

FAKTOR YANG MENGHAMBAT IMPLEMENTASI DARI PERATURAN DAERAH KOLAKA UTARA NOMOR 2 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNAN GEDUNG DI KECAMATAN LASUSUA TERHADAP PELANGGARAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)

Wa Ode Intan Kurniawati

Fakultas Hukum, Universitas Sulawesi Tenggara
email: waodeintan866@gmail.com

Abstrak

Salah satu pelanggaran ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung di wilayah Kecamatan Lasusua yaitu, pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB). Terhadap pelanggaran tersebut dilakukan teguran terhadap masyarakat pemilik bangunan rumah/ruko. Ada beberapa faktor yang memungkinkan pemilik bangunan itu melanggar GSB.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Adapun Faktor yang menghambat Implementasi dari Peraturan Daerah Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan gedung di Kecamatan Lasusua terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB), yaitu rendahnya penerapan sanksi hukum yang diberikan, tidak adanya koordinasi/surat rekomendasi ke Satpol PP maupun Instansi terkait untuk melakukan Pembongkaran Bangunan, faktor ketidaktahuan masyarakat tentang peraturan larangan pembangunan Rumah/Ruko melebihi GSB, faktor budaya masyarakat yang individualisme dan monitoring/pengawasan dari Dinas PUPR masih kurang, sehingga masih banyak bangunan rumah/ruko di Kecamatan Lasusua di dirikan tanpa IMB dan melanggar GSB, serta adanya penambahan bangunan di kemudian hari yang terlepas dari pengawasan Dinas PUPR sehingga menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung melebihi Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kecamatan Lasusua.

Kata Kunci : Faktor Penghambat; Garis Sempadan; Bangunan Gedung

Abstract

One of the violations of the provisions of the North Kolaka Regency Regional Regulation Number 2 of 2013 concerning Buildings in the Lasusua District area is a violation of the Building Border Line (GSB). Against this violation, a warning was issued to the community who owns the house/shop building. There are several factors that allow the owner of the building to violate the GSB.

This research is a descriptive study with an empirical juridical approach. The types and sources of this research data are primary data and secondary data. Data obtained through observation, interviews, documentation and literature study.

The factors that hinder the implementation of the North Kolaka Regional Regulation Number 2 of 2013 concerning Buildings in Lasusua District against the violation of the Building Border Line (GSB), namely the low application of legal sanctions given, the absence of coordination/recommendation letters to Satpol PP and related agencies to Demolition of buildings so that so far the Satpol PP and related agencies have not made any efforts to control GSB

violations, the public's ignorance of the regulations prohibiting the construction of houses/ruko exceeding GSB, the cultural factor of the individualism of the community and monitoring/supervision from the PUPR Service is still lacking, so it is still Many houses/shop houses in the Lasusua District were erected without an IMB and violated the GSB, as well as the addition of buildings in the future which was separated from the supervision of the PUPR Service, causing building owners to construct buildings exceeding the Building Boundary Line (GSB) in the District of Lasusua.

Keywords : Obstacle Factor; Border Line; Building

PENDAHULUAN

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disingkat (UUD NRI 1945) menciptakan tujuan dalam pasal-pasal-pasal seperti dalam pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran Rakyat.

Guna dapat mewujudkan tujuan negara tersebut, semestinya negara dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dalam tercapainya tujuan yang dimaksud dalam UUD NRI 1945 dengan suatu perencanaan yang cermat dan pengawasan terarah secara optimal melalui penyelenggaraan pemerintahan (Otonomi daerah).

Otonomi Daerah di Indonesia akan membawa konsekuensi terhadap makin besarnya penyerahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, disatu sisi, pemerintah daerah memiliki kewenangan yang besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri secara otonom.

Memperhatikan prinsip-prinsip Kewenangan Daerah yang di atur dalam Pasal 13 ayat (1) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2015 Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang menyebutkan pembagian urusan Pemerintahan konkuren antara pemerintah Pusat dan Daerah Kabupaten atau Kota sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 9 ayat (3) didasarkan pada prinsip Akuntabilitas, Efisiensi, Eksternalitas serta kepentingan strategi nasional. Agar tercapainya urusan pemerintahan dalam penyelenggaraan pembangunan maka diperlukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan tersebut. Untuk memenuhi kebutuhan penyelenggaraan pemerintah tersebut pemerintah membuat peraturan Per Undang-Undang yang akan menjadi dasar dalam pembuatan Peraturan Daerah di Indonesia.

Indonesia sendiri merupakan Negara berkembang, dimana pada saat ini sedang mengalami pertumbuhan yang sangat cepat dan sedang giat melaksanakan pembangunan di segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik. Kebutuhan akan perumahan, kantor, pertokoan, mall, tempat hiburan, tempat pendidikan, dan bangunan lainnya semakin tinggi sebagai akibat pertumbuhan penduduk dan kebutuhannya. Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pembangunan Nasional bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam UUD NRI 1945 pada hakikatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial.

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan.

Hanya saja mengingat dalam pembangunannya dapat mengganggu orang lain maupun mungkin dapat membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah.

Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan. Persyaratan teknis bangunan gedung persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Untuk setiap kegiatan pendirian bangunan, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut berjalan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari.

Dalam pendirian bangunan juga harus diperhatikan letak berbagai garis sempadan yang berada pada lahan yang di dirikan bangunan. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai, tepi pantai, atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.

Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat. Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruh atau beberapa bagian dari suatu bangunan, GSB yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar. Apabila GSB tersebut belum ditetapkan, kepala daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tertentu pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan. Penetapan garis sempadan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan.

Letak Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. Dalam GSB, harus diperhatikan juga keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, maka demi mengatur tentang pembangunan di suatu wilayah Indonesia pemerintah membuat Peraturan perundang-undangan mengenai bangunan Gedung. Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengenai Bangunan Gedung telah menyebutkan bahwa sebuah bangunan harus memiliki berbagai persyaratan, persyaratan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang mengatur tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan gedung yang membahas Tentang Ijin mendirikan bangunan (IMB) telah dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang membahas Tentang Persetujuan Bangunan gedung (PBG). Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara sampai saat peneliti melakukan mepenelitian belum membuat Perda Retribusi Persetujuan bangunan Gedung (PBG) sehingga yang digunakan sampai saat ini masih Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Pembangunan juga perlu standarisasi dari pemerintah setempat yang harus dipenuhi dan telah diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara nomor 2 tahun 2013 tentang bangunan gedung.

Peraturan daerah Kabupaten Kolaka Utara nomor 2 tahun 2013 tentang bangunan gedung menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Persyaratan administratif

bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Kegiatan pendirian bangunan, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut berjalan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Salah satu contoh dalam pelanggaran Bangunan gedung adalah Garis Sempadan Bangunan (GSB). Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang telah ditetapkan pemerintah untuk membuat penataan kota pada Kecamatan Lasusua berfungsi untuk menciptakan keserasian, kenyamanan keamanan dan menambah nilai estetika lingkungan. Namun demikian berdasarkan kenyataan yang terjadi selama ini dalam praktek pendirian bangunan, tak sedikit orang yang mendirikan bangunan tanpa melakukan kepengurusan perizinan terlebih dahulu pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang atau Selanjutnya disingkat (Dinas PUPR), namun tak sedikit juga yang mendirikan bangunan dahulu setelah itu baru melakukan kepengurusan perizinan.

Kurangnya pengawasan yang ketat dan pemberian sanksi yang belum tegas dari Dinas PUPR membuat masyarakat di Kecamatan Lasusua dengan mudah membangun bangunan rumah tanpa izin resmi dari Pemerintah, baik itu bangunan permanen maupun semi permanen. Banyaknya bangunan rumah yg masih melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) menunjukan lemahnya kinerja pengawasan baik internal maupun eksternal dari pemerintah serta kurangnya kesadaran dari masyarakat. Didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh Peraturan daerah yang berlaku.

Pada dasarnya wewenang pemerintah untuk mengeluarkan izin itu ditentukan secara tegas dalam Peraturan daerah yang menjadi dasar dari perizinan tersebut. Kepengurusan Perizinan pemilik lahan harus mengetahui berbagai garis sempadan yang terdapat di lahan yang dimiliki. Jika pemilik lahan yang akan mendirikan bangunan tersebut melanggar salah satu garis sempadan maka dengan otomatis izin tersebut tidak akan terbitkan oleh pemerintah. Hasil wawancara dengan Responden di Dinas PUPR, “Pelanggaran Sempadan Bangunan di Kecamatan Lasusua masih banyak karena Aturan Hukum yang masih lemah dan belum adanya aturan Bupati yang mengatur tentang tata cara pembongkaran Bangunan Gedung yang telah melanggar, sehingga Dinas PUPR sejauh ini hanya memberikan Teguran. 9 Setelah di lakukan obeservasi ke Bidang Administrasi Umum Bagian Hukum Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara Peraturan Bupati yang dimaksud telah terbit dengan Nomor 51 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung dan dijelaskan dengan jelas. Dari sini kita lihat adanya kekeliruan informasi yang diterima dari narasumber. Salah satu contoh Pelanggaran masyarakat terkait garis sempadan yaitu, terjadi pada tanggal 7 Maret 2021 atas nama pemilik Sertifikat Anis Istiroha beralamat di Jalan Poros, Desa Watuliwu, Kecamatan Lasusua, GSB yang di tetapkan adalah 7 meter tetapi fakta di lapangan hanya 5,85 meter Sehingga Dinas PUPR memberikan surat teguran. Hal tersebut merupakan fenomena kontradiksi antara aturan yang sudah ada terhadap penegakan hukum untuk aturan yang sudah disahkan.

Berdasarkan realita sosial tersebut diatas, jika di tinjau dari Masalah yang terjadi menunjukkan bahwa adanya suatu kewajiban hukum yang tidak berjalan sebagaimana mestinya. Maka dari itu, penulis tertarik guna mengadakan penelitian dengan judul “Faktor Yang Menghambat Implementasi Dari Peraturan Daerah Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung Di Kecamatan Lasusua Terhadap Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (Gsb)”.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Garis Sempadan Bangunan (GSB)

1. Pengertian Bangunan

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika. Bangunan mempunyai beberapa fungsi bagi kehidupan manusia, terutama sebagai tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat tinggal, privasi, tempat menyimpan barang, dan tempat bekerja. Suatu bangunan tidak bisa lepas dari kehidupan manusia khususnya sebagai sarana pemberi rasa aman, dan nyaman.

2. Garis Sempadan Bangun (GSB)

Garis Sempadan Bangunan atau yang lebih sering disingkat GSB adalah garis batas paling luar kepemilikan lahan atau tanah yang bisa digunakan untuk mendirikan bangunan. Secara garis besar, arti garis sempadan bangunan adalah suatu metode yang dipakai untuk mengatur letak dan posisi bangunan berikut pagarnya yang akan didirikan pada suatu lahan agar dapat sesuai dengan tata kota dan lingkungan yang nyaman bagi masyarakat. Pembuatan sempadan ini juga sering dijadikan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena agar mendapat surat garis sempadan harus membayar semacam pungutan retribusi.

Garis Sempadan Bangunan adalah hal penting yang perlu diperhatikan ketika Anda hendak membangun rumah. Garis ini adalah sebuah acuan jarak antara bangunan satu dan yang lain. Garis sempadan memiliki kekuatan hukum, sehingga siapapun yang melewati batasnya bisa dikenai sanksi.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat di Indonesia, dengan dibarengi pertumbuhan ekonomi, dan dinamika sosial kehidupan, menyebabkan kebutuhan sarana dan prasarana semakin meningkat pula. Berkenaan dengan pengamalan Negara kesejahteraan (Welfare State) sesuai dalam negara Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah berkewajiban untuk mengatur, menata dan menyelenggarakan pemenuhan kehidupan masyarakat sesuai batas kemampuannya.

Bagi Indonesia, dengan lebih dari 17.000 pulau besar dan kecil, baik yang berpenghuni maupun yang tidak berpenghuni, sumber daya alam yang melimpah, hutan, gunung, sungai besar dan kecil, sumber daya hayati, baik di darat, laut maupun udara diatasnya, wajib dan telah diatur dalam berbagai peraturan Perundang-Undangan untuk kesejahteraan masyarakat, lahir dan batin.

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan adalah berupa pembangunan sarana prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan, pertokoan maupun perkantoran dan sebagainya.

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

a. Pengertian GSB dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Di dalam penjelasan Pasal 13 Undang-undang No. 28 Tahun 2002 Tentang bangunan Gedung, GSB mempunyai arti sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Dari pengertian tersebut dapat diartikan bahwa Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun.

Batasan atau patokan untuk mengukur besar GSB adalah as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi. Sehingga jika rumah berada di pinggir jalan, maka garis sempadan diukur dari as jalan sampai bangunan terluar di lahan tanah yang dikuasai. Faktor penentu besar GSB adalah letak lokasi bangunan itu berdiri.

b. Pengertian GSB menurut Perda Kab.Kolaka Utara No.2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung

Dalam penjelasan Pasal 1 ayat 13 Perda Kab.Kolaka Utara No.2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, GSB Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis Sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.

3. Penetapan dan letak Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Hanya saja mengingat dalam pembangunannya dapat mengganggu orang lain maupun mungkin dapat membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

METODE PENELITIAN

A. Tipe penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian yang sifatnya deskriptif analitis. Deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan objek penelitian secara rinci berdasarkan praktek dari norma di lapangan, sedangkan pengertian analisis adalah untuk mengaitkan dengan norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan dengan teori-teori hukum dan praktek yang berhubungan dengan pokok permasalahan dan survei lapangan yaitu dengan mengamati langsung di lapangan mengenai berlakunya hukum yang dikaitkan dengan pokok permasalahan.

Pelaksanaan penelitian deskriptif analitis disini dilakukan dengan maksud untuk memberikan gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh tentang Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan di Kecamatan Lasusua.

B. Jenis dan sumber data

Sumber data merupakan subjek darimana data di peroleh, diambil dan dikumpulkan. Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian Yuridis Empiris ini meliputi :

a. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian atau dari sumbernya yang berupa sejumlah informasi dan keterangan yang dibutuhkan oleh peneliti. Dalam penelitian ini penulis memperoleh data primer dengan cara observasi

dan wawancara langsung dari responden dan narasumber yang berkaitan dengan Obyek penelitian

Adapun narasumber dalam penelitian ini yaitu :

1) Narasumber

- a) Bidang tata ruang Dinas PUPR Kabupaten Kolaka utara
- b) Bidang Penegak Perda Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Kolaka Utara
- c) Bidang Administrasi Umum Bagian Hukum Kabupaten Kolaka Utara
- d) Camat Lasusua
- e) Kepala desa/lura di kecamatan lasusua

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah yang menunjang dan mendukung data primer yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka.

Adapun dalam penelitian ini, data sekunder yang dimaksud adalah:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang utama, sifatnya mengikat dan berupa Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, yang meliputi:

- a) UUD NRI Tahun 1945
- b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah
- c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- e) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
- f) Perda Kab.Kolaka Utara No. 3 Tahun 2006 tentang retribusi izin mendirikan bangunan
- g) Perda Kab. Kolaka Utara No. 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.
- h) Peraturan Bupati Kolaka Utara Nomor 51 tahun 2019 Tentang tata Cara Pelaksanaan Penertiban Bnagunan Gedung

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diperoleh atau dikumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada (peneliti sebagai tangan kedua) dan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang meliputi buku, buku literatur, makalah, tesis, skripsi, dan bahan bahan hukum tertulis lainnya yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.

Bahan yang digunakan antara lain :

- a) Buku-buku tentang penelitian hukum, buku tentang hukum perizinan, hukum bangunan gedung dan IMB.
- b) Melalui Jurnal, tesis dan Skripsi sebagai sumber untuk dijadikan referensi dalam penyusunan skripsi ini
- c) Melalui *electronic research* yaitu melalui internet dengan jalan mengkopi (download) bahan hukum yang diperlukan.

c. Bahan hukum tersier

Bahan tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder contohnya kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.

Bahan hukum yang digunakan oleh penulis meliputi :

1) Kamus hukum

- 2) Kamus besar bahasa indonesia
- 3) Panduan penulisan skripsi

C. Teknik pengumpulan data

Berdasarkan sumber data yang diperlukan dalam penelitian ini, data dikumpulkan dengan cara sebagai berikut:

- a. Observasi
Penulis melakukan observasi secara langsung di Dinas PUPR dan rumah-rumah di Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara. Dilakukandengan cara turun langsung dilapangan/quisitioner.
- b. Interview (wawancara)
alam hal ini wawancara yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung dengan narasumber dan responden. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi, tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlangsungnya wawancara. Wawancara ditujukan pada narasumber dan responden yang sudah ditetapkan.
- c. Kajian dokumen
Teknik pengumpulan data dengan mempelajari secara teoritis melalui buku-buku, literatur, karya-karya ilmiah yang membahas hal yang sama dalam rangka mendapatkan data sekunder yang dapat menunjang data primer yang telah didapat melalui wawancara dan observasi.

D. Analisis data

Metode analisis data yang penulis pergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Data dari penelitian yang didapat dari lapangan berupa data primer dikumpulkan dan diseleksi secara sistematis, yuridis dan logis ditunjang dengan data sekunder kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas. Setelah analisis data selesai maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yaitu dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai dengan permasalahan yang diteliti dalam penulisan skripsi ini serta mampu memberikan solusi untuk menyelesaikan permasalahan yang berkaitan Dengan pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kecamatan Lasusua.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mendirikan bangunan merupakan kebutuhan masyarakat untuk berbagai kepentingan, khususnya rumah tinggal. Semakin pesatnya pembangunan maka semakin tinggi pula intensitas pembangunan gedung untuk berbagai keperluan. Pendapatan masyarakat yang meningkat juga ikut mempengaruhi tingginya pembangunan bangunan gedung oleh masyarakat. Tingginya intensitas pendirian bangunan dan gedung oleh masyarakat tidak diikuti dengan kesadaran dalam mematuhi peraturan perundang-undangan. Masih banyak dijumpai pelanggaran terhadap larangan pembangunan bangunan gedung melebihi Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Berdasarkan penjelasan-penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan, bahwa masalah pokok dari penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Menurut Soerjono Soekanto faktor-faktor tersebut mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif atau negatifnya terletak pada faktor-faktor itu sendiri. Berdasarkan hasil penelitian di Kecamatan Lasusua ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat mendirikan bangunan gedung melebihi GSB, yaitu antara lain:

1. Faktor Hukum

Faktor hukum dalam hal ini diartikan dengan Undang-Undang dalam arti materiil, yang berarti peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh Penguasa Pusat maupun Daerah yang sah. Banyak masalah yang terjadi atau gangguan terhadap penegakan hukum yang berasal dari Undang-undang yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto mungkin disebabkan, karena:

- a. Tidak diikutinya asas-asas berlakunya undang-undang;
- b. Belum adanya peraturan pelaksanaan yang sangat dibutuhkan untuk menerapkan undang-undang;
- c. Ketidakjelasan arti kata-kata di dalam Undang-Undang yang mengakibatkan kesimpang siuran di dalam penafsiran serta penerapannya.

Rendahnya sanksi hukum bagi pelanggaran larangan bangunan gedung yang melebihi GSB turut berpengaruh terhadap perilaku masyarakat dalam mematuhi Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Pelanggaran terhadap pendirian bangunan yang melebihi GSB dapat dikenakan ketentuan Pasal 34-37 Peraturan Daerah Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

a) Sanksi administratif

Sanksi administratif adalah sanksi yang diberikan oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan/atau khususnya Gedung. Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung dikenakan sanksi administratif yang bersifat alternatif dan berupa:

- 1) Peringatan tertulis;
- 2) Pembatasan kegiatan pembangunan;
- 3) Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- 4) Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- 5) Pembekuan IMB gedung
- 6) Pencabutan IMB gedung
- 7) Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung
- 8) Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung
- 9) Perintah pembongkaran bangunan gedung

Selain pengenaan sanksi administratif adapun sanksi denda yang yang diberikan paling banyak 10% (sepuluh persen) dari ilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

b) Sanksi Pidana

Sanksi Pidana akan diberikan apabila :

- 1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi, dapat di Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana diatur dalam dalam pasal 47 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- 2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda diberikan apabila :
 - a) Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain

- b) Pidana kurungan paling lama 2 tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup
 - c) Pidana kurungan paling lama 3 tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- 1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung diancam dengan pidana penjara atau denda sebagaimana diatur dalam pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yaitu :
 - a) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
 - b) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
 - c) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Dalam proses peradilan atas tindakan yang dilakukan seseorang hakim akan memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung. Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung selama 14 hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran yang dilakukan, dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran terhadap bangunan gedung tersebut dalam jangka waktu 30 hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung. Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan. Namun besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung dapat di bongkar apabila melanggar ketentuan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

- 1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
 - a. Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

- 2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- 3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- 4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Sedangkan dalam pasal 19 Perda Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dapat dibongkar apabila :

- 1) Pembongkaran bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya
- 2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran dari kepala organisasi perangkat daerah yang membidangi perizinan bangunan gedung
- 3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar apabila :
 - a) Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b) Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c) Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- 4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan syarat penetapan serta pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung diatur dengan peraturan Bupati.

Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 19 ayat (3) dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, yaitu setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan wajib memiliki IMB, dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung. Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Dalam Peraturan Bupati Kolaka Utara Nomor 51 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung diatur tata cara Pembongkaran Bangunan Gedung diantaranya :

- 1) Apabila pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran bangunan miliknya maka pembongkaran dilakukan oleh pemerintah dengan berdasarkan Surat keputusan Bupati untuk disampaikan kepada Satuan Polisi Pamong Praja agar dilakukan Pembongkaran
- 2) Pembongkaran bangunan sebagaimana yang dimaksud dapat dilakukan oleh Tim yang terdiri dari unsur Satuan Polisi Pamong Praja, unsur Dinas PUPR, unsur camat dan Lurah/Desa serta Instansi lain yang dianggap perlu (unsur Kepolisian, Unsur TNI)
- 3) Tim ditetapkan dengan surat perintah Bupati
- 4) Segala kerusakan / kerugian serta resiko yang timbul akibat pembongkaran menjadi tanggung jawab pemilik bangunan.

Kenyataan tersebut menunjukkan bahwa faktor hukum pada Peraturan Daerah Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sudah cukup bagus akan tetapi surat teguran yang diberikan kepada masyarakat belum ada tindak lanjutnya sehingga masih banyak masyarakat yang melanggar GSB tersebut kurang tegasnya

sanksi hukum yang diberikan membuat masyarakat mengabaikan ketentuan-ketentuan dalam pembangunan gedung dan bangunan.

pelaku pelanggaran GSB yang mengatakan bahwa :

“Saya tidak mengetahui tentang ketentuan GSB dalam membangun bangunan gedung. Kalaupun melanggar saya tidak terlalu mengkhawatirkan karena umumnya sanksinya tidak berat. Paling-paling sanksi administrasi berupa teguran sehingga tidak perlu dikhawatirkan dan apabila disuruh lakukan pembongkaran saya sudah siap”.

Lemahnya sanksi terhadap pelanggaran GSB juga dirasakan oleh Sat Pol PP sebagai penegak peraturan daerah. Hal ini seperti disampaikan oleh Mahful Arif, SE selaku Kepala Bidang Penegak Perda yang mengatakan bahwa: “Tugas yang dijalankan Satpol PP dalam menegakkan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung tidak berjalan sebagaimana mestinya karna tidak adanya kordinasi atau surat rekomendasi dari Bupati melalui Dinas PUPR sehingga sejauh ini belum melakukan tindakan apa-apa. Pelanggaran masih saja ada karena masyarakat tidak mempunyai kekhawatiran jika melakukan pelanggaran, masyarakat cenderung menunjukkan sikap yang biasa-biasa saja karena sanksi yang lemah”.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas nampak bahwa faktor hukum, khususnya yang berkaitan dengan sanksi mempunyai pengaruh cukup kuat terhadap terjadinya pelanggaran GSB. Lemahnya sanksi yang diancamkan bagi pelaku tidak cukup daya paksa. Lemahnya sanksi hukum menyebabkan masyarakat mengabaikan ketentuan-ketentuan yang seharusnya dipatuhi seperti kewajiban memenuhi ketentuan yang berkaitan dengan GSB. Hal ini terbukti sebagaimana diakui sendiri oleh pelanggar GSB dalam pembangunan bangunan gedung.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka dapat dikatakan bahwa peraturan hukum Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sudah bagus namun penerapan di lapangan belum tegas

2. Faktor penegak hukum

Penegak hukum merupakan salah satu elemen yang mempengaruhi penegakan hukum. Penegak hukum sebagai alat-alat negara harus dapat menjalankan fungsinya dengan baik jika ingin penegakan hukum berjalan dengan maksimal.

Satpol PP Kabupaten Kolaka Utara juga memiliki hambatan di Kordinasi dan surat rekomendasi dari pihak terkait masalah pelanggaran GSB sehingga Satpol PP belum melakukan tindakan apapun terkait penegakan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013. Hal ini seperti disampaikan sendiri oleh Mahful Arif, SE, Kepala Bidang Penegakan Perda Satpol PP Kabupaten Kolaka Utara. Terkait kendala itu Satpol PP Kabupaten Kolaka Utara sebagai penegak hukum Peraturan Daerah Kabupten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung tidak dapat menjalankan fungsinya dengan maximal.

Lemahnya penerapan penegakan hukum pada Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung oleh Dinas PUPR, Satpol PP Serta Instansi terkait pelanggaran GSB Kabupaten Kolaka utara yaitu masih banyaknya ditemui masyarakat yang mendirikan bangunan gedung melebihi GSB.

3. Faktor Masyarakat

Penegakan 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. Apabila warga masyarakat sudah mengetahui hak dan kewajiban mereka, maka mereka juga akan mengetahui aktivitas-aktivitas penggunaan upaya-upaya hukum untuk melindungi, memenuhi dan mengembangkan kebutuhan-kebutuhan mereka dengan aturan yang ada. Hal itu semua

biasanya dinamakan kompetensi hukum yang tidak mungkin ada apabila warga masyarakat :

- a. Lebih peka terhadap lingkungan sekitar
- b. Sering-sering berkordinasi dengan pemerintah setempat dalam melakukan pembangunan
- c. Disiplin dan mentaati peraturan yang berlaku
- d. Ketidakpercayaan masyarakat terhadap pemerintah dan aturan yang telah ditetapkan
- e. Mempunyai pengalaman-pengalaman kurang baik di dalam proses interaksi

Pada masyarakat Kecamatan Lasusua Kabupaten Kolaka Utara berdasarkan hasil penelitian bahwa ketidaktahuan masyarakat terhadap ketentuan tentang GSB menyebabkan masih adanya pelanggaran terhadap GSB dalam pendirian bangunan gedung. Masyarakat setempat sebagai obyek Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung ternyata belum banyak yang mengetahui tentang peraturan daerah tersebut. Hal ini merupakan sebuah ironi.

SIMPULAN

Faktor yang menghambat Implementasi dari Peraturan Daerah Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan gedung di Kecamatan Lasusua terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) menyebabkan pemilik bangunan gedung mendirikan bangunan gedung melebihi Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kecamatan Lasusua.

Rendahnya penerapan sanksi hukum yang diberikan, tidak adanya kordinasi/surat rekomendasi ke Satpol PP maupun Instansi terkait untuk melakukan pembongkaran bangunan sehingga sejauh ini Satpol PP dan Instansi terkait belum melakukan upaya apapun terhadap penertiban Pelanggaran GSB, faktor ketidaktahuan dan ketidakpedulian masyarakat tentang peraturan larangan pembangunan bangunan dan gedung melebihi GSB, faktor budaya masyarakat yang individualisme.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Sinar Grafika, 2010)
- Nuzula Hidayah Briliannisa, *Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (Gsb) DiKelurahan Gajahmungkur)* (Phd Thesis, Universitas Negeri Semarang, 2016),
- Nuzula Hidayah Briliannisa, *Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (Gsb) Di Kelurahan Gajahmungkur)* (Phd Thesis, Universitas Negeri Semarang, 2016)
- Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*, Granit, Jakarta ,2004
- Ruang Dalam Kerangka Otonomi Daerah* (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I., 2014),
- Soejono Sukanto, *Penelitian Hukum Empiris*, Rajawali, Jakarta 1984,
- Wayan Parsa, *Laporan Akhir Tim Pengkajian Hukum Tentang Penegakan Hukum Penataan Perda Kab.Kolaka Utara No.2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung*
- <https://id.m.wikipedia.org/wiki/bangunan>

