

PENERAPAN PENEGAKAN HUKUM BAGI YANG MELAKUKAN PELANGGARAN GARISSEMPADAN BANGUNAN DI KECAMATAN LASUSUA

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 yuridisempiris. Jenis dan sumber data penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Penerapan Sanksi yang diberikan terhadap pemilik bangunan gedung yang melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah sanksi administratif yang terdiri atas Surat Peringatan/Teguran dan sampai peneliti melakukan penelitian belum ada sanksi yang lebih tegas terhadap pelaku pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB).

Kata Kunci: Pelanggaran; Garis Sempadan; Bangunan

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 results of the study show that the application of sanctions given to building owners who violate the Building Border Line (GSB) is an administrative sanction consisting of a warning/reprimand letter and until the researcher conducts research there has been no stricter sanction against the perpetrators of violating the Building Border Line (GSB).

Keywords: Violation; Boundary 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.

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 diperkenalkannya 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.

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.

TINJAUAN PUSTAKA

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 pemberirasa aman, dan nyaman.

2. Garis Sempadan Bangunan (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, dandibarengi 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 didarat, laut maupun udara di atasnya, 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 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 Nomor 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).

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, sehingga dalam mendesain bangunan perlu diterapkan ketentuan-ketentuan seperti Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum (DKCU), dan pagar pembatas

Garis Sempadan Bangunan (GSB) dibuat agar setiap orang tidak semaunya dalam mendirikan bangunan. Selain itu Garis Sempadan Bangunan (GSB) juga berfungsi agar tercipta lingkungan pemukiman yang aman dan rapi. Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan bangunan gedung yang ditetapkan oleh pemerintah.

Dalam Pasal 20 Perda Kab.Kolaka Utara No.2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, ketentuan letak GSB Gedung untuk lebar jalan dihitung dari pinggir Drainase terluar adalah sebagai berikut :

- 1) Lebar jalan lebih dari 11 meter sempadannya paling sedikit 7 meter;
- 2) Lebar jalan 7,5 meter samapai dengan 11 meter sempadannya paling sedikit 5 meter
- 3) Kurang dari 7,5 meter sempadannya paling sedikit 3,5 meter Peletakan garis sempadan sebagaimana dimaksud tetap memperhitungkan area parkir dan pagar yang sejajar dengan ruas jalan, garis sempadanya 1 meter dari pinggir dalam drainase.

Pemerintah daerah dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, juga menetapkan garis sempadan samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan terhadap batas persil, Letak Garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping dan/atau belakang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah 2 meter dari batas kavling ataudasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Penetapan Garis Sempadan Bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keserasian dengan lingkungan. Pertimbangan keselamatan dalam penetapan GSB gedung meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran dan keselamatan lalu lintas. Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi. Pertimbangan kenyamanan terkait dengan pandangan, kebisingan, dan getaran. Dan, pertimbangan kemudahan terkait dengan aksesibilitas dan akses evakuasi, keserasian dalam hal perwujudan wajah kota, serta ketinggian bahwa semakintinggi bangunan jarak bebasnya semakin besar.

4. Dasar Hukum Bangunan Gedung

Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk mendirikan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Hanya saja mengingat mungkin saja pendirian suatu bangunan dapat mengganggu orang lain maupun mungkin membahayakan kepentingan umum, tentunya pendirian suatu bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah. Untuk itu, diperlukan suatu aturan hukum yang dapat mengatur agar bangunan gedung dapat didirikan secara benar.

Di era modern ini, bangunan gedung di Indonesia telah diatur dalam dasar hukum yang kuat, yaitu dalam bentuk undang-undang yang memiliki aturan pelaksanaan berupa peraturan pemerintah, beberapa diantaranya adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- b. Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
- d. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 3 Tahun 2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung
- e. Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung
- f. Peraturan Bupati Kolaka Utara Nomor 51 tahun 2019 Tentang tata Cara Pelaksanaan Penertiban Bnagunan Gedung

METODE PENELITIAN

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

1. Metode

Penelitian ini menggunakan metode Yuridis empiris, metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, yaitu mencari fakta-fakta yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

Penulis melakukan penelitian dengan memperoleh informasi dari Narasumber berkaitan dengan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kecamatan Lasusua. Hasil penelitian kemudian akan dianalisis dengan Peraturan daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku serta berbagai literatur-literatur.

2. Sumber data

Sumber data merupakan subjek darimana data di proleh, 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

b. Data Sekunder

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

3. Metode pengumpulan data

a. Observasi

Penulis melakukan observasi secara langsung di Dinas PUPR dan rumah-rumah di Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara. Dilakukandengan cara turun langsung dilapangan/quisioner.

b. Wawancara

Dalam 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.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditentukan agar dalam pembangunan gedung dilakukan tidak sembarangan. GSB juga dimaksudkan agar terciptan pemukiman yang nyaman, rapi dan aman dengan bangunan yang teratur sesuai dengan GSB.

Untuk membangun sebuah rumah harus memperhatikan kondisi di sekitar bangunan. Bangunan harus memperhatikan batas kanan, batas kiri, batas depan maupun belakang bangunan gedung. Hal ini disebabkan sebuah bangunan gedung terkait dengan lingkungan di sekitarnya, baik lingkungan umum maupun pemukiman.

Aspek dalam mendirikan bangunan gedung tersebut dapat berupa persyaratan teknis serta administratif yang disesuaikan dengan fungsi sebuah bangunan gedung baik sebagai hunian maupun fungsi yang lain seperti bangunan gedung sebagai sarana umum, misalnya perkantoran atau pertokoan. Persyaratan dalam pembangunan bangunan gedung tertuang dalam peraturan tentang tata bangunan serta lingkungan yang telah ditetapkan pemerintah atau pemerintah daerah.

Banyaknya persyaratan yang harus dipenuhi dalam mendirikan bangunan gedung, kadang membuat orang mengabaikan persyaratan yang telah ditetapkan dalam peraturan tentang bangunan gedung. Salah satu pelanggaran terhadap persyaratan dalam pendirian bangunan gedung yaitu pelanggaran terhadap Garis Sempadan Bangunan atau GSB.

Di dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah menyebutkan bahwasanya sebuah bangunan haruslah memiliki berbagai persyaratan jarak bebas bangunan yang di dalamnya meliputi GSB serta jarak antar bangunan.

Dijelaskan dalam Pasal 13 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa Garis Sempadan Bangunan atau GSB memiliki arti sebuah garis yang membataskan jarak bebas minimum dari sisi terluar sebuah massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Pengertian ini dapat disimpulkan bahwa GSB ialah batas bangunan yang diperbolehkan untuk dibangun rumah atau gedung.

Untuk faktor yang menentukan GSB ialah letak atau tempat dari lokasi bangunan tersebut berdiri. Rumah yang letaknya di pinggiran jalan, GSB-nya ditentukan oleh fungsi serta lebar jalan.

Dalam Pasal 20 Perda Kab.Kolaka Utara No.2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, ketentuan letak GSB Gedung untuk lebar jalan dihitung dari pinggir Drainase terluar adalah sebagai berikut :

1. Lebar jalan lebih dari 11 meter sempadannya paling sedikit 7 meter;
2. Lebar jalan 7,5 meter samapai dengan 11 meter sempadannya paling sedikit 5 meter
3. Kurang dari 7,5 meter sempadannya paling sedikit 3,5 meter Peletakan garis sempadan

sebagaimana dimaksud tetap memperhitungkan area parkir dan pagar yang sejajar dengan ruas jalan, garis sempadanya 1 meter daripinggir dalam drainase.

Pemerintah daerah dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, juga menetapkan garis sempadan samping kiri dan kanan, sertabelakang bangunan terhadap batas persil, Letak Garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping dan/atau belakang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah 2 meter dari batas kavling atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Pelanggaran terhadap GSB dalam pendirian bangunan masih ditemui di Kecamatan Lasusua. Salah satu kasus pelanggaran terhadap ketentuan di dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung yang terjadi di Kecamatan Lasusua, khususnya di wilayah Kelurahan Lasusua, berdasarkan hasil penelitian peneliti yang langsung mengukur GSB ke rumah pemilik bangunan Ruko/Rumah yang melanggar GSB dan didapatkan hasil GSB nya hanya 2,2 meter dan itu tidak memenuhi standart yang telah ditetapkan dalam perda yang seharusnya 7 meter serta pemilik Rumah/Ruko tersebut tidak memperoleh IMB dari Dinas PUPR dan belum mendapat surat teguran dari dinas PUPR.

Penetapan Garis Sempadan Bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keserasian dengan lingkungan. Pertimbangan keselamatan dalam penetapan GSB gedung meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran dan keselamatan lalu lintas. Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi. Pertimbangan kenyamanan terkait dengan pandangan, kebisingan, dan getaran. Dan, pertimbangan kemudahan terkait dengan aksesibilitas dan akses evakuasi, keserasian dalam hal perwujudan wajah kota, serta ketinggian bahwa semakin tinggi bangunan jarak bebasnya semakin besar.

Undang-undang serta peraturan mengenai GSB ini dibuat agar pemukimandisekitar bangunan gedung teratur dan aman. Bisa dibayangkan jika pemukiman bangunan gedung menjadi tidak teratur disebabkan para penghuninya yang sesukanya dalam membangun dan mengembangkan bangunan gedung. Penghuninya dengan sesuka hati mengembangkan bangunan gedung serta memaksimalkan lahan disekitarnya. Seperti membuat kamar baru atau ruangan lainnya melewati batas GSB hingga terlalu dekat dengan pagar. Dan ada penghuni yang membuat jalan menuju carport melebihi batas pagar, sampai melewati batas jalan walau sedikit. Hasilnya sebuah pemukiman akan tidak sedap untuk dipandang, serta tidak teratur.

Selain dari faktor estetika, GSB ini dibuat juga untuk kepentingan kemanan para pengendara kendaraan bermotor atau sepeda yang di depan sebuah bangunan gedung. Apabila Sebuah bangunan gedung berada di simpang jalan atau biasa disebut rumah hook, rumah seperti ini membuat jalan akan rawan dengan kecelakaan. Kecelakaan tersebut terjadi dikarenakan sipengendara tak melihat pengendara lain dari arah yang berlawanan. Jarak lepas bebas pandang sipengendara akan terganggu, sebab akan tertutup oleh bangunan di hook tersebut yang terlalu menjorok keluar batas GSB.

Untuk bangunan yang di persimpangan sebuah jalan, ada dua ketentuan GSB, yaitu dari sisi muka bangunan tersebut serta dari samping bangunan itu. Ini sering dilupakan atau sengaja dilupakan oleh pemilik rumah. Mereka akan membangun berdasarkan satu GSB saja. Beberapa orang dengan sengaja merapatkan bangunannya salah satu sisi batas lahan, hingga melewati GSB samping. Sebenarnya tidak hanya rumah yang berada di simpang jalan yang memiliki ketentuan GSB samping. Tapi semua bangunan gedung harus memiliki GSB.

Sama halnya yang terjadi di salah satu Persimpangan jalan di Kecamatan Lasusua sering terjadi kecelakaan di sebabkan karna bangunan rumah banyak yang melanggar GSB sehingga pengendara tidak melihat Pengendara lain dari arah lainnya.

Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan. Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Terhadap pelanggaran GSB di Kecamatan Lasusua tersebut peran Dinas PUPR yaitu melakukan peringatan kepada pelaku. Peringatan dilakukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali. Surat peringatan dimaksudkan agar pemilik bangunan gedung memperbaiki bangunan gedung yang telah dibangun sesuai dengan ketentuan GSB. Jika peringatan yang diberikan tidak dipatuhi dan atau dilaksanakan maka dikeluarkan Surat Perintah Pembongkaran. Surat Perintah Pembongkaran diberikan bersamaan dengan Surat Peringatan III.

Hal ini seperti yang tertuang dalam Perda Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Bupati 51 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung.

Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penertiban Bangunan Gedung dilaksanakan dengan cara sebagai berikut :

- 1) Pemberian teguran tertulis pertama dengan tenggang waktu 3 hari Kalender terhitung sejak tanggal penerimaan surat teguran memuat :
 - a) Kesalahan yang bersangkutan disertai dasar hukum yang jelas
 - b) Kewajiban yang harus dilaksanakan
 - c) Jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang harus dilaksanakan
- 2) Pemberian teguran tertulis kedua dengan tenggang waktu 3 hari Kalender
 - a) Mengingatkan teguran yang pertama
 - b) Kewajiban dan konsekuensi yang harus dilaksanakan dan diterima
 - c) Jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang harus dilakukan
- 3) Pemberian teguran tertulis ketiga dengan tenggang waktu 7 hari Kalender
 - a) Mengingatkan teguran pertama dan kedua
 - b) Perintah membongkar sendiri disertai dengan pemasangan tanda papan/stiker pensegelan di pintu masuk atau bedeng kerja yang jelas terlihat pada lokasi kegiatan membangun
 - c) Penindakan atau pelaksanaan penertiban

Setiap penyampain teguran tertulis yang dimaksud di buat tanda terima yang ditanda tangani oleh yang bersangkutan dan teguran tertulis ketiga tembusannya dapat disampaikan kepada satuan Polisi Pamong Praja, Camat dan Lurah/Desa setempat.

Berdasarkan hasil penelitian di Dinas PUPR Bidang Penataan Ruang, dikantor Satpol PP Bidang penegak perda dan di Kecamatan Lasusua bahwa sanksi yang diberikan terhadap pemilik bangunan gedung yang melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah sanksi administrasi yang berupa surat teguran saja dan belum menerapkan sanksi lainnya seperti, perintah pembongkaran maupun pidana. Sanksi tersebut pada dasarnya merupakan penerapan suatu norma hukum. Norma hukum dalam wujudnya sebagai

peraturan perundang-undangan merupakan kaidah hukum yang harus dipatuhi dan ditaati anggota masyarakat.

Pelaksanaan dilapangan belum sesuai dengan peraturan yang telah di tetapkan sampai dengan peneliti melakukan penelitian, karna sejauh ini hanya berupa surat teguran yang diberikan kemasyarakat dan belum ada perintah untuk melakukan pembongkaran dan sanksi yang tegas terhadap pemilik bangunan gedung sehingga masyarakat masih banyak yang melanggar GSB yang telah di tetapkan. disampaikan Oleh Ibu Nurhayati S.T selaku Kepala Bidang Penataan ruang Dinas PUPR

Pihak Satpol PP Kabupaten Kolaka Utara sebagai Penegak Perda sejauh ini juga belum melakukan tindakan apapun terhadap pelanggaran Garis Sempadan bangunan dikarenakan tidak adanya Kordinasi atau surat Rekomendasi dari Dinas PUPR untuk melakukan Penertiban Bangunan Rumah/Ruko masyarakat, hal ini disampaikan oleh pak Mahful Arif, SE selaku kepala Bidang Penegak Perda Kabupaten Kolaka Utara.

Berdasarkan hal tersebut pendirian bangunan dan gedung yang melebihi GSB tidak sesuai dengan tujuan pengaturan bangunan yaitu tidak sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungan. Norma hukum ditegakkan dengan sebuah sanksi yang memaksa dan harus dijalankan sesuai yang ditetapkan. Pada contoh kasus pelanggaran bangunan yang melebihi Garis Sempadan Bangunan (GSB) bahkan belum memiliki IMB lepasdari pengawasan Dinas PUPR sehingga sampai saat ini belum mendapat sanksi apapun. Apabila pemilik bangunan dikenai sanksi secara bertahap meliputi sanksi peringatan, sanksi penghentian sementara, penyegehan, hingga sanksi pembongkaran bahkan pidana akan membuat masyarakat merasa takut untuk melanggar GSB yang telah ditetapkan dengan hal tersebut sehingga akan tercipta pendirian bangunan yang tertib dan sesuai aturan.

SIMPULAN

Penerapan penegakan hukum bagi yang melakukan pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kecamatan Lasusua adalah sanksi administratif, berupa Surat Peringatan/teguran dari Dinas PUPR dan sampai peneliti melakukan penelitian tidak ada tindak lanjut setelah surat teguran diberikan sehingga masih banyak yang melakukan pelanggaran GSB di Kecamatan Lasusua.

Pihak Satpol PP Kabupaten Kolaka Utara sebagai Penegak Perda sejauh ini juga belum melakukan tindakan apapun terhadap pelanggaran Garis Sempadan bangunan dikarenakan tidak adanya Kordinasi atau surat Rekomendasi dari Dinas PUPR untuk melakukan Penertiban Bangunan Rumah/Ruko masyarakat, hal ini disampaikan oleh pak Mahful Arif, SE selaku kepala Bidang Penegak Perda Kabupaten Kolaka Utara.

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) Di Kelurahan Gajahmungkur)* (Phd Thesis, Universitas Negeri Semarang, 2016 dikutip 25 September 2022 Pukul 20.22
- <http://www.imagebali.net/detail-artikel/1049-arti-garis-sempadanbangunan-dan-fungsinya.php>,

<https://id.m.wikipedia.org/wiki/bangunan> dikutip 25 September 2022 Pukul 19.52 WITA

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,

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

Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*, Genta Pub., 2009

Wayan Parsa, *Laporan Akhir Tim Pengkajian Hukum Tentang Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Kerangka Otonomi Daerah* (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I., 2014

