

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”.

---

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 2.

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 40 ayat (2) dan Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sebagai berikut:

Pasal 40 ayat (2), pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:

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

Pasal 41 ayat (2), pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:

- “a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
- b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
- c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
- d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
- e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
- f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum”.

Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 40 ayat (2) huruf c dan Pasal 41 ayat (2) huruf a, menjelaskan bahwa pemilik dan pengguna bangunan gedung memiliki kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung seperti melakukan pembangunan harus mengikuti rencana teknis yang telah disahkan oleh pemerintah kabupaten/kota yang terdapat dalam IMB yang diberikan dan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya dalam IMB. Sehingga sudah seharusnya penggunaan setiap bangunan gedung tersebut harus sesuai dengan peruntukannya dalam IMB.

Izin mendirikan bangunan adalah salah satu produk hukum yang digunakan untuk mewujudkan tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung dan kepastian hukum dalam setiap pendirian bangunan gedung. Pemberian IMB adalah sebagai landasan agar bangunan gedung yang didirikan, penggunaannya sesuai dengan peruntukannya. Namun faktanya, terdapat permasalahan mengenai IMB, yaitu terjadi ketidaksesuaian yang sudah ditetapkan dalam IMB dengan fakta yang ada. Masih banyak ditemukan bangunan gedung yang digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya. Penggunaan bangunan gedung yang berubah, tidak didasarkan pada izin mendirikan bangunan yang telah diberikan.

Di Kota Makassar masih banyak pemilik dan pengguna bangunan gedung yang melanggar dan/atau tidak memenuhi kewajibannya. Masih banyak ditemukan pemilik dan pengguna bangunan dalam hal

penggunaan bangunan gedung tidak sesuai dengan peruntukan awalnya atau tidak berlandaskan IMB yang telah disahkan oleh pemerintah daerah. Banyak bangunan gedung di Kota Makassar telah memiliki IMB akan tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai dengan peruntukannya atau penggunaannya yang melanggar dari ketentuan IMB yang telah disahkan sebelumnya, salah satunya seperti yang terjadi di jalan Antang Raya, Kelurahan Antang, Kecamatan Manggala yaitu bangunan tersebut yang peruntukan awalnya adalah sebagai ruko namun berubah menjadi kantor<sup>3</sup>. Dalam permohonan IMB yang diajukan oleh pemilik bangunan, persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang dipenuhi adalah untuk IMB ruko, namun pada pelaksanaannya penggunaan bangunan gedung tersebut tidak sesuai dengan peruntukan awalnya karena digunakan sebagai kantor.

Adapun contoh kasus lainnya yaitu bangunan gedung yang berada di Jalan A. Muh Tahir, di mana bangunan gedung tersebut peruntukannya adalah sebagai rumah tinggal dalam hal ini sebagai fungsi hunian, namun pelaksanaannya digunakan sebagai ruko permanen sebagai fungsi usaha. Adapun persyaratan yang dipenuhi sebelumnya adalah IMB untuk rumah tinggal, akan tetapi pada pelaksanaannya digunakan sebagai ruko permanen. Hal ini menyiratkan bahwa masih belum maksimalnya pengawasan dan penegakan aturan yang dilakukan terhadap

---

<sup>3</sup> Syachrul Arsyad, 2019, Sepanjang 2019 Dinas Tata Ruang Sudah Segel 4 Bangunan, <https://makassar.sindonews.com/read/24276/2/sepanjang-2019-dinas-tata-ruang-sudah-segel-4-bangunan-1555157058>, diakses pada 2 April 2020 pukul 18.08

penyelenggaraan bangunan gedung, sehingga masih banyak ditemukan bangunan gedung yang melanggar yaitu tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan.

Dalam hal ini Pemerintah Kota Makassar harus bertindak tegas dalam menjalankan aturan hukum yang berlaku. Pemerintah Kota Makassar harus secara maksimal melakukan pengawasan setelah diterbitkannya IMB agar penggunaan bangunan gedung sesuai dengan peruntukannya dalam IMB. Oleh karena itu, selain pengawasan yang baik dan berlanjut, pemberian sanksi atas pelanggaran terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai IMB harus dilaksanakan dengan tegas berdasarkan peraturan yang berlaku, sehingga dalam tindakannya memberikan kemanfaatan bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis kemudian tertarik untuk melakukan penelitian dengan mengangkat sebuah judul yaitu **“Penerapan Sanksi Administratif terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang masalah di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengawasan terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar?

2. Bagaimanakah penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar.

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang di atas, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah:

1. Untuk mengetahui pengawasan terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui penerapan sanksi administratif terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Secara Teoritis
  - a. Kegunaan dari hasil dari penelitian ini diharapkan mampu menjadi sumbangan pemikiran dalam rangka pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum administrasi khususnya.
  - b. Memberikan referensi tambahan terkait dengan penerapan sanksi administratif terhadap penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan IMB bagi siapa pun yang ingin melakukan penelitian lanjutan pada bidang yang sama.



## 2. Secara Praktis

- a. Sebagai bahan masukan dan gagasan pemikiran kepada pemerintah daerah setempat dalam penerapan sanksi administratif terhadap penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar.
- b. Sebagai media bagi penulis untuk mengembangkan penalaran dan menyumbangkan gagasan pemikiran dan juga sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi strata satu pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang dilakukan oleh Dewina Sri Antasari Kadola', Program Studi S1 Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin (2017), meneliti tentang "Pengawasan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Tana Toraja" yaitu menjelaskan bagaimana pengawasan terhadap izin mendirikan bangunan di Kabupaten Tana Toraja yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Tana Toraja, dengan membentuk tim yaitu Tim Polisi Sempadan. Pengawasan yang dilakukan yaitu pengawasan sebelum izin mendirikan bangunan diterbitkan dan pengawasan setelah izin mendirikan bangunan diterbitkan. Pengawasan sebelum izin mendirikan bangunan diterbitkan yaitu berupa peninjauan lokasi sebelum surat rekomendasi dikeluarkan dan pengawasan setelah

izin mendirikan bangunan diterbitkan yaitu berupa peninjauan apakah aktivitas pembangunan yang dilakukan sesuai dengan apa yang dimohonkan dalam IMB yang diberikan<sup>4</sup>. Sedangkan penulis Nur Fadhilah (2020), meneliti tentang “Penerapan Sanksi Administratif terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan”. Perbedaan selanjutnya adalah fokus penelitian, dimana penulis Dewina Sri Antasari Kadola’ memfokuskan terhadap pelaksanaan pengawasan sebelum dan setelah izin mendirikan bangunan diterbitkan sedangkan penulis Nur Fadhilah memfokuskan terhadap pengawasan setelah diterbitkannya izin mendirikan bangunan dan penerapan sanksi terhadap penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan, dalam hal ini telah ada izin mendirikan bangunan yang diperoleh.

---

<sup>4</sup> Dewina Sri Antasari Kadola, *Op.cit.*, hlm 71.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Hukum Administrasi Negara

##### 1. Pengertian Hukum Administrasi Negara

Secara teoretik, Hukum Administrasi Negara merupakan fenomena kenegaraan dan pemerintahan yang muncul seiring dengan diselenggarakannya kekuasaan negara dan pemerintahan berdasarkan aturan hukum tertentu yang usianya setua dengan konsepsi negara hukum<sup>5</sup>.

Ridwan HR, dalam bukunya yang berjudul Hukum Administrasi Negara, mengemukakan beberapa pengertian HAN yang dikemukakan oleh para sarjana, antara lain:<sup>6</sup>

1. C.J.N. Verstedden menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara merupakan bagian dari hukum publik. Hukum Administrasi Negara dapat dijelaskan sebagai peraturan-peraturan (dari hukum publik) yang berkaitan dengan pemerintahan umum.
2. R.J.H.M. Huisman menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara merupakan bagian dari hukum publik, yakni mengatur tindakan pemerintah dan mengatur hubungan antara pemerintah dengan warga negara atau hubungan antarorgan pemerintahan. Hukum Administrasi

---

<sup>5</sup> Ridwan HR, 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 25.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 33.

Negara memuat keseluruhan peraturan yang berkenaan dengan cara bagaimana organ pemerintahan melaksanakan tugasnya, sehingga dapat dikatakan Hukum Administrasi Negara merupakan aturan yang berkenaan dengan fungsi-fungsi organ-organ pemerintahan.

3. Van Poelje menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara atau hukum tata pemerintahan dapat dibedakan berdasarkan tujuannya dari hukum tata negara yang memuat peraturan-peraturan hukum yang menentukan tugasnya yang dipercayakan kepada organ-organ pemerintahan itu, menentukan tempatnya dalam suatu negara, menentukan kedudukan terhadap warga negara, dan peraturan-peraturan hukum yang mengatur tindakan-tindakan organ pemerintahan itu sendiri.
4. P. de Haan menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara berkaitan dengan organisasi dan fungsionalisasi pemerintahan umum dalam hubungannya dengan warga masyarakat.
5. H.D. van Wijk/Willem Konjinenbelt menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara adalah keseluruhan hukum yang mengatur administrasi, pemerintah, dan pemerintahan. Digunakan sebagai instrumen yuridis oleh pemerintah untuk secara aktif terlibat dalam kehidupan warga masyarakat. Adapun Hukum Administrasi Negara merupakan hukum yang dapat digunakan oleh anggota masyarakat untuk memengaruhi dan memperoleh perlindungan dari pemerintah.

6. A.D. Belinfante menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara meliputi peraturan-peraturan yang berkaitan dengan administrasi yang berarti sama dengan pemerintahan. Kata pemerintahan dapat disamakan dengan kekuasaan eksekutif yang artinya pemerintahan merupakan bagian dari organ dan fungsi pemerintahan, bukan merupakan bagian dari organ dan fungsi pembuat undang-undang dan peradilan.
7. Algemene Bepalingen menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara berisi peraturan-peraturan yang berkenaan dengan pemerintahan umum. Akan tetapi tidak semua peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pemerintahan umum termasuk dalam cakupan Hukum Administrasi Negara, ada peraturan-peraturan yang menyangkut pemerintahan umum, tetapi tidak termasuk dalam HAN, melainkan masuk pada lingkup HTN.
8. Sjachran Basah menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara adalah kumpulan peraturan yang memungkinkan administrasi negara untuk menjalankan fungsinya dan sekaligus juga untuk melindungi warga terhadap sikap tindak administrasi negara, dan melindungi negara itu sendiri.
9. E. Utrecht menyatakan bahwa Hukum Administrasi Negara adalah hukum yang mengatur sebagian lapangan pekerjaan administrasi negara, yang dimana sebagiannya yang lain diatur oleh Hukum Tata Negara, dan sebagainya.

Berdasarkan beberapa definisi di atas, tampak bahwa dalam HAN terdapat dua aspek, yaitu: *pertama*: aturan-aturan hukum yang mengatur bagaimana organ pemerintahan untuk melaksanakan tugasnya; *kedua*, aturan-aturan hukum yang mengatur bagaimana hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) antara organ pemerintahan dengan warga negaranya<sup>7</sup>.

Dari beberapa definisi HAN dari para tokoh hukum di atas, dapat diartikan bahwa Hukum Administrasi Negara adalah sekumpulan aturan hukum yang digunakan oleh organ pemerintahan sebagai pedoman dalam menjalankan tugasnya sebagai penyelenggara pemerintahan serta membatasi kekuasaannya agar tidak menjadi otoriter. HAN mengatur tentang wewenang, tugas, dan fungsi organ pemerintahan untuk menyelenggarakan suatu pemerintahan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.

## **2. Ruang Lingkup Hukum Administrasi Negara**

Prajudi Atmosudirdjo membagi HAN dalam dua bagian yaitu; HAN heterom yang merupakan hukum yang mengatur lebih dalam mengenai organisasi dan fungsi administrasi yang bersumber pada UUD, TAP MPR, dan UU serta HAN otonom yang merupakan hukum operasional yang diciptakan pemerintah dan administrasi negara<sup>8</sup>.

Dalam HAN juga dibagi menjadi dua bidang yakni HAN secara umum yang berkaitan dengan peraturan umum yang berlaku pada bidang

---

<sup>7</sup> Soehino, 1982, *Asas-asas Hukum Tata Pemerintahan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 9

<sup>8</sup> Prajudi Atmosudirdjo, 1981, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 35.

Hukum Administrasi Negara saja dan juga HAN secara khusus yang merupakan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan bidang tertentu. Adanya HAN secara khusus memberi arti penting diberbagai bidang kehidupan masyarakat, karena dengan lahirnya berbagai bidang tugas-tugas pemerintahan yang baru dan juga penemuan-penemuan baru, diantaranya diatur melalui Hukum Administrasi Negara<sup>9</sup>. Selain itu, terdapat HAN tertulis yang tertuang dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan HAN tidak tertulis yang dikenal sebagai asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka dengan begitu keberadaan dan sasaran HAN adalah menjadi sekumpulan peraturan hukum yang mengatur tentang tugas dan kewenangan pemerintah dalam berbagai dimensinya untuk menyelenggarakan pemerintahan dan kemasyarakatan yang baik dalam negara suatu hukum.

### **3. Sumber Hukum dalam Hukum Administrasi Negara**

Sumber hukum dalam HAN merupakan segala sesuatu yang menimbulkan aturan-aturan yang mengikat dan memaksa serta akan menimbulkan sanksi yang tegas bagi yang melanggar. Sumber hukum dalam HAN dibagi menjadi dua yaitu sumber hukum materil dan juga sumber hukum formil<sup>10</sup>.

---

<sup>9</sup> Philipus M. Hadjon, dkk, 2002, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Gajah Madah Press University, Yogyakarta, hlm. 35-38.

<sup>10</sup> Darda Syahrizal, 2013, *Hukum Administrasi Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara*, Cetakan I, Medpress Digital, Yogyakarta, hlm. 18-19.

### **a. Sumber Hukum Materil**

Sumber hukum materil adalah faktor-faktor yang dapat memengaruhi isi dan pembentukan hukum yang terdiri dari tiga jenis yaitu: historis, sosiologis, dan filosofis.

### **b. Sumber Hukum Formil**

Sumber hukum formil adalah sumber dimana suatu peraturan dapat memperoleh kekuatan hukum dan dilihat dari bentuknya yang dapat berupa tertulis dan tidak tertulis antara lain: peraturan perundang-undangan, praktik administrasi negara, yurisprudensi, doktrin, dan traktat/perjanjian.

## **B. Kewenangan Pemerintahan**

### **1. Pengertian Kewenangan Pemerintahan**

Dalam literatur hukum administrasi negara, istilah wewenang seringkali disepadankan dengan istilah kekuasaan. Kata “wewenang” berasal dari kata “*authority*” (Inggris) dan “*gezag*” (Belanda). Sedangkan istilah kekuasaan berasal berasal dari kata “*power*” (Inggris) dan “*macht*” (Belanda). Akan tetapi, penggunaan atau pemakaian kedua istilah tersebut nampaknya tidak terlalu dipermasalahkan dalam realitas penyelenggaraan pemerintahan kita<sup>11</sup>. Dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 1 angka 6, menjelaskan pengertian kewenangan pemerintahan adalah:

---

<sup>11</sup> Aminuddin Ilmar, 2013. *Hukum Tata Pemerintahan*, Cetakan I, Identitas Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 115.



“Kewenangan Pemerintahan yang selanjutnya disebut Kewenangan adalah kekuasaan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau atau penyelenggara negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik”.

Kewenangan pemerintah merupakan dasar legitimasi pemerintah untuk berbuat atau bertindak. Pemerintah diberi kewenangan untuk bertindak atau berbuat sesuai dengan tugas, fungsi serta wewenang dan tidak melakukan tindakan atau perbuatan yang menyalahgunakan wewenang tersebut (*detournement de pouvoir*).

Menurut P. Nicolai, wewenang pemerintahan adalah kemampuan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu untuk menimbulkan akibat hukum dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum itu juga<sup>12</sup>. Didalam wewenang pemerintahan terdapat adanya hak dan kewajiban pemerintah untuk melakukan suatu perbuatan atau tindakan.

Dalam praktiknya, keseluruhan pelaksanaan dari wewenang pemerintahan itu dilaksanakan oleh pemerintah itu sendiri. Tidak ada satu pun tindakan atau perbuatan pemerintah baik dalam hal mengambil keputusan atau kebijakan yang tidak didasari oleh wewenang yang sah. Jika sampai hal tersebut terjadi, maka dapat dikategorikan sebagai sebuah tindakan atau perbuatan yang cacat hukum.

Penerapan asas legalitas sangat erat kaitannya dengan wewenang pemerintahan dalam hal penyelenggaraan pemerintahan. Asas legalitas

---

<sup>12</sup> Dalam Aminuddin Ilmar, 2013. *Hukum Tata Pemerintahan*, Cetakan I, Identitas Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 115.

digunakan sebagai dasar pijakan dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan disetiap negara hukum serta menjadi acuan bagi pemerintah untuk bertindak atau berbuat yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Penerapan asas legalitas, menurut Indroharto, akan menunjang berlakunya *kepastian hukum* dan *kesamaan perlakuan*<sup>13</sup>.

## **2. Sifat Wewenang**

Safri Nugraha dan kawan-kawan mengemukakan bahwa sifat wewenang pemerintahan itu meliputi tiga aspek yaitu: *pertama*, selalu terikat pada suatu masa tertentu yakni ditentukan melalui suatu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasarnya; *kedua*, selalu tunduk pada batas yang ditentukan dalam hal ini berkaitan erat dengan batas wilayah kewenangan dan batas cakupan dari materi kewenangannya; *ketiga*, pelaksanaan wewenang pemerintahan terikat pada hukum tertulis dan hukum tidak tertulis (asas-asas umum pemerintahan yang baik) yakni ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pemberian kewenangan tersebut.<sup>14</sup>

Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat pembagian mengenai sifat wewenang pemerintahan yaitu: (1) bersifat terikat yakni wewenang yang pelaksanaannya harus sesuai dengan aturan dasar yang menentukan waktu dan keadaan wewenang tersebut dapat dilaksanakan, dalam hal ini termasuk juga rumusan terkait isi dan keputusan yang harus

---

<sup>13</sup> Dalam Ridwan HR, *Op. cit.*, hlm. 94.

<sup>14</sup> Aminuddin Ilmar, *Op.cit.*, hlm. 122-123.

diambil, (2) bersifat fakultatif artinya adalah wewenang pemerintah yang tidak ada kewajiban pemerintah untuk menggunakannya, sebab masih ada pilihan lain berdasarkan alasan tertentu, (3) bersifat bebas yakni pemerintah dapat menggunakan wewenangnya secara bebas untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan diambil.

### **3. Sumber dan Cara Memperoleh Wewenang**

Asas legalitas adalah pilar utama dalam negara hukum, maka sumber dari wewenang pemerintahan itu berasal dari peraturan perundang-undangan, yang diperoleh melalui tiga cara yaitu: atribusi, delegasi, dan mandat.

#### **a. Atribusi**

Pemberian wewenang secara atribusi adalah menciptakan suatu wewenang baru yang berasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan kepada badan/pejabat negara tertentu yang dikehendaki oleh pembuat peraturan perundang-undangan.

#### **b. Delegasi**

Pelimpahan wewenang secara delegasi adalah pelimpahan wewenang kepada badan/pejabat yang sebelumnya telah memperoleh wewenang secara atribusi kepada badan/pejabat negara lainnya.

#### **c. Mandat**

Pada mandat tidak terjadi pelimpahan wewenang dari badan/pejabat negara kepada badan/pejabat negara lainnya, sehingga tidak terjadi distribusi kewenangan yang telah ada yang berkaitan dengan

tanggung jawab. Yang ada hanya suatu hubungan intern atasan dan bawahan untuk melaksanakan tugas rutin.

Adapun pengertian mandat menurut Jum Anggriani adalah:<sup>15</sup>

“Mandat merupakan bentuk pelimpahan kekuasaan tetapi tidak sama dengan delegasi, karena mandataris (penerima mandat) dalam melaksanakan kekuasaannya tidak bertindak atas namanya sendiri, tetapi atas nama si pemberi kuasa, karena yang bertanggungjawab adalah si pemberi kuasa”.

Berdasarkan uraian di atas mengenai cara memperoleh wewenang, menjelaskan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi itu bersifat asli berasal dari peraturan perundang-undangan. Wewenang yang diperoleh secara atribusi tanggung jawab pelaksanaannya, sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*). Wewenang yang diperoleh secara delegasi tanggung jawabnya beralih kepada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara pada wewenang yang diperoleh dari mandat, tanggung jawab penerima mandat tetap berada pada yang memberi mandat. Penerima mandat ini merupakan bagian dari si pemberi mandat.

### **C. Izin sebagai Instrumen Pemerintah**

#### **1. Pengertian Izin**

Menurut Kamus Bahasa Indonesia, pengertian “izin” artinya permisi atau mengabulkan, pernyataan keabsahan dari pihak yang berwenang<sup>16</sup>. Praktik penyelenggaraan pemerintah dengan menggunakan instrumen izin oleh warga masyarakat untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan

---

<sup>15</sup> Jum Anggriani, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Pertama, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 92.

<sup>16</sup> Susilo Riyadi, Susi Anisyah, 2002, *Kamus Populer Ilmiah Langka*, Sinar Terang, Surabaya, hlm. 189.

yang dahulunya dilarang menjadi boleh dilakukan namun memiliki batas waktu tertentu. Dengan instrumen izin, pemerintah melakukan pengendalian secara efektif terhadap segala aktivitas dalam hal ini perbuatan atau tindakan warga masyarakat agar tetap sesuai dengan ketentuan.

N.M Spelt dan J.B.J. ten Berge yang dikutip oleh Ridwan HR, membagi pengertian izin dalam arti luas dan arti sempit, yaitu sebagai berikut:<sup>17</sup>

“Izin adalah salah satu instrumen 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 memberi 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. (Izin dalam arti luas)

Izin (dalam arti sempit) adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat 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 di mana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekadarnya.

Yang pokok pada izin (dalam arti sempit) ialah bahwa tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenaan dalam

---

<sup>17</sup> N.M. Spelt, J.B.J.M ten Berge, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M, Hadjon, Yuridka, Surabaya, hlm. 2-3.

keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu (dicantumkan dalam ketentuan-ketentuan)”.

Sjachran Basah mengemukakan bahwa izin adalah perbuatan Hukum Administrasi Negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam peristiwa konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan<sup>18</sup>.

Berdasarkan uraian pendapat dari para pakar diatas, dapat disebutkan izin adalah instrumen yuridis bersegi satu yang digunakan pemerintah untuk mengendalikan tingkah laku warga masyarakat yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Adapun beberapa unsur dalam perizinan yang didasarkan pada pengertian izin itu sendiri, terdiri dari instrument yuridis, peraturan perundang-undangan, organ pemerintah, peristiwa konkret, serta prosedur dan persyaratan.

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

Izin sebagai suatu instrumen yang digunakan pemerintah, memiliki fungsi sebagai pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur agar dapat diwujudkan. Segala persyaratan yang terdapat dalam izin, digunakan sebagai pengendali dalam memfungsikan izin itu sendiri sesuai penggunaannya.

---

<sup>18</sup> Sjachran Basah, 2003, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi Negara*, Fakultas Hukum Unair, Surabaya, hlm. 3.

Kegiatan perizinan dimaksudkan untuk mengadakan pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan serta untuk memengaruhi hubungan dengan warga masyarakat agar mau mengikuti cara yang sudah ditetapkan guna mencapai tujuan yang konkret yang dicita-citakan<sup>19</sup>.

Izin sebagai salah satu instrumen yang digunakan oleh pemerintah dalam praktik penyelenggaraan bernegara, maka penataan dan pengaturan terkait izin sudah semestinya dilakukan secara baik dan benar. Sehingga, penerbitan izin yang dilakukan oleh pemerintah dapat menjadi instrumen yang sejatinya untuk mengendalikan perilaku warga masyarakat.

Secara teoritis, perizinan memiliki fungsi sebagai instrumen rekayasa pembangunan, *budgetering*, dan *reguleren*. Dilihat dari sisi perkembangan pembangunan pemerintahan dan masyarakat, fungsi perizinan bisa memengaruhi terlaksananya program pembangunan tersebut:<sup>20</sup>

- a. Dari sisi Pemerintah, perizinan memberikan:
  1. Membantu Pemerintah untuk mengatur ketertiban sesuai dengan izin yang dimohonkan oleh pemohon.
  2. Sebagai sumber pendapatan daerah yang tujuan akhirnya yaitu untuk membiayai pembangunan setiap daerah.
- b. Dari sisi Masyarakat, tujuan pemberian izin adalah:

---

<sup>19</sup> Muhammad Zulfan Hakim, "Izin sebagai Instrumen Pengawasan dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Baik", *Jurnal Hukum Islah*, Fakultas Hukum Unhas, Vol. 29, Mei 2011, hlm. 8, <http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/4071/Perizinan%20%26%20Goda%20Governance%20%28Jurnal%20UMI%29.pdf?sequence=1> diakses pada 18 Maret 2020 pukul 23.55

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, 2008, *Hukum Pajak Retribusi Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Kurnia, Bogor, hlm. 112.

1. Untuk mendapatkan kepastian hukum dari setiap izin yang telah dimohonkan.
2. Untuk mendapat kepastian hak.
3. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas.

Melalui sistem perizinan diharapkan dapat tercapainya tujuan tertentu diantaranya:<sup>21</sup>

- a. Adanya kepastian hukum.
- b. Perlindungan kepentingan umum.
- c. Pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan.
- d. Pemerataan distribusi barang tertentu.

Perizinan memiliki tujuan mengikuti pada kenyataan konkret yang terjadi di masyarakat, sehingga menyebabkan keragaman dari tujuan izin itu juga. Tujuan umum dari perizinan adalah sebagai pengendalian terhadap aktivitas pemerintah yang berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan maupun oleh pejabat yang berwenang dan untuk masyarakat sebagai pengendali agar tetap melaksanakan aktivitas tertentu berdasarkan izin yang telah diberikan oleh pemerintah.

### **3. Bentuk dan Isi Izin**

Izin merupakan bagian dari keputusan, oleh karena itu izin dibuat dalam bentuk tertulis yang memuat hal-hal penting didalamnya:

#### **a. Organ yang Berwenang**

Dalam suatu undang-undang, dinyatakan secara tegas organ mana dari lapisan pemerintahan yang berwenang dalam sistem perizinan yang

---

<sup>21</sup> Juniarso Ridwan, Achmad Sodik, 2012, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Nuansa, Bandung, hlm. 94-95.



merupakan organ paling berbekal mengenai materi dan tugas yang bersangkutan.

**b. Yang Dialamatkan**

Izin dialamatkan kepada pihak yang berkepentingan yang telah mengajukan permohonan untuk suatu hal. Selain itu, juga penting dialamatkan bagi pihak yang berkepentingan lainnya yang memiliki keterkaitan dengan penggunaan izin tersebut.

**c. Diktum**

Diktum adalah bagian keputusan yang memuat tentang akibat-akibat hukum yang ditimbulkan dari suatu keputusan, juga memuat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terdapat didalamnya.

**d. Ketentuan-ketentuan, Pembatasan-pembatasan, dan Syarat-syarat**

Sebagaimana kebanyakan keputusan, didalam izin termuat tentang ketentuan, pembatasan, dan syarat-syarat. Ketentuan-ketentuan yakni kewajiban-kewajiban yang dapat dikaitkan pada keputusan yang menguntungkan dan dalam hal terdapat ketentuan yang tidak dipatuhi maka terjadi pelanggaran izin. Sanksi yang diberikan oleh atasannya dalam hal pelanggaran izin, pemerintahan yang harus memutuskannya tersendiri<sup>22</sup>. Terkait pembatasan-pembatasan dalam izin berkaitan dengan batas-batas dalam waktu yang diberikan, tempat atau dengan cara lain

---

<sup>22</sup> Ridwan HR, *Op. cit.*, hlm. 211.

untuk melingkari lebih lanjut tindakan yang dibolehkan. Syarat-syarat yang dimuat dalam izin berupa syarat penghapusan dan syarat penangguhan.

#### **e. Pemberian Alasan**

Dalam izin yang menyangkut tentang pemberian alasan yaitu berkaitan dengan hal-hal seperti penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penetapan fakta<sup>23</sup>. Penyebutan ketentuan undang-undang berperan sebagai pegangan bagi semua pihak yang bersangkutan dalam menilai keputusan tersebut. Adapun pertimbangan hukum merupakan hal penting bagi organ pemerintahan untuk memberikan keputusan terkait memberikan atau menolak permohonan izin yang dimohonkan. Selanjutnya, penetapan fakta adalah sebagaimana telah ditetapkannya yang merupakan interpretasi terhadap aturan-aturan hukum yang relevan dan dapat juga berasal dari data yang diberikan oleh pemohon izin bila dimungkinkan, disamping data dari para ahli.

#### **f. Pemberitahuan-pemberitahuan Tambahan**

Pemberitahuan-pemberitahuan tambahan dapat berisi sanksi-sanksi sebagai akibat dilakukannya pelanggaran dalam izin. Selain itu dapat juga memuat mengenai petunjuk-petunjuk dalam mengajukan permohonan izin berikutnya ataupun informasi umum lainnya dari organ pemerintahan yang berhubungan dengan kebijaksanaannya sekarang atau kemudian hari. Akan tetapi, pemberitahuan-pemberitahuan tambahan

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 212

ini bukan merupakan hakikat dari keputusan, sehingga seseorang tidak dapat menggugatnya melalui hakim administrasi.

Sebagai suatu bentuk keputusan, izin tidak berbeda dengan keputusan (*beschikking*) pada umumnya, yakni dalam hal pembuatan, isi, dan penerbitan izin harus memenuhi syarat formil dan syarat materil yang berlaku, serta harus memerhatikan asas *contrarius actus* dalam pencabutannya, artinya ketika suatu badan atau pejabat Tata Usaha Negara (TUN) menerbitkan suatu keputusan TUN, maka badan atau pejabat TUN yang bersangkutan juga berwenang membatalkannya.

#### **4. Pengawasan Penyelenggaraan Izin**

Setiap pelaksanaan kegiatan, baik itu pada permulaan, pelaksanaan, maupun setelah pelaksanaan perlu diadakannya suatu pengawasan yang konsisten oleh pejabat yang berwenang agar tidak terjadi suatu penyimpangan terhadap izin yang telah diberikan.

Pengawasan dibutuhkan sebagai perlindungan hukum bagi warga negara terhadap dampak dari penerbitan keputusan TUN. Aparatur pemerintah dalam melaksanakan fungsinya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, utamanya dalam menentukan apakah sebuah izin bisa diberikan atau tidak, dan selanjutnya tentu saja mengawasi pelaksanaan izin tersebut apakah sesuai dengan peruntukannya atau tidak agar dapat mewujudkan tata pemerintahan yang baik yang sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> Muhammad Zulfan Hakim, *op. cit.*, hlm. 15.

## **D. Izin Mendirikan Bangunan**

### **1. Tinjauan Umum Bangunan Gedung**

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dijelaskan pengertian dari bangunan gedung, yakni:<sup>25</sup>.

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam 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”.

Adapun beberapa fungsi bangunan gedung yang diatur dalam Pasal 5 UU tentang Bangunan Gedung yang menyebutkan fungsi bangunan antara lain:

#### **Pasal 5**

- “(1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata, dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir,

---

<sup>25</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 1.

- instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Satu bangunan gedung memiliki lebih dari satu fungsi”.

Setiap bangunan gedung yang akan didirikan harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis berdasarkan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Selain itu, persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

Adapun klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratannya<sup>26</sup>. Lebih lanjut, penetapan fungsi bangunan gedung berdasarkan klasifikasinya diatur dalam Pasal 6 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yaitu:

#### Pasal 6

- “(1) Klasifikasi bangunan gedung ditentukan berdasarkan:
- a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat risiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;
  - e. lokasi;
  - f. ketinggian; dan
  - g. kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. bangunan gedung sederhana;

---

<sup>26</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 4.

- b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. bangunan gedung darurat atau sementara;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung permanen.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah;
  - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan zonasi gempa, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan berdasarkan percepatan puncak batuan dasar meliputi:
- a. zona  $< 0,05$  g;
  - b. zona  $0,05 - 0,1$  g;
  - c. zona  $0,1 - 0,15$  g;
  - d. zona  $0,15 - 0,2$  g;
  - e. zona  $0,2 - 0,25$  g;
  - f. zona  $0,25 - 0,3$  g;
  - g. zona  $0,3 - 0,4$  g;
  - h. zona  $0,4 - 0,5$  g;
  - i. zona  $0,5 - 0,6$  g;
  - j. zona  $0,6 - 0,7$  g;
  - k. zona  $0,7 - 0,8$  g;
  - l. zona  $0,8 - 0,9$  g;
  - m. zona  $0,9 - 1,0$  g;
  - n. zona  $1,0 - 1,2$  g;
  - o. zona  $1,2 - 1,5$  g;
  - p. zona  $1,5 - 2,0$  g; dan
  - q. zona  $> 2,0$  g.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi.
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. bangunan gedung milik negara;

- b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
- c. bangunan gedung milik perorangan”.

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung oleh pemilik dan pengguna bangunan gedung harus selalu mengikuti segala ketentuan yang terdapat dalam IMB disahkan oleh pemerintah daerah. Adapun hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan yang telah diatur dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) dan Pasal 41 ayat (1) dan (2) UU tentang Bangunan Gedung, yakni:

#### Pasal 40

- “(1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
- a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
  - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan oleh Pemerintah Daerah;
  - d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
  - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah;
  - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:
- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
  - b. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);

- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan”.

#### Pasal 41

- “(1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak:
- a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;
  - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
  - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
  - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi;
  - e. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:
- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
  - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
  - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dari pemeliharaan bangunan gedung;
  - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
  - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum”.

Apabila terjadi perubahan fungsi dan klasifikasi dari bangunan gedung, pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan baru IMB, sebagaimana yang diatur lebih lanjut dalam Pasal 7 Peraturan



Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yaitu:

Pasal 7 PP tentang Bangunan Gedung disebutkan:

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

Pasal 26 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang mengatur bahwa:

- “Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) huruf b melalui mekanisme:
- a. pemilik bangunan gedung mengusulkan permohonan baru IMB dengan mengajukan dokumen rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Nasional, RTRW provinsi, RTRW kabupaten/kota, RDTR/Penetapan Zonasi kabupaten/kota, dan/atau RTBL; dan
  - b. pemilik bangunan gedung memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang ditetapkan oleh pemerintah daerah”.

Sebagaimana yang telah dijelaskan di atas, apabila terjadi perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan yang berakibat pada

penggunaan bangunan gedung tersebut tidak sesuai lagi dengan peruntukan awalnya, maka pemilik bangunan gedung wajib mengusulkan permohonan baru IMB yang meliputi pemenuhan persyaratan teknis dan persyaratan administrasi bangunan gedung sesuai dengan peruntukannya yang sekarang.

## **2. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan**

Dalam UU tentang Bangunan Gedung, dijelaskan mengenai pengertian dari izin mendirikan bangunan, yaitu:<sup>27</sup>.

“Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”.

Berdasarkan pengertian di atas, segala ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya harus diikuti sebagaimana yang telah disahkan oleh pemerintah kabupaten/kota. Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu Pasal 1 angka 14, menjelaskan pengertian izin mendirikan bangunan:

“Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku”.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diperlukan seseorang pada saat akan membangun suatu bangunan gedung baru, tidak hanya itu IMB juga diperlukan untuk merenovasi, membongkar,

---

<sup>27</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 6.

memperluas, mengurangi atau mengubah struktur bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku. Kesesuaian fisik, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam IMB yang berkaitan dengan tingkat pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis terhadap suatu bangunan. IMB sangat penting karena diperlukan untuk memberikan kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, dan keamanan sesuai dengan fungsi bangunan tersebut.

Di Kota Makassar, ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perizinan Tertentu yang mengatur bahwa:

#### Pasal 4

- “(1) Objek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah pemberian izin untuk mendirikan bangunan;
- (2) Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan tata ruang, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut”.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka pemberian izin mendirikan bangunan kepada pemohon harus dilaksanakan sebagaimana yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah agar penggunaan bangunan gedung tersebut sesuai dengan peruntukan sebagaimana yang telah diajukan sebelumnya dan penyelenggaraan bangunan gedung senantiasa

berlandaskan izin mendirikan bangunan agar tidak mengganggu kondisi sosial masyarakat sekitar dan untuk memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Adapun pengawasan terkait izin mendirikan bangunan adalah suatu kegiatan atau usaha yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengetahui dan menilai kenyataan dalam mendirikan bangunan apakah telah sesuai dengan rencana dan prosedur atau tidak. Selain itu, pemberian IMB merupakan salah satu bentuk pelayanan publik kepada warga masyarakat yang harus diawasi<sup>28</sup>.

Kegiatan pengawasan izin mendirikan bangunan di Kota Makassar juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 Peraturan Walikota Makassar Nomor 25 Tahun 2014 yakni:

#### Pasal 4

- “(1) Pengawasan dan pengendalian kegiatan mendirikan bangunan dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan;
- (2) Tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas;
- (3) Untuk kepentingan pengawasan dan pengendalian dapat dibentuk Tim Pengawasan dan Pengendalian kegiatan mendirikan bangunan yang unsur keanggotaan terdiri dari Unsur Satuan Polisi Pamong Praja dan Unsur SKPD yang dianggap perlu dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (4) Kegiatan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan legalitas Izin

---

<sup>28</sup> Anni Puji Astutik, “Akibat Hukum Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Pamekasan”, Jurnal YUSTISIA Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan, Vol. 18 No. 1, 1 Mei 2017, hlm. 73, [https://r.search.yahoo.com/\\_ylt=Awr9Ik\\_SXKheh8YAcVNXNyOA;\\_ylu=X3oDMTEyZHI0bGpiBGNvbG8DZ3ExBHBvcwMyBHZ0aWQDQzAwNzBfMQRzZWMDc3I-/RV=2/RE=1588120914/RO=10/RU=http%3a%2f%2fejournal.unira.ac.id%2findex.php%2fyustitia%2farticle%2fdownload%2f206%2f168/RK=2/RS=UMrjeNbh9lsm7YO64BRRWCoB9Qw-](https://r.search.yahoo.com/_ylt=Awr9Ik_SXKheh8YAcVNXNyOA;_ylu=X3oDMTEyZHI0bGpiBGNvbG8DZ3ExBHBvcwMyBHZ0aWQDQzAwNzBfMQRzZWMDc3I-/RV=2/RE=1588120914/RO=10/RU=http%3a%2f%2fejournal.unira.ac.id%2findex.php%2fyustitia%2farticle%2fdownload%2f206%2f168/RK=2/RS=UMrjeNbh9lsm7YO64BRRWCoB9Qw-), diakses pada 4 Maret 2020 pukul 15.07

Mendirikan Bangunan, Kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan, peninjauan lokasi dan pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat”.

### **3. Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan**

Dasar hukum mengenai izin mendirikan bangunan, antara lain:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang termuat dalam Pasal 7 ayat (1) dan (2), Pasal 8 ayat (1) dan ayat (4).
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang termuat dalam Pasal 7 ayat (1), (2), dan (3), Pasal 35, Pasal 37 ayat (1), (2), (3), (4), (6), (7), dan (8), Pasal 60, Pasal 61, dan Pasal 63.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang termuat dalam Pasal 1 angka 6 dan angka 7, Pasal 6 ayat (1), (2), dan (3), Pasal 7 ayat (1) dan (4), Pasal 8 ayat (2), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), (2), (3), (4), (5), dan (6), Pasal 15 ayat (1), (2), (3), dan (4), Pasal 29, Pasal 30 (4), Pasal 63 ayat (5), Pasal 64 ayat (1), (3), dan (7), Pasal 65 ayat (1) dan (2), Pasal 68 ayat (1), Pasal 72 ayat (1), Pasal 81 ayat (1), Pasal 91 ayat (2), (6), Pasal 112 ayat (1), Pasal 113 ayat (1), Pasal 114 ayat (2), (3), dan (4), Pasal 115 ayat (1), dan (2), dan Pasal 118.

4. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Perizinan tertentu Pasal 3 ayat (1) dan (2).

#### **4. Tujuan dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan**

Tujuan dari pengurusan izin mendirikan bangunan ialah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang berkaitan dengan penggunaan hak atas tanah. Selain itu, tujuannya adalah agar bangunan gedung yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata secara optimal mengikuti rencana tata ruang wilayah dan memenuhi persyaratan baik administrasi maupun persyaratan teknis sehingga layak digunakan sesuai dengan klasifikasi dari fungsi bangunan gedung serta tidak merusak lingkungan sekitar. Upaya mewujudkan tujuan dari izin mendirikan bangunan ini adalah agar pemanfaatan bangunan dan ruang kota dapat seimbang dan serasi sehingga dapat tercipta kondisi daerah yang tertib dan teratur.

Adapun manfaat izin mendirikan bangunan antara lain yakni:

1. Bangunan gedung yang memiliki IMB dapat meningkatkan nilai ekonomis dari bangunan itu sendiri
2. IMB dapat dijadikan sebagai jaminan pada saat akan melakukan pinjaman ke bank
3. Mendapat perlindungan hukum dari pemerintah daerah
4. Dapat meningkatkan pendapatan daerah
5. Daerah yang ditinggali dapat tertata secara rapi dan tertib serta sesuai dengan peruntukannya.

## **E. Sanksi Hukum terhadap Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan**

### **1. Penegakan Hukum dalam Hukum Administrasi Negara**

Penegakan hukum adalah penegakan terhadap konsep-konsep tentang keadilan dan kebenaran agar menjadi kenyataan dan merupakan implementasi dari hukum positif dalam praktiknya di suatu negara hukum. Terlaksananya hukum secara baik dapat dilaksanakan bilamana penegakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah dapat dilaksanakan secara baik dan benar dan dapat pula ditaati dengan baik oleh masyarakat dengan tetap harus memenuhi rasa keadilan dan dan kebenaran bagi masyarakat itu sendiri.

Penegakan hukum menurut ten Berge, seperti yang dikutip oleh M. Hadjon, menyebutkan bahwa sarana penegakan hukum dalam hukum administrasi terdiri dari: (1) pengawasan yang merupakan langkah preventif yang dilakukan oleh organ pemerintahan untuk memaksakan kepatuhan kepada masyarakat, (2) penerapan sanksi adalah sebagai langkah represif yang dilakukan organ pemerintahan untuk memaksakan kepatuhan kepada masyarakat<sup>29</sup>.

Pengawasan yang dilakukan pemerintah adalah dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat. Dalam hal ini agar tindakan pemerintah tetap sesuai dengan norma-norma hukum dan juga dimaksudkan sebagai upaya untuk mengembalikan pada situasi sebelum terjadinya pelanggaran terhadap norma-norma hukum.

---

<sup>29</sup> Ridwan HR., *Op. cit.*, hlm. 296.

Terdapat beberapa macam pengawasan dalam HAN menurut Paulus E. Lotulung sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan HR, ditinjau dari segi kedudukan dari badan/organ yang melaksanakan kontrol itu terhadap badan/organ yang dikontrol lainnya, dapat dibedakan antara jenis kontrol intern yakni pengawasan yang dilakukan oleh badan yang masih dalam lingkungan pemerintah itu sendiri dan kontrol ekstern yakni pengawasan yang dilakukan oleh badan yang bukan bagian dari lingkungan pemerintahan itu<sup>30</sup>.

Ditinjau dari segi waktu dilaksanakannya pengawasan atau kontrol dibedakan dalam dua jenis yaitu kontrol *a-priori* yang merupakan pengawasan yang dilakukan sebelum dikeluarkannya keputusan/ketetapan pemerintah dan kontrol *a-posteriori* adalah pengawasan yang dilaksanakan setelah keluarnya keputusan/ketepatan pemerintah. Selanjutnya, ditinjau dari segi objek yang diawasi terdiri dari kontrol dari segi hukum yaitu yang dinilai hanya dari yang bersifat hukum dari perbuatan manusia dan kontrol dari segi kemanfaatan yaitu yang dinilai adalah benar tidaknya perbuatan pemerintah dari segi kemanfaatannya.<sup>31</sup>

Sarana penegakan hukum administrasi lainnya selain pengawasan adalah sanksi. Penerapan sanksi dilaksanakan oleh pemerintah untuk melaksanakan kepatuhan kepada masyarakat. Ditinjau dari segi sasarannya sanksi administratif terbagi menjadi 2 jenis yaitu sanksi repatoir yakni sanksi yang bertujuan untuk mengembalikan pada keadaan

---

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 296.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hlm. 297.



semula sebelum terjadinya pelanggaran dan sanksi punitif adalah sanksi yang semata-mata ditujukan untuk memberikan hukuman pada seseorang.

Melalui penegakan hukum dalam hukum administrasi yang dilaksanakan oleh pemerintah diharapkan mampu menciptakan suasana yang tertib, aman, dan damai dalam kehidupan bernegara, berbangsa, dan bermasyarakat. Pemerintah harus tetap menjamin adanya suatu kepastian hukum, kemanfaatan, dan rasa keadilan bagi masyarakat.

## **2. Sanksi Hukum terhadap Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan**

Izin yang diterbitkan atas penyelenggaraan mendirikan bangunan tentu saja dapat menimbulkan konsekuensi akan adanya pelanggaran, salah satu pelanggarannya yakni bangunan gedung yang tidak sesuai dengan IMB yang menjadi objek fokus Peneliti. Oleh karena itu, dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum penyelenggaraan bangunan gedung diatur mengenai sanksi atas perbuatan yang melanggar dalam mendirikan bangunan, diantaranya:

Pasal 44 tentang UU Bangunan Gedung yang mengatur:

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

Pasal 45 tentang UU Bangunan Gedung yang mengatur:

“(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 bangunan gedung;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - i. perintah pembongkaran bangunan gedung”.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang dibangun atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 113 ayat (1) PP tentang Bangunan Gedung yang mengatur:

“Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung”.

Pasal 7 ayat (1) Peraturan Walikota Makassar tentang Penertiban

Bangunan yang mengatur:

“Setiap orang yang mendirikan bangunan tanpa memiliki IMB, memiliki IMB tapi tidak sesuai dengan izin yang diberikan dikenakan sanksi teguran tertulis 3 (tiga) kali...”.

Sanksi dalam HAN adalah alat kekuasaan yang digunakan pemerintah yang bersifat hukum publik sebagai reaksi terhadap

ketidakpatuhan kewajiban terhadap norma yang berasal dari Hukum Administrasi. Didalam sanksi terdapat empat unsur yaitu alat kekuasaan (*machtmiddelen*), bersifat hukum public (*publiekrechtelijke*), digunakan oleh pemerintah (*overheid*), sebagai reaksi atas ketidakpatuhan (*reactie op niet-naleving*). Sanksi adalah inti dari penegakan hukum dalam hukum administrasi.

### 3. Tata Cara Penjatuhan Sanksi

Tata cara penjatuhan sanksi terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan termuat dalam Pasal 114 dan Pasal 116 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang mengatur bahwa:

#### Pasal 114

- “(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 68 ayat (2), Pasal 76 ayat (3), dan Pasal 89 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan

sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung yang tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung”.

#### Pasal 116

- “(1) Pemilik dan 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 tiga (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 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”.

Selain itu, tata cara penjatuhan sanksi terhadap bangunan gedung yang tidak sesuai dengan IMB juga diatur dalam Pasal 5 Peraturan Walikota Makassar Nomor 25 Tahun 2014 tentang Penertiban Bangunan. Pasal 5 Peraturan Walikota Makassar Nomor 25 Tahun 2014 tentang Penertiban Bangunan yang mengatur bahwa:

## Pasal 5

- “(1) Penertiban dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:
- a. Pemberian teguran tertulis pertama;
  - b. Pemberian teguran tertulis kedua;
  - c. Pemberian teguran tertulis ketiga;
  - d. Penindakan atau pelaksanaan penertiban.
- (2) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan teguran tertulis kepada pemilik/pelaksana bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan dan/atau memiliki Izin Mendirikan Bangunan tapi tidak sesuai dengan Izin yang diberikan”.