

# **PENDIRIAN GEDUNG KONSTRUKSI YANG TIDAK SESUAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DAN SANKSI YANG DAPAT DITERAPKAN DIKAITKAN HUKUM POSITIF INDONESIA**

Nama: Johonata Davitson

NRP: 1487032

## **ABSTRAK**

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. Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib mempunyai izin yang berupa Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB yang telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, tetapi dalam penerapan di lapangan khususnya di kota-kota besar di Indonesia masih banyak ditemukan bangunan-bangunan yang tidak sesuai izin ataupun tanpa mempunyai izin. Permasalahan hukum timbul karena ditemukan banyak bangunan berdiri tanpa melalui izin atau melanggar, disamping itu apakah sanksi yang dapat diterapkan terkait dengan penyalahgunaan IMB sesuai hukum positif Indonesia.

Penulisan tugas akhir ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, merupakan metode penelitian yang mengacu kepada studi kepustakaan, menelaah secara deduktif, menelaah asas, konsep, teori serta peraturan perundang-undangan yang kemudian dikaitkan terhadap permasalahan yang akan dibahas. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Daerah dan pendekatan konseptual seperti doktrin-doktrin dari para ahli. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang merupakan data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan dokumen. Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer seperti Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang No. 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Undang-undang No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Penyebab bangunan yang tidak sesuai izin dan tanpa mempunyai izin terdapat faktor-faktor yang melandasi hal tersebut, tetapi faktor utamanya adalah masyarakat tidak mengetahui adanya peraturan IMB. Norma-norma tentang perizinan bangunan telah mencakup sanksi-sanksi sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Saran dalam penulisan ini adalah penerapan perizinan agar memberikan kepastian hukum kepada penanggung jawab terhadap pihak pendiri dan pemerintah harus melakukan sosialisasi Peraturan Daerah tentang IMB untuk segera meningkatkan kesadaran hukum di masyarakat serta reformasi birokrasi dalam proses permohonan perizinan dan penambahan sumber daya manusia sebagai pengawas dan pengendali untuk menjamin terlaksananya penegakan hukum dibidang perizinan bangunan di kota-kota besar di Indonesia.

**Kata Kunci : Bangunan, Perizinan, IMB, Sanksi.**

**THE ESTABLISHMENT OF CONSTRUCTION BUILDING THAT DOES NOT CORRESPOND TO THE BUILDING CONSTRUCTION LICENSE (IMB) AND APPLICABLE SANCTIONS RELATED TO POSITIVE LAW OF INDONESIA**

Nama: Johonata Davitson

NRP: 1487032

**ABSTRACT**

*Building is a man-made structure which consisting of walls and roofs that are permanently built at some place. Buildings are also commonly referred to as houses and constructions, those are all means, infrastructure in human culture or life in building their civilization. Every person or institution that will build a building must have a license in the form of building construction license commonly known as IMB which has been regulated in Government Regulation Number 36 of 2005 concerning the Implementation Regulation of Law Number 28 of 2002 concerning Buildings, however, in the application in the field especially in big cities in Indonesia there are still many buildings that does not correspond to the license or without license. Legal problems arise because many buildings are found without or violated the license, besides do the applicable sanctions related to misuse of IMB related to positive law of Indonesia.*

*The writing of this final assignment used normative juridical research method, a research method that refer to literature study, studies deductively, examines principles, concepts, theories and legislation which are then linked to the issues that will be discussed. The approach used in this study was the legislative approach such as Laws, Government Regulations, and Regional Regulations and conceptual approaches such as doctrines from experts. The data used in this study is secondary data which is obtained from research literature and documents. Secondary data consists of primary legal materials such as the 1945 Constitution, Law No. 28 of 2002 concerning Building Contructions, Law No. 26 of 2007 concerning Spatial Planning, Government Regulation of Republic Indonesia No.36 of 2005 concerning Implementation of Regulations of Law Number 28 of 2002 concerning Building contructions, and other laws and regulations.*

*The reason of the building that does not for accordance to license and without license is that there are factors that underlie this, but the main factor is that the society is not aware of the IMB regulations. Norms concerning building license have included sanctions as contained in Law Number 28 of 2002 concerning Building. Suggestions in this paper are the application of licensing in order to provide legal certainty to the person in charge of the constructing party and the government must socialize the Regional Regulation on IMB to immediately increase legal awareness in the society as well as bureaucratic reform in the licensing application process and the addition of human resources as supervisors and controllers to guarantee the implementation of law enforcement in the field of building license of major cities in Indonesia.*

**Keywords: Building, License, IMB, Sanction.**

## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN .....	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING .....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG .....	iii
ABSTRAK .....	iv
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix

### BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	18
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Manfaat Penelitian.....	18
1. Manfaat Teoritis .....	18
2. Manfaat Praktis .....	19
E. Kerangka Pemikiran.....	19
F. Metode Penelitian .....	25
1. Sifat Penelitian.....	25
2. Pendekatan Penelitian .....	26
3. Jenis Data .....	26
4. Teknik Pengumpulan Data .....	28
5. Teknik Analisis Data .....	29

<b>G. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>29</b>
<b>BAB II : KEPASTIAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DILIHAT DARI ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB)</b>	
<b>A. Uraian Teori Kepastian Hukum .....</b>	<b>32</b>
<b>B. Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) .....</b>	<b>35</b>
1. Pengertian AUPB .....	36
2. AAUPB sebagai Asas Hukum .....	40
3. Fungsi dan Arti Penting AAUPB.....	42
4. Perkembangan AAUPB di Indonesia.....	44
<b>BAB III : PERIZINAN SEBAGAI SALAH SATU BENTUK BESCHIKKING PEMERINTAH SERTA PERSYARATAN DAN PROSEDUR PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)</b>	
<b>A. Beschikking (Ketetapan Pemerintah) .....</b>	<b>56</b>
1. Pengertian Beschikking.....	56
2. Izin Sebagai Beschikking.....	57
<b>B. Izin.....</b>	<b>58</b>
1. Pengertian Umum Izin .....	58
2. Izin Menurut Prespektif Hukum Administrasi Negara .....	60
3. Tujuan dan Fungsi Izin.....	63
4. Sifat dan Substansi Izin .....	67
5. Bentuk-Bentuk Izin .....	72
6. Unsur-Unsur izin.....	73
7. Pihak-Pihak yang Memberikan Izin.....	78
8. Sanksi Administratif dalam Perizinan.....	80
<b>C. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....</b>	<b>82</b>

1. Pengertian IMB .....	82
2. Tujuan IMB .....	82
<b>D. Persyaratan Penerbitan IMB .....</b>	<b>84</b>
1. Persyaratan IMB.....	85
2. Persyaratan Biaya Retribusi .....	88
<b>E. Perizinan Terkait dengan IMB .....</b>	<b>88</b>
<b>F. Prosedur Pengurusan IMB.....</b>	<b>91</b>
1. Prosedur Pengajuan IMB untuk Rumah Tinggal .....	91
2. Prosedur Pengajuan IMB untuk Bangunan Umum (Non Rumah Tinggal) Sampai Dengan 8 Lantai.....	92
3. Prosedur Pengajuan IMB untuk Bangunan Umum (Non Rumah Tinggal) 9 Lantai atau Lebih .....	93
<b>G. Peraturan Hukum.....</b>	<b>94</b>

**BAB IV : PENDIRIAN GEDUNG KONSTRUKSI YANG TIDAK SESUAI  
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DAN SANKSI YANG  
DAPAT DITERAPKAN DIKAITKAN HUKUM POSITIF  
INDONESIA**

<b>A. Penyebab Banyak Pendirian Bangunan Tanpa Melalui Izin atau Melanggar Izin.....</b>	<b>100</b>
1. Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan.....	100
2. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Dalam Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan.....	115
<b>B. Sanksi yang Dapat Diterapkan Terkait dengan Penyalahgunaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sesuai Hukum Positif Indonesia.....</b>	<b>121</b>
1. Jakarta.....	125

2. Bandung.....	128
3. Surabaya .....	131
4. Denpasar .....	135

**BAB V : PENUTUP**

<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>139</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>140</b>

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>143</b>
-----------------------------	------------

