

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**  
**FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi  
*Nomor: 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

***Kekuatan Hukum dari Izin Mendirikan Bangunan Dikaitkan dengan Sanksi Administratif  
Dalam Penyelenggaraan Tata Bangunan di Kota Bandung***

OLEH

**Nadja Lenka Nastassja**

**NPM : 2014200147**

PEMBIMBING

Prof. Dr. Asep Warlan Yusuf, S.H., M.H.



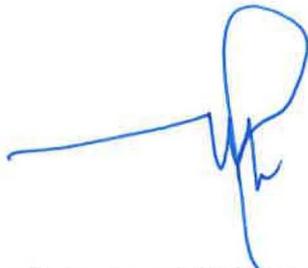
Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2018

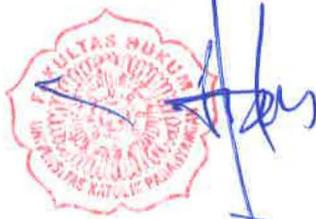
Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing,



(Prof. Dr. Asep Warlan Yusuf, S.H., M.H.)

Dekan,



(Dr. Tristam Pascal Moeliono, S.H., M.H., LL.M.)



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nadja Lenka Nastassja

No. Pokok : 2014 200 147

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa Karya Ilmiah / Karya Penulisan hukum yang berjudul:

**KEKUATAN HUKUM DARI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DIKAITKAN DENGAN SANKSI ADMINISTRATIF DALAM PENYELENGGARAAN TATA BANGUNAN DI KOTA BANDUNG**

adalah sungguh-sungguh merupakan Karya Ilmiah / Karya Penulisan Hukum yang telah Saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik.

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 21 Mei 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah / Karya Penulisan Hukum



Nadja Lenka Nastassja

2014 200 147

## **ABSTRAK**

Penelitian ini menganalisis mengenai Hukum Administratif dan juga Hukum Tata Ruang, hal yang diangkat adalah mengenai Kekuatan hukum izin mendirikan bangunan dikaitkan dengan sanksi administratif yang seharusnya diterapkan kepada pelanggar izin bangunan yang ada di Kota Bandung. adanya ketidaksesuaian antara aturan yang seharusnya berlaku dengan yang terjadi di lapangan, kemudian jika pelanggaran terjadi maka sanksi harus ditegakkan, salah satunya adalah sanksi administratif. Namun, yang terjadi adalah penerapan sanksi belum ditegakkan secara optimal, masih diterapkan hanya untuk kalangan tertentu.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode penelitian yuridis normatif. Sumber hukum primer dalam penelitian ini adalah peraturan atau regulasi yang terkait dengan IMB serta sanksi administratif yang berlaku di Kota Bandung. Sumber hukum sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku serta jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian ini.

Hasil dari penelitian ini adalah : 1. IMB masih lemah kekuatannya, karena masyarakat masih belum taat pada aturan yang ada. fungsinya pun menjadi tidak dapat terlaksana. Aturan yang ditegakkan hanya terbatas untuk kalangan masyarakat tertentu. 2. Sanksi administratif juga hanya berlaku untuk kalangan masyarakat tertentu, padahal semua aturan dibuat secara umum. Ditambah dengan sosialisasi yang kurang optimal serta pengawasan pembangunan bangunan yang kurang dari pemerintah sehingga masih banyak yang melanggar dan belum jera apabila telah diberikan sanksi.

Kata kunci : Hukum Tata Ruang, Hukum Administrasi, Izin Mendirikan Bangunan, Sanksi Administratif, Kota Bandung.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas pertolongan dan kasih Nya sehingga penulisan hukum dalam bentuk skripsi dengan judul **“KEKUATAN HUKUM DARI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DIKAITKAN DENGAN SANKSI ADMINISTRATIF DALAM PENYELENGGARAAN TATA BANGUNAN DI KOTA BANDUNG”** ini dapat penulis selesaikan dengan tepat waktu.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran yang dapat membangun bagi penulis sehingga dapat berguna untuk memperbaiki dan meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

Skripsi ini selesai tidak lepas dari dukungan dari banyak pihak, terutama pada saat penulis menempuh pendidikan hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memimpin jalan penulis, menjadi pegangan bagi penulis dalam melewati kuliah di fakultas hukum dari awal perkuliahan hingga penulis dapat menyelesaikan studi ilmu hukum dengan baik dan tepat waktu.
2. Untuk Alm. Kakek tersayang penulis yang telah berada di surga, yang selalu menjaga penulis sejak kecil dan tidak ada hentinya untuk mendoakan penulis agar penulis selalu berhasil dalam setiap jenjang pendidikan. *Me love you Grandpa.*
3. Keluarga penulis, Papi Iwan Kurniawan yang selalu menjadi ayah terbaik, selalu mendukung penulis dalam keadaan sedih ataupun bahagia, yang selalu memberikan semangat dan kesempatan belajar untuk penulis dalam bidang manapun yang ada di lingkungan kampus UNPAR; Adik Perempuan Laetitia Elvina Leona yang selalu memberikan dukungan moral dan kasih sayang kepada penulis sejak kecil hingga saat ini; Tante Susan Kurniawan dan Sufi Kurniawan yang selalu mengasihi penulis layaknya anak sendiri yang selalu membantu penulis dan mendukung penulis dalam

menjalani pendidikan ilmu hukum ini; Oma Kimliana Kurniawan yang selalu mendoakan penulis dan menyemangati penulis untuk menyelesaikan studi ini; Penulis bersyukur dengan keluarga sederhana ini, kiranya Tuhan selalu berkat keluarga ini.

4. Prof. Dr. Asep Warlan Yusuf, S.H., M.H; Terimakasih Pak Asep selaku pembimbing bagi penulis, telah memberi arahan kepada penulis dengan sabar dan membantu penulis dalam penulisan skripsi ini dengan sangat baik. Terimakasih Pak, kiranya Tuhan selalu berkati Bapak.
5. Bapak Aloysius Joni Minulyo dan Ibu Rachmani Puspitadewi; Terimakasih kepada bapak dan ibu selaku penguji penulisan hukum ini pada hari sidang penulis. Masukan dan pertanyaan saat sidang yang sangat berguna bagi penulis. Kiranya Tuhan selalu berkati bapak dan ibu.
6. Seluruh Dosen FH Unpar yang telah mengajarkan penulis dari semester 1-8 ini, kiranya Tuhan selalu memberkati Bapak dan Ibu.
7. Seluruh Pegawai FH Unpar dan Tete Koperasi yang telah membantu penulis selama masa perkuliahan.
8. Keluarga Lumba-Lumba; Isfan Deriandra, Kenneth Kumontoy, Davin Singarimbun, Timothy Vicario, Josua Marpaung, Jova Noti, Habib Rachman, Geraldo Fernando, Michael Eslo, Jovanka Manopo, Tia Romartha, Monica Sondang, Yesicha Tadili, Hana Kapantow, Vania Putri Prawira, terimakasih karena sejak semester 1 telah menjadi kawan yang penulis sayangi sampai saat ini, menjadi keluarga yang telah melewati masa pemerahan sejak maba hingga angkatan naik, terimakasih atas perjuangan kalian dan dukungan kalian ketika penulis naik menjadi MPM, kalian adalah keluarga pertama yang penulis dapatkan di FH UNPAR.
9. Keluarga Geng; Kak Annisa Mawarti, Bang Ellyas Benny, Bang Mufty Maulana, Bang Alit Satrio, Bang Tryaman Paranoan, Monica Sondang; terimakasih kakak dan

abang-abang yang selalu menjadi kakak dana bang yang baik bagi penulis baik dalam perkuliahan maupun di dunia luar, terimakasih atas nasihat dan dukungan sejak penulis maba hingga saat ini, keluarga Geng ini hanya penulis dapatkan di FH UNPAR, kiranya keluarga geng selalu bersama, Tuhan berkatati.

10. Keluarga MAHITALA ke 40; ANGKATAN SAMITRA ANTARI (ASA), Arsenius Arya Chandra (Tosi) terimakasih Arya atas segala cerita berkesan nya baik suka dan duka yang telah dilewati bersama penulis, Audy (Bocahody), Benny Tambing (Tikus Mondok), Berli (Cecep), Corina (Cina Bule), Nino, Devina Bloon, Jaziboy, Faza Aghnia (Niaw Komandan Pathmaker), Gabby Lotek, Gabriel Benhard (Ketang Otot), Gneiss Shadiar (Eneng tersayang nya Nanad), Harry Mardhika, Ico (Best Man in ASA), Ilham Rachmat (Biru Kesayangan), Jovanca Anabel (Diem2 Galak), Marcel Septiano (jangan tidur mulu), BINTANG (bintang nya Nanad di ASA), Rafi, Raissa GINTING, Sari Girsang (KOMANDO!), Samuel Noya (Calon pelatih fisik?); Terimakasih ASA, penulis sangat bersyukur punya keluarga di akhir perkuliahan ini, terimakasih atas dukungan di lapangan atau di kampus, terimakasih selempang 'NENEK ASA' dan Bunga yang sangat besar; tak lupa penulis juga ucapkan terimakasih kepada Kimi, Fajri, dan Wendi yang belum sempat menjadi keluarga ASA namun selalu hadir disaat moment-moment penting ASA, selalu memberikan dukungan kepada penulis dan tidak pernah lupa pada penulis, kiranya Tuhan Memberkatati Kalian.

11. TIM RAFTING WANDERING SEASON 2018 'AE SEBLAT', Raissa Ginting, Sari Girsang, Benny Tikus, Diar Eneng, Nia; Pembimbing terbaik bagi penulis, Sila Joti; Pelatih tim rafting, Raisa OAR, Marsyah Saputra 'Acay' dan juga TIM AE MANNA yaitu Ipul dan Albertini Langitan (Aten), Terimakasih kepada semua yang telah penulis sebut diatas tanpa pengertian dan dukungan kalian, penulis mungkin tidak akan bisa menyelesaikan penulisan ini, Terimakasih atas dukungan moralnya yang selalu ada untuk penulis selama proses wandering season, terimakasih atas bimbingan dan ajaran yang diberikan baik di lapangan maupun di dalam rapat

sehari-hari, salah satu pengalaman terbaik yang pernah penulis dapatkan selama hidup adalah berada di TIM RAFTING 2018 BERSAMA KALIAN. Kiranya TIM 'AE SEBLAT' dapat berhasil melakukan ekspedisi ORAD, kiranya Tuhan Yesus memberkati kalian semua.

12. KELUARGA BESAR MAHITALA; terimakasih kepada semua anggota Mahitala yang telah memberi dukungan kepada penulis dalam melewati penulisan ini serta proses wandering season, khususnya penulis ucapkan terimakasih kepada Antonius Adianto, Reymond Hutaeruk, Putri Atan, Barata Yusuf, Dio Azizi, Sasha Shelomita, Gaius Caessarian, Ashilla, Antonio Umbu, Christian Miharja (Pembimbing PMT Terbaikku), Hugo Lugas (Lulu), Galuh Larasati, Daniel K, Christophorus Anro, Egariqbal, Dhoni, Akbar, Egi, Vinka Rinjani, Fuy Bongka, Dani, Angga Cahaya, Yogi Subhakti, Syella Eunike, Nyoman Everest, Seba, Dian, Regina Mamah Dede, Rizqi PPS.
13. THE RABBITS; Vici Situmorang, Lintang Galih, Salsabilla Aufadhia, Amelia Yahuza, terimakasih kelinci2 binal kesayangan yang telah membuat pertemanan ini sangat positif, selalu memberi dukungan, ada disaat susah maupun senang, bersyukur punya kalian, Tuhan Yesus Memberkati.
14. GDGD; Kevin Halim, Edwin Ligasetiawan, Aloysius Aryo, Ryan Ankie, Melvin Kalinggo, Tresty Putri, Eviefanny G, Devina Soe. Terimakasih atas kenangan bersama baik dalam kuliner, belajar, skripsian, dunia senang-senang, kalian selalu ada bagi penulis. Sukses untuk kalian semua! Gbu.
15. MPM 2016/2017; MPM GOBER KU SAYANG. Makasih udah buat pengalaman MPM jadi indah dengan tetap kompak sampai saat ini, terimakasih dukungannya kepada penulis dari skripsian sampai siding akhir kalian dating, bersyukur sangat! Terimakasih kalian, Jessica Adidarma, Pingkan Audrine, Albert G, Nico Jaya, Selly Christiani, Haura. Syntia, Reyhan Adi, Baskara, Samuel H, Rizka Fatimah, Hani Dwi, Irfan Aulia, Andin, Ellen Setya, Neilshan L, Daniel, Rianky, Febri, Mellyssa D.

16. JADSEN; Sahabat Penulis dari SMA; Skolastika, Josephine Felicia, Diana Wijaya, Elisa Lestari, Angela Laminto; terimakasih telah menjadi sahabat bagi penulis sejak 11 IPA 1 sampai saat ini, dukungan dan doa kalian selalu menjadi berkat buat penulis, terimakasih JADSEN!
17. Keluarga MERAH dari berbagai angkatan yang telah memberikan pembelajaran bagi penulis khususnya di lingkungan kampus Unpar pada saat naik menjadi MPM 16/17. Terimakasih kepada Aziz Dwi Rizky dan Jessica Adidarma sebagai sesama kandidat telah memberikan arahan dan dukungan bagi penulis, terimakasih telah menjadi saudara sekamar kandidat yang sangat mengayomi. Struktur 2013, Ray Siahaan, Fadil Malik, Friendly Hutabarat, Daniel Monang Manurung, Cut Aviva. Semua senior merah yang telah mendukung penulis dari maba hingga saat ini.
18. Sahabat Penulis lainnya; Vira Tjahjadi, Julio Anthonio, Yonathan Adi, Andrew Timothy, Birgitta Syntia, Liony Widjaja, Fahri Rena Putra, Kireina Cyanna, Thea Cahyadi, Ayu Opung, Bani Amella.

Bandung, 21 Mei 2018

Nadja Lenka Nastassja

2014200147

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	ix
BAB I – PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	7
1.4. Metode Penelitian .....	8
1.5. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II – FUNGSI HUKUM DALAM PERIZINAN BANGUNAN	
2.1. Pengertian Izin.....	11
2.2. Jenis Izin .....	12
2.3. Sifat Izin .....	14
2.4. Waktu Penyelesaian Izin .....	16
2.5. Biaya Perizinan.....	18
2.6. Fungsi Izin .....	18
2.7. Tujuan Pemberian Izin.....	25

2.8. Izin Mendirikan Bangunan .....	25
2.8.1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan .....	25
2.8.2. Fungsi Izin Dikaitkan dengan Pembangunan Bangunan .....	27
2.8.3. Persyaratan untuk Izin Mendirikan Bangunan .....	31

### **BAB III – Penegakan Hukum berupa Pengawasan dan Kajian Sanksi Administratif terhadap Pelanggaran Perizinan Bangunan**

3.1. Pengawasan.....	34
3.1.1. Pengertian Pengawasan .....	34
3.1.2. Fungsi Pengawasan Dalam Pembangunan .....	35
3.2. Sanksi.....	40
3.2.1. Pengertian Sanksi.....	40
3.2.2.1. Sanksi Administratif .....	41
3.2.2.2. Karakter Sanksi Administratif .....	41
3.2.2.3. Sifat Sanksi Administratif.....	41
3.2.2.4. Jenis Sanksi Administratif .....	42
3.3 Sanksi Administratif dalam Pembangunan Bangunan.....	47
3.3.1 Pengertian Sanksi Administratif dalam Pembangunan Bangunan .....	47

### **BAB IV – KEKUATAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN KAITANNYA DENGAN SANKSI TERHADAP PELANGGAR BANGUNAN**

4.1. Kekuatan Hukum Izin Mendirikan Bangunan.....	56
4.2. Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Pelanggar Bangunan .....	62
BAB V – KESIMPULAN DAN SARAN .....	67
5.1 Kesimpulan.....	67
5.2 Saran .....	67
DAFTAR PUSTAKA.....	69



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Latar Belakang**

Permasalahan mengenai perizinan bangunan di Kota Bandung tidak sedikit terjadi. Tidak adanya Izin mendirikan bangunan (IMB) atau memiliki IMB tapi tidak sesuai dengan peruntukannya bisa dikatakan hal yang sering terjadi di Kota Bandung. Contohnya adalah mengenai salah satu mall di Bandung yang sudah didenda dan membeli tanah untuk kompensasi pelanggaran tersebut, namun kejelasan mengenai IMB nya masih dipertanyakan, apakah diurus atau tidak. Walikota Bandung, Ridwan Kamil mengatakan bahwa hukuman untuk pelanggaran bangunan ada dua yakni membayar denda dan kompensasi. Dirinya berujar bahwa mall tersebut dan 13 lokasi pelanggaran lainnya pun diperlakukan dengan cara yang sama. Ia juga menjelaskan jika dari 13 bangunan itu ada satu dan dua bangunan yang akan dibongkar. Menurutnya hal itu dilakukan karena tempat tersebut peruntukannya tidak sesuai aturan dan tidak ada IMB. Ia juga menuturkan jika ada bangunan tidak ada IMB namun peruntukannya jelas, itu hanya akan di denda saja. Namun jika tidak ada IMB dan peruntukan tidak jelas, ia dengan tegas akan membongkar lokasi tersebut.<sup>1</sup> Contoh kasus lainnya adalah, adanya bangunan berupa rusun di Jalan Bukit Indah, Hegarmanah. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja (Kasatpol PP) Kota Bandung Dadang Iriana mengatakan, bangunan rusun Alpin terpaksa disegel Pemkot Bandung karena banyak menyalahi aturan. Mulai fungsi bangunan yang seharusnya komersil ternyata dijadikan kos-kosan. Selain itu, kata dia, garis sepadan sungai yang seharusnya tidak diganggu gugat saat

---

<sup>1</sup>Pemerintah Kota Bandung Wajibkan Bayar denda Kompensasi kepada bangunan yang Melanggar, Distaru Bandung, diakses dari web <http://distaru.bandung.go.id/index.php/main/view/pemkot-bandung-wajibkan-bayar-denda-dan-kompensasi-kepada-bangunan-yang-melanggar> diakses pada Tanggal 14 September 2017 pukul 19.42

pembangunan, ternyata terjadi penyempitan. "*Bangunan ini sudah tidak ada toleransi di proses perizinan. Karena peruntukannya juga tidak sesuai,*" ungkap dia.<sup>2</sup>

Melihat kasus-kasus mengenai perizinan bangunan di Kota Bandung, dapat dilihat bahwa kekuatan perizinan bangunan di Kota Bandung masih ada kekurangan. Dilihat dari bagaimana caranya seseorang dapat mendirikan bangunan namun tidak memiliki izin dan baru diketahui setelah bangunannya jadi, dan juga untuk bangunan yang memiliki izin namun tidak sesuai dengan peruntukannya. Kejanggalan-kejanggalan ini menimbulkan berbagai pertanyaan baik dari segi pengawasan pembangunan dari pemerintah maupun dari segi kekuatan hukum dari Izin Mendirikan Bangunan itu sendiri.

Idealnya, Setiap kota memiliki Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW). RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kota, suatu perencanaan tata ruang bertujuan untuk dapat menyasikan berbagai kegiatan pembangunan antar sektor dalam pembangunan daerah, sehingga pemanfaatan ruang dan lahan dapat dilakukan seoptimal dan seefisien mungkin. Tujuan dari pelaksanaan suatu perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan struktur dan lokasi pembangunan yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya manusia, sehingga dapat tercapainya suatu pembangunan yang optimal. Selain itu, perencanaan tata ruang juga mencegah kegiatan pembangunan yang akan mencemari lingkungan hidup.<sup>3</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya. Perencanaan penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, hal ini berdasarkan Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataaan Ruang. Perencanaan Tata

---

<sup>2</sup>Yogi Pasha, Sindo News, Langgar IMB Wakil Wali Kota Bandung Segel Rusun Alpina, diakses dari <https://daerah.sindonews.com/read/1246066/21/langgar-imb-wakil-wali-kota-bandung-segel-rusun-alpina-1507290980/> pada Tanggal 7 Februari 2018 Pada Pukul 16.57

<sup>3</sup>Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, *Hukum Tata Ruang dalam konsep kebijakan otonomi daerah*, Ujungberung Bandung: Penerbit Nuansa Cendekia, 2013, hlm. 86

Ruang dibutuhkan oleh masyarakat seiring dengan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat baik dari segi sumber daya alam dan juga segi lahan yang ada. Dengan adanya perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat yang meningkat dibutuhkannya pembangunan di Indonesia khususnya di wilayah perkotaan tertentu, harus memiliki suatu perencanaan atau konsep tata ruang, dimana konsep tersebut sebagai arahan dan pedoman dalam melaksanakan pembangunan, sehingga masalah-masalah yang akan timbul yang diakibatkan dari hasil pembangunan akan dapat diminimalisir.<sup>4</sup>

Dalam pembangunan kota, tentu di dalamnya akan dibangun berbagai gedung dan fasilitas yang berbeda-beda peruntukannya seperti gedung-gedung tersebut memiliki fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Untuk memenuhi kebutuhan masyarakat serta meningkatkan Tata Ruang Wilayah Kota tentunya masyarakat baik secara perorangan atau berbadan hukum yang ingin membangun bangunan dalam kota tersebut. Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung selanjutnya akan disebut UUBG mengatur bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan (Pasal 7 ayat (2) UUBG). Pembangunan suatu gedung (rumah) dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) (Pasal 35 ayat (4) UUBG), dalam hal ini memiliki IMB merupakan kewajiban dari pemilik bangunan gedung (Pasal 40 ayat [2] huruf b UUBG).<sup>5</sup>

Menurut pendapat ahli Asep Warlan Yusuf, Izin adalah suatu instrumen pemerintah yang bersifat yuridis preventif, yang digunakan sebagai sarana hukum administrasi untuk

---

<sup>4</sup> Supra note 1, hlm 21.

<sup>5</sup> NN, "*Sanksi Hukum Jika Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan*", Hukum Online, diakses dari web <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a86f56c173c/sanksi-hukum-jika-tidak-memiliki-izin-mendirikan-bangunan> pada tanggal 14 September 2017 pukul 15.27

mengendalikan perilaku masyarakat.<sup>6</sup> Perizinan ini dimaksudkan juga sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap ruang dapat bermanfaat dan sesuai dengan perencanaan tata ruang. Berdasarkan jenis-jenis keputusan, izin termasuk sebagai keputusan yang bersifat konstitutif, yakni keputusan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam keputusan itu.<sup>7</sup>

Pada umumnya prosedur izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Selain itu, pemohon izin juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Persyaratan dalam izin memiliki dua sifat, yang pertama adalah bersifat konstitutif karena ditentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus (terlebih dahulu) dipenuhi, artinya dalam hal pemberian izin itu ditentukan suatu perbuatan konkret, dan bila tidak dipenuhi dapat dikenakan sanksi. Sifat yang kedua adalah bersifat kondisional, karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi.<sup>8</sup>

Menurut Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 disingkat dengan PP 36/2005, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Definisi mengenai IMB pada aturan tersebut bermakna bahwa IMB tersebut merupakan pengkabulan permintaan mendirikan bangunan yang diberikan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung dengan syarat pemilik gedung memenuhi sepenuhnya baik persyaratan administratif maupun teknis. IMB selain mengandung tujuan dasar dari izin pun memiliki tujuan secara khusus yaitu untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya.

---

<sup>6</sup> Supra note 3, hlm. 106

<sup>7</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2013, hlm 202.

<sup>8</sup> Supra note 6, hlm 207.

IMB ini seharusnya diajukan atau diurus sebelum bangunannya dibangun atau sebelum bangunan itu jadi dan sebelum dioperasikan atau memiliki kemanfaatan bagi orang lain atau bisa juga diajukan terhadap bangunan lama yang belum memiliki IMB. Hal ini diharuskan untuk mencegah terjadinya pelanggaran-pelanggaran dalam pembangunan yang tidak sesuai dengan berbagai aturan yang berlaku khususnya pada Kota yang akan dibangun bangunan tersebut. Dalam setiap perubahan bangunan berupa penambahan atau pengurangan bangunan yang signifikan dan perubahan fungsi bangunan juga harus mengurus IMB nya agar tidak bermasalah. Dalam pengurusan IMB tentunya ada dokumen-dokumen yang harus disediakan dan diserahkan ke pemerintah. Selanjutnya, pemerintah akan memberikan surat keterangan kepada pemohon izin mendirikan bangunan. Dengan adanya IMB yang sesuai dengan peruntukannya dan tidak mengacaukan tata ruang kota serta merugikan masyarakat sekitar, maka gedung atau bangunan tersebut dapat digunakan. Jika seiring berjalannya waktu ternyata telah diketahui bahwa ada bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang dimilikinya atau bahkan ada bangunan gedung yang tidak memiliki IMB, maka penegakkan hukum harus dilakukan. Sarana penegakkan hukum disamping adanya pengawasan, dikenal juga adanya sanksi.

Pada suatu daerah, pemerintah daerah selalu membuat aturan yang di dalamnya terdapat sanksi yang dikenakan bagi orang-orang/pihak-pihak yang melanggar aturan tersebut. Demikian juga yang terdapat pada Kota Bandung, mengenai permasalahan pelanggaran IMB pemerintah kota telah membuat aturan yang mengatur mengenai IMB dan juga penerapan sanksi administratif bagi yang melanggar ketentuan IMB tersebut. Seperti yang terdapat pada pada Pasal 103 ayat (2) Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Tata Bangunan, kemudian ada juga dalam Pasal 346 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035, hingga sampai Peraturan Walikota Bandung Nomor 1032 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penerapan Sanksi Administratif Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pasal-pasal tersebut mengatur

hal yang serupa yaitu sanksi administratif yang ditegakkan apabila ada yang melanggar atau mengacaukan tata ruang kota. Berdasarkan Pasal 1 angka 7 Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016, *“Sanksi Administratif adalah perangkat sarana hukum administrasi yang bersifat pembebanan kewajiban/perintah dan/atau penarikan kembali keputusan tata usaha negara yang dikenakan kepada pemilik bangunan gedung atas ketidaktaatan terhadap IMB, peraturan perundang-undangan di atas bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung.”*<sup>9</sup> Dengan adanya sanksi administratif tersebut, idealnya pemerintah kota menegakkan aturan tersebut kepada para pelanggar IMB.

Berdasarkan penjelasan terkait pelanggaran IMB yang terjadi khususnya di Kota Bandung Dalam penelitian ini akan meneliti Kekuatan Hukum dari Izin Mendirikan Bangunan dikaitkan dengan sanksi administratif dalam Peraturan yang mengatur tentang IMB dan juga sanksi administratif Kota Bandung khususnya dalam hal perizinan IMB. Penulis akan menelaah mengenai sanksi administratif yang dijatuhkan kepada pelanggar IMB yang ada pada peraturan terkait seperti;

- a. Undang-Undang Bangunan Gedung Nomor 28 Tahun 2002
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Tata Bangunan
- c. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan, Redtribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
- d. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035
- e. Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penerapan Sanksi Administratif Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- f. Peraturan Walikota Bandung Nomor 1032 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016 Tentang Tata

---

<sup>9</sup> Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penerapan Sanksi Administratif Penyelenggaraan Bangunan Gedung

## Cara Penerapan Sanksi Administratif Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Dengan meneliti peraturan terkait diatas, penulis akan mengaitkan dengan kekuatan hukum dari IMB, dari segi tujuan dan fungsinya. Penulis meneliti hal tersebut agar terlihat sisi kepastian hukum dari IMB jika ada pelanggaran yang terjadi dengan adanya sanksi administrasi yang dijatuhkan.

### 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat ditarik permasalahan hukum sebagai berikut:

1. Bagaimana kekuatan hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikaitkan dengan Sanksi Administratif ?
2. Bagaimana penerapan sanksi yang seharusnya dikenakan terhadap pelanggaran bangunan di Kota Bandung?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah yang telah dijabarkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Tujuan Umum:
  1. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan mengenai legalitas, fungsi dari IMB jika dikaitkan dengan sanksi administratif yang berlaku serta cara penerapan sanksi administratif yang seharusnya ditegakkan terhadap pelanggaran IMB.
- b. Tujuan Khusus:
  1. Untuk mengetahui kekuatan hukum IMB dilihat dari fungsi dan tujuannya dikaitkan dengan adanya sanksi administratif.
  2. Untuk mengetahui penerapan sanksi yang seharusnya dikenakan terhadap pelanggaran bangunan di Kota Bandung.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. Penelitian ini berguna untuk menambah wawasan khususnya dalam bidang hukum terkait dengan legalitas IMB dan penerapan sanksi administratif bagi yang melanggar
2. Penelitian ini kiranya berguna sebagai masukan untuk pemerintah Kota Bandung atas peraturan-peraturan terkait yang dianalisis dalam penelitian ini
3. Penelitian ini kiranya berguna untuk jadi referensi bagi mahasiswa yang ingin mengangkat tema ini dengan melihat dari sudut pandang berbeda
4. Penelitian ini kiranya sebagai referensi bagi masyarakat diluar yang kiranya ingin mencari informasi terkait dengan penelitian ini.

#### **1.5. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yaitu, melakukan penelitian berdasarkan asas-asas dan prinsip-prinsip hukum serta teori-teori hukum yang berkaitan dengan masalah yang diangkat dalam penelitian ini. Untuk itu, maka dibutuhkan alat berupa data-data sekunder yaitu data-data yang berisi bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

1. Bahan Hukum Primer  
Peraturan Perundang-undangan terkait, seperti:
  - a. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
  - b. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
  - c. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

- d. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Tata Bangunan
  - e. Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perubahan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Tata Bangunan
  - f. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan, Redtribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta
  - g. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035
  - h. Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penerapan Sanksi Administratif Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
  - i. Peraturan Walikota Bandung Nomor 1032 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Bandung Nomor 548 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Penerapan Sanksi Administratif Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
2. Bahan Hukum Sekunder  
Buku-Buku dan jurnal hukum yang relevan dengan permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini
  3. Bahan Hukum Tersier  
Hasil penelitian skripsi bidang hukum, internet dan literatur lainnya yang relevan dengan penelitian ini.

## **1.6. Sistematika Penulisan**

### **BAB I - Pendahuluan**

Pada bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

## **BAB II – Fungsi Hukum dalam Perizinan Bangunan Gedung**

Pada Bab ini berisikan mengenai tentang teori perizinan secara umum juga mengenai Izin Mendirikan Bangunan serta dasar hukum yang berlaku terkait Izin Mendirikan bangunan khususnya dalam Kota Bandung.

## **BAB III – Penegakkan Hukum Berupa Pengawasan dan Kajian Sanksi Administrasi Terhadap Pelanggaran Perizinan Bangunan**

Pada Bab ini akan dijelaskan mengenai penegakkan hukum berupa pengawasan serta sanksi administratif secara umum, kemudian pengawasan serta sanksi administratif terhadap pelanggar penyelenggaraan bangunan dalam bidang perizinan mendirikan bangunan disertakan dengan aturan atau dasar hukum terkait khususnya pada Kota Bandung.

## **BAB IV – Kekuatan Hukum Izin Mendirikan Bangunan dan Kaitannya dengan Sanksi terhadap Pelanggar Bangunan**

Pada bab ini akan dilakukan analisis yang didasarkan pada dasar hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) secara umum, dan dasar hukum Izin Mendirikan Bangunan yang berlaku di kota Bandung dikaitkan dengan adanya sanksi administratif dalam beberapa peraturan yang berlaku di Kota Bandung terhadap pelanggaran IMB dan juga menganalisis bagaimana harusnya penerapan sanksi administratif untuk dikenakan kepada pelanggar bangunan di Kota Bandung.

## **Bab V – Kesimpulan dan Saran**

Pada bab ini akan berisi kesimpulan dari penelitian dan saran untuk pengembangan ilmu hukum.