

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah Negara hukum sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Negara hukum yang dimaksud adalah Negara yang menegakkan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan serta tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan. Di negara hukum tidak ada warga negara yang berada di atas hukum dan karenanya warga negara harus patuh pada hukum.¹

Persamaan di muka hukum (*equality before the law*) merupakan salah satu asas negara hukum dalam tradisi Eropa Continental yang lazim menggunakan istilah *Rechtsstaat*, yang kemudian diakui sebagai nilai-nilai yang universal. Berdasarkan prinsip Negara hukum tersebut dapat dikatakan bahwa nilai-nilai persamaan dan keadilan sangat erat terkait dengan proses penegakkan hukum, yang tidak lain merupakan instrumen tataran praktis dalam konsep Negara hukum. Indonesia adalah Negara yang memiliki kemampuan sumber daya alam yang sungguh besar, sehingga banyak individu manusia baik terdiri dari perkumpulan, organisasi, unit, dan

¹ Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Panduan Pemasyarakatan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945* (Sesuai dengan Urutan Bab, Pasal dan ayat), Jakarta: Sekretaris Jendral MPR RI, 2010, hlm. 46.

maupun perusahaan beramai-ramai agar dapat memperoleh pengelolaan sumber daya alam di Indonesia

Dengan kondisi persaingan yang semakin tinggi antar perusahaan, setiap perusahaan saling berpacu untuk memperluas pasar. Untuk menjamin agar kegiatan pembangunan berjalan efektif, efisien dan memiliki sasaran yang jelas dan dapat menjamin tercapainya tujuan yang telah ditetapkan maka diperlukan perencanaan pembangunan. Setiap Kabupaten/Kota merupakan bagian integral dari pembangunan nasional yang dilakukan secara terus menerus untuk menuju arah perubahan yang lebih baik, maka perubahan paradigma dalam penyelenggaraan pemerintahan menuntut pihak pemerintah daerah untuk lebih mengutamakan prinsip-prinsip penyelenggaraan otonomi daerah yang memperhatikan aspek demokrasi, keadilan, pemerataan serta potensi daerah, terutama yang berkaitan dengan perencanaan pembangunan daerah. Perencanaan merupakan keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang daripada hal-hal yang akan dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditentukan.²

Perencanaan pembangunan mempunyai beberapa aspek yang perlu mendapat perhatian agar perencanaan pembangunan dapat menghasilkan rencana pembangunan yang baik dan dapat diimplementasikan di lapangan, seperti aspek lingkungan, aspek potensi dan masalah, aspek institusi

² Sondang P. Siagian, *Organisasi, Kepemimpinan, Perilaku Administrasi*, Jakarta : CV. Haji Mas Agung, 1994, hlm. 20.

perencana, aspek ruang dan waktu, dan aspek legalitas kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah sebagai perencana pembangunan tersebut.³

Pada hakikatnya, terdapat 3 (tiga) fungsi utama yang harus dijalankan oleh pemerintah daerah dalam perencanaan pembangunan yaitu fungsi pelayanan pada masyarakat (*public service function*), fungsi pembangunan (*development function*), dan fungsi menjaga ketentraman dan ketertiban (*protective function*). Keterpaduan penanganan ketiga fungsi tersebut merupakan landasan bagi keterpaduan pembangunan.⁴ Sejalan dengan laju pertumbuhan dikota-kota besar di Indonesia yang menunjukkan adanya kemajuan yang sangat pesat di bidang pembangunan dan semakin bertambah banyaknya pembangunan maka secara langsung akan berpengaruh pada ruang Kota. Semakin meningkatnya pembangunan di kota-kota besar di Indonesia maka perlu adanya perencanaan kota.⁵

Perencanaan adalah suatu kegiatan atau proses yang tersusun secara sistimatis, rasional atau logis untuk tujuan tertentu dalam batas-batas tertentu.⁶ Perencanaan kota adalah suatu kegiatan untuk merumuskan suatu kebijakan yang dapat digunakan untuk membuat sebuah rencana.⁷ Perencanaan kota akan lebih baik, jika terdapat keselarasan dan saling memahami antara kekuatan pemerintah dan non-pemerintah. Perencanaan secara keseluruhan tidak dapat hanya dilakukan oleh satu atau beberapa

³ *Ibid.*, hlm. 22.

⁴ *Ibid.*

⁵ Dr. Joan Clos, "Panduan Internasional tentang Perencanaan Kota dan Wilayah", 2015, <https://unhabitat.org>, di akses pada tanggal 12 September 2018, Pukul 00.56 WIB.

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*

orang saja, namun dibutuhkan pengorganisasian beberapa hirarki yang saling mendukung satu sama lain guna mencapai kesuksesan dalam suatu perencanaan.⁸

Dari sisi pemerintahan, perencanaan kota harus sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku bagi daerah perkotaan dan wilayah tertentu, yang berkaitan dengan kesehatan, keamanan, dan kesejahteraan masyarakat, penggunaan tanah, pembagian persil dan kualitas lingkungan. Perencanaan kota juga harus sesuai dengan budaya dan keadaan sosial masyarakat yang tinggal di dalam kota tersebut.⁹ Karena pada hakekatnya perencanaan kota di buat untuk memberikan kenyamanan, memberikan kemudahan, bahkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat kota sendiri.

Terlebih lagi dalam kehidupan modern saat ini berbagai pembangunan yang dapat menunjang kehidupan manusia ialah bangunan gedung seperti bangunan perumahan, gedung fasilitas pendidikan, gedung fasilitas kesehatan, serta fasilitas lainnya telah menjadi tuntutan yang harus dipenuhi. Dengan adanya pembangunan-pembangunan gedung tersebut akan memberikan dampak positif yang kemudian diharapkan dapat membawa kesejahteraan bagi seluruh masyarakat. Untuk meningkatkan kesejahteraan rakyatnya peran pemerintah mendorong pembangunan nasional seoptimal mungkin dengan tetap memperhatikan kesemerataan

⁸ *Ibid.*

⁹ Natalia Pertiwi Ginting, *Trust Dan Leadership Dalam Praktik Perencanaan Kota Di Era Demokrasi Dan Otonomi Daerah*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, Vol. 20 No. 2, Agustus 2009, hlm.139.

terhadap kesenjangan daerah dengan daerah lainnya agar menimbulkan pemerataan di setiap daerah di Indonesia.

Pembangunan Nasional adalah pembangunan dari, oleh dan untuk rakyat yang dilaksanakan di semua aspek kehidupan berbangsa dan bernegara yang meliputi aspek politik, ekonomi, sosial budaya dan pertahanan keamanan yang merupakan perwujudan Wawasan Nusantara.¹⁰

Pemerintah dalam rangka pelaksanaan Pembangunan Nasional beserta masyarakat berkewajiban untuk mengarahkan, membimbing, serta menciptakan suasana yang menunjang kegiatan masyarakat dalam pembangunan nasional. Kegiatan Pemerintah tersebut harus saling mengisi dan saling melengkapi dalam satu kesatuan guna menuju tercapainya tujuan pembangunan nasional. Keberhasilan pembangunan selalu terkait dengan masalah-masalah yang mendasar seperti, kesejahteraan masyarakat dan Pendidikan. Pada dasarnya pembangunan yang dilaksanakan oleh berbagai daerah merupakan bagian yang penting guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Kesejahteraan masyarakat sesuai dengan penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung disebutkan Pembangunan nasional adalah untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan

¹⁰ Purwito Adi, "Implementasi Wawasan Nusantara Dalam Segala Aspek", Jurnal Moral Kemasyarakatan, Volume 1 No. 1, Juni 2016, hlm. 41.

pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.¹¹

Upaya terwujudnya lingkungan yang baik kadang tidak sejalan dengan kondisi kota-kota besar di Indonesia yang saat ini semakin meningkat dengan banyaknya pembangunan dengan tidak seimbangny wujud lingkungan yang berwawasan bersih dan sehat. Mewujudkan setiap sendi-sendi lingkungan kota yang baik nyata banyak kendala atau hambatan yang di alami dari setiap daerah di Indonesia memiliki permasalahan rumah tangga daerahnya sendiri-sendiri, terutama kota-kota besar di Indonesia yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi di Indonesia. Jakarta sebagai ibukota Indonesia dengan peran dan fungsinya sebagai kota pusat pemerintahan, jasa, pendidikan, perdagangan, perindustrian, pariwisata dan lain sebagainya, maka besarnya jumlah penduduk Kota Jakarta dapat dikatakan wajar selama masih mampu melayani kebutuhan masyarakatnya.

¹¹ *Ibid.*

Namun bila kota sudah sangat terbebani oleh semakin banyaknya jumlah penduduk, maka hal yang tadinya dianggap wajar dapat berubah menjadi masalah yang sangat kompleks. Realitas di lapangan saat ini menunjukkan bahwa umumnya kota besar di Indonesia seperti Jakarta, Bandung, Surabaya, dan Bali sudah sangat terbebani dengan semakin pesatnya pertambahan jumlah penduduk yang disebabkan oleh urbanisasi dan migrasi penduduk antar daerah. Implikasi yang sangat nyata dengan adanya pertumbuhan penduduk ini adalah semakin meningkatnya kebutuhan pelayanan akan sarana dan prasarana pemukiman kota, termasuk kebutuhan perumahan yang layak bagi penduduknya.¹²

Kebutuhan perumahan di kota-kota besar di Indonesia terus meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk. Contoh Kota Bandung sebagai kota Jasa, maka untuk memperoleh kualitas lingkungan kota yang baik dan nyaman, sebaiknya luas lahan yang diperuntukan untuk pemukiman pada tahun 2015 maksimal adalah 60% dari luas keseluruhan Kota Bandung atau sekitar 10.037.970 Ha dan ini disiapkan untuk menampung kurang lebih 2.944.860 jiwa (Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Jawa Barat).¹³

Namun kenyataannya di Kota Bandung terdapat sekitar 200.000 bangunan rumah tidak berizin dari 450.000 total rumah yang ada, data tersebut diungkapkan oleh kepala Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya

¹² Rahardjo Adisasmita, *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010, hlm. 17.

¹³ Kharisma Adyaksa, "*Bandung, masih muat?*", 2016, <https://medium.com/@adyaksakharisma/>, diakses pada tanggal 21 Juli 2018, Pukul 23.10 WIB.

(Distarcip) Kota Bandung.¹⁴ Sementara itu salah satu anggota komisi A DPRD Kota Bandung mengungkapkan bahwa seharusnya bangunan yang diketahui belum memiliki izin harus ditindak tegas, sehingga permasalahan pembangunan di kota Bandung tidak akan semakin besar, izin bangunan itu merupakan instrumen pengawasan pemerintah untuk menjadi dasar penindakan.¹⁵ Denny Zulkaidi seorang pakar Tata Kota dari Institut Teknologi Bandung (ITB), bahwa banyaknya bangunan yang menyalahi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Bandung menunjukkan kelemahan Pemerintah Kota Bandung dalam mengawasi perizinan yang dikeluarkannya, jika masyarakat mempunyai izin tapi tidak sesuai artinya bangunan itu harus ditertibkan.¹⁶

Lemahnya pengawasan terhadap pendirian bangunan, salah satu penyebabnya adalah tidak adanya kontrol selama dan setelah bangunan itu selesai dibangun. Menurut Wakil Wali Kota Bandung Ayi Vivananda (Periode 2008-2013), keterbatasan sumber daya manusia menyebabkan pemerintah tidak bisa melakukan pengawasan yang optimal.¹⁷ Sedangkan ketua komisi A DPRD Kota Bandung mengatakan bahwa pemerintah harus punya keberanian menegakkan aturan. Dinas Tata Ruang Cipta Karya dalam tugasnya haruslah proaktif mencari bangunan mana saja yang tidak mempunyai izin atau menyalahi izin yang telah dikeluarkan.¹⁸

¹⁴ Yedi Supriadi, "Di Bandung Ada 13 Bangunan Bertingkat tak Miliki Izin" (Pikiran Rakyat, 29 November, 2015), <http://www.pikiran-rakyat.com>, di akses pada tanggal 8 mei 2016 pukul 20:30 WIB.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ *Ibid.*

¹⁸ *Ibid.*

Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya Kota Bandung sebagai sebuah institusi yang berperan mengembangkan kota Bandung dengan mengatur dan mengawasi pembangunan di Kota Bandung terus mengembangkan kinerja pegawainya agar menciptakan pertumbuhan pembangunan di kota sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Namun banyaknya bangunan yang melanggar aturan merupakan sebuah pekerjaan yang harus diperbaiki oleh Badan/Organisasi Pemerintah yang melakukan fungsi dalam lapangan perizinan.

Kinerja organisasi merupakan gambaran mengenai sejauh mana keberhasilan atau kegagalan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi organisasi. Dalam konteks manajemen, kinerja digunakan sebagai indikator utama untuk melakukan penilaian secara periodik mengenai efektivitas operasional suatu organisasi, pembagian tugas dalam organisasi dan pegawai berdasarkan standar dan kriteria yang telah ditentukan sebelumnya. Kualitas organisasi yang baik diarahkan agar mampu dan memiliki etos kerja yang produktif, terampil, kreatif, disiplin dan profesional.¹⁹ Disamping itu juga diperlukan Sumber Daya Manusia (SDM) yang mampu memanfaatkan, mengembangkan dan menguasai ilmu dan teknologi yang inovatif dalam rangka memacu pelaksanaan kinerja. Hal ini dikarenakan bahwa sumber daya manusia merupakan faktor yang sangat sentral dalam semua kegiatan organisasi.²⁰

¹⁹ Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 22.

²⁰ Sunarto, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Yogyakarta: Amus dan Citra Pustaka, 2005, hlm. 125

Sumber daya manusia sebagai penggerak organisasi banyak dipengaruhi oleh perilaku para pegawai suatu organisasi. Keikutsertaan sumber daya manusia dalam organisasi diatur dengan adanya pemberian wewenang dan tanggung jawab.²¹ Merumuskan wewenang dan tanggung jawab yang harus dicapai pegawai sesuai dengan tujuan organisasi tersebut.²²

Bagaimana mengelola dan mengembangkan pegawai yang dalam hal ini adalah pegawai pemerintah dalam lapangan perizinan sehingga dapat dicapai tingkat efisiensi, penyesuaian dan prestasi kerja yang tinggi. Dukungan dari atasan atau pejabat yang berupa pengarahan, dukungan sumber daya seperti memberikan peralatan yang memadai sebagai sarana untuk memudahkan pencapaian tujuan yang ingin dicapai dalam pendampingan, bimbingan, pelatihan serta pengembangan akan lebih mempermudah penilaian kinerja yang obyektif. Kinerja pegawai yang efektif akan menghasilkan sebuah penyelesaian tetapi apabila kinerja pegawai yang tidak efektif akan menghasilkan sebuah permasalahan.

Permasalahan terkait adalah masih banyaknya masyarakat yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikarenakan lamanya proses membuat IMB yang seharusnya dapat selesai dalam waktu 14 (empatbelas) hari kerja pada kenyataannya lebih dari 14 (empatbelas) hari kerja sehingga menjadikan masyarakat merasa malas untuk mengurus Izin Mendirikan

²¹ Endang Sugiarti dan Umi Rusilowati, *Pengaruh Motivasi Kerja Dan Komitmen Organisasi terhadap Organization Citizenship Behaviour (OCB)*, Jurnal Ilmiah Prodi Manajemen Universitas Pamulang, Volume 1, No.2, April 2014, Hlm. 100.

²² *Ibid.*

Bangunan (IMB) atau pelaku usaha yang memiliki kepentingan atas usahanya dengan melakukan negosiasi-negosiasi kepada pegawai dinas perizinan yang menghasilkan kesepakatan yang di luar dari isi persyaratan yang sesungguhnya yang tidak bisa dipenuhi.²³ Hal ini tentunya menunjukkan kinerja pegawai dinas perizinan belum optimal dan dapat dinilai masih rendah. Pembangunan di kota-kota besar di Indonesia yang kurang terawasi dengan banyaknya bangunan yang tidak berizin selain yang disebabkan dari kurangnya kinerja pegawai dinas perizinan, masih banyak masyarakat yang menganggap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan hal yang tidak penting, dan adanya pelaku usaha (pengusaha) yang melanggar dari isi proyek yang telah di perjanjikan atau pelaku usaha yang berpikiran menunggu teguran yang setelah itu baru mau mengurus izinnya. Agar setiap masyarakat dapat memperhatikan dan menerapkan perintah Undang-Undang yang telah mengaturnya demi terciptanya keadilan bagi seluruh pihak baik pemerintah, para pelaku usaha, dan juga masyarakat.

Berdasar kepada penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, maka agar dalam pelaksanaannya tidak menimbulkan masalah atau hambatan perlu adanya sarana perangkat perizinan dan rencana tata ruang yang baik. Rencana tata ruang yang baik atau sudah operasional merupakan sarana pengendali perkembangan fisik

²³ Titis Wedha Ryzky Besthari, *Studi Deskriptif tentang Dampak Inovasi Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan dan Respon Masyarakat Pemilik Bangunan dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Badan Penanaman Modal dan Perijinan Kabupaten Lamongan*, Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Volume 3, No.2, Mei-Agustus 2015, hlm. 153.

di dalam pelaksanaan pembangunan, yang berarti bahwa rencana tersebut sudah diberikan landasan hukum pelaksanaannya misalnya melalui Peraturan Daerah. Dalam rangka melaksanakan rencana tata ruang tersebut, salah satu tindakan yang telah dilakukan oleh pemerintah adalah dengan mengeluarkan Peraturan Daerah mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan sebagai standar penyesuaian bangunan dengan lingkungan sekitarnya. Mendirikan bangunan dengan terencana akan menjamin kondisi lingkungan yang menjamin segala aktivitas.²⁴ Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 1 ayat (1) disebutkan Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan. Dijelaskan juga pada Pasal 7 huruf (1) dan (2) bahwa setiap bangunan atau gedung harus memenuhi persyaratan administratif diantaranya adalah status hak penggunaan tanah, hak kepemilikan gedung, dan memiliki Izin mendirikan bangunan. Lebih lanjut dikatakan dalam ayat (9) bahwa Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung.

²⁴ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hlm. 63

Dalam artian tanpa bukti tertulis suatu pengakuan di hadapan hukum mengenai objek hukum dalam hal ini bangunan gedung menjadi tidak sah. Karena itulah, adanya Izin Mendirikan Bangunan akan memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada masyarakat atas kepemilikan bangunan gedung.²⁵ Tetapi dengan keadaan saat ini di kota Bandung, Surabaya dan Bali yang menjadi salah satu tujuan destinasi wisata bagi wisatawan dari luar kota dan mancanegara. Oleh karena kota-kota besar di Indonesia menjadi pusat pemerintahan dan obyek pariwisata yang sering di kunjungi di Indonesia, membuat banyak pengusaha beramai-ramai membangun bangunan tinggi seperti hotel, apartemen, rumah sakit, perkantoran dan pusat perbelanjaan.

Pembangunan bangunan bertingkat di kota-kota besar di Indonesia sekarang ini marak ditemuinya bangunan yang melanggar izin ataupun tidak memiliki izin atas pendiriannya. Dalam pendirian bangunan bertingkat mempunyai kualifikasi yang harus diperhatikan oleh pelaku usaha atau pengusaha dalam pendiriannya, yaitu yang pertama lokasi pendirannya harus diperhatikan dengan melihat tata ruang kotanya, dan hal yang kedua yang harus diperhatikan dan dipenuhi adalah seluruh persyaratan administratif dalam pendirian bangunan bertingkat tersebut. Dalam setiap daerah di Indonesia terdapat aturan khususnya di samping aturan umum mengenai tata cara pendirian bangunan bertingkat.

²⁵ Sunarto, *Op.Cit.*, hlm. 127.

Banyak ditemukan bangunan bertingkat yang tidak memiliki izin atau tidak sesuai dengan IMB khususnya di 4 (empat) kota besar di Indonesia. Contoh kasus bangunan bertingkat yang tidak memiliki izin atau melanggar izin berdasarkan data yang diperoleh penulis beberapa bangunan yang dipersoalkan yakni :

1. Kota Jakarta

- a. Bangunan dua gedung di Jl. Pantai Indah Utara 2 (dua), Penjarangan, Jakarta Utara. Dua bangunan gedung di panjarangan ini melebihi batas tinggi bangunan yang kawasan tersebut ketentuannya hanya boleh 3 (tiga) lantai.²⁶
- b. Gedung Wisma Sudirman Jl. Jendral Sudirman, Jakarta Pusat. Pemilik gedung Wisma Sudirman yang menambah lantai bangunan dari 17(tujuhbelas) lantai menjadi 60 (enampuluh) lantai.²⁷

2. Kota Bandung

- a. Bangunan Pullman Hotel & Convention Hall, di Jl. Diponegoro, Kota Bandung. Kondisi di lapangan, pembangunannya diduga tidak sesuai dengan IMB. Dalam IMB, hotel itu harusnya memiliki 14 (empatbelas) lantai dan 1 (satu) basement tapi prakteknya dibangun 14 (empatbelas) lantai dan 2 (dua) basement.²⁸

²⁶ Theo Yonathan Simon Laturiuw, “DPRD Tantang Pemprov DKI Bongkar Dua Gedung Melanggar Batas Tinggi di Penjarangan” (Warta Kota, 8 Juli, 2017), <http://wartakota.tribunnews.com/>, diakses pada tanggal 18 Febuari 2018, Pukul 20.24 WIB.

²⁷ Linda Hairani, “Ahok Denda Wisma Sudirman Bangun Jalan Layang Semanggi” (Tempo.co, 2 Febuari, 2016), <https://metro.tempo.co/>, diakses pada tanggal 18 Febuari 2018, Pukul 21.07 WIB.

²⁸ Putra Prima Perdana, “Salahi Izin, Hotel Mewah di Bandung Ini Terancam Distop” (Tempo.co, 3 Febuari 2015), <https://nasional.tempo.co/>, diakses pada tanggal 18 Febuari, Pukul 20.33 WIB.

- b. Noor Hotel di Jl. Madura. Hotel itu dibangun tidak sesuai dengan IMB, dalam IMB harusnya 4 (empat) lantai tapi dibangun sampai 7 (tujuh) lantai. Pembangunan hotel itu memiliki IMB dengan No 503.648.I/2749/BPPT Tahun 2013.²⁹
 - c. Gedung Infomedia (PT Telkom) di Jl. Terusan Buahbatu No 33. Bangunannya selesai dibangun 10 (sepuluh) lantai tanpa IMB.³⁰
 - d. Apartemen Alpina di Jalan Bukti Indah RT 01 RW 01, Kelurahan Hegarmanah, Kecamatan Cidadap Kota Bandung. Terdapat ketidaksesuaian pendirian bangunan yang melebihi nilai IMB, didalam IMB bangunan tersebut hanya boleh dibangun 4 (empat) lantai, tetapi kondisi di lapangan ditemukan berdiri 7 (tujuh) lantai.³¹
3. Kota Surabaya
- a. Mall City of Tomorrow (CITO) yang melanggar batas ketinggian bangunan yang mencapai 115 (seratus limabelas) meter, batas izin ketinggian di kawasan tersebut hanya 98 (sembilanpuluh delapan) meter tingginya, selain itu mall CITO melanggar Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) karena tidak menaati izin pembuangan limbah yang berdampak bocornya limbah tersebut. Kebocoran tersebut mengganggu proses belajar mengajar siswa SDN 1 Dukuh Menanggal Surabaya.³²

²⁹Yedi Supriadi, *Op.Cit.*

³⁰ Yedi Supriadi, *Op.Cit.*

³¹ Dendi Ramdhani, "Langgar Aturan, Pemkot Bandung Segel Apartemen Tujuh Lantai" (Kompas.com, 7 Oktober 2017), <https://regional.kompas.com/>, diakses pada tanggal 18 Febuari, Pukul 21.07 WIB

³² Nindy Ari Alysia Handana, "Proyek CITO Melanggar Amdal dan Amdal Lalin" (Kompasiana, 24 Juni 2015), <https://www.kompasiana.com/>, diakses pada tanggal 18 Febuari, Pukul 21.22 WIB.

4. Kota Denpasar

- a. Level 21 Mall mendirikan bangunan lebih dari 15 (limabelas) meter karena ketentuan peraturan pendirian bangunan di Kota Denpasar maksimal hanya 15 (limabelas) meter.³³

Bangunan di kota-kota besar di Indonesia yang tidak memiliki izin ataupun melanggar izin kini telah menjadi permasalahan yang dialami pemerintah daerah yang tidak kunjung terselesaikan. Pemerintah daerah harus mengambil langkah konkret di lapangan terhadap pelanggar yang melakukan pelanggaran tersebut, demi memberikan efek jera.

Dengan adanya berbagai kasus dengan tidak adanya kepemilikan izin ataupun pelanggaran izin, memberikan contoh yang tidak baik kepada pengusaha lain yang mencium bahwa terdapat sesuatu aturan yang dapat di kesampingkan. Melihat manfaat adanya IMB ialah salah satunya sebagai kepastian hukum untuk pendirian bangunan dilokasi tersebut, agar tidak terdapat pembangunan yang tidak memiliki izin yang secara jelas tidak terdapat kepastian hukum terhadap bangunan tersebut dan layak untuk di eksekusi. Tetapi banyak bangunan yang jelas nyatanya melanggar dan tidak di tindak ataupun di proses secara hukum, karena terdapat oknum-oknum yang kembali lagi yang ingin memperoleh keuntungan atau menawarkan penawaran yang lainnya. Jangan biarkan kebijakan yang telah diatur oleh pemerintah daerah dapat diakali atau ditawar-tawarkan oleh besarnya

³³ I Wayan Sudarsana, "Level 21 Mall Diduga Labrak Aturan Ketinggian Bangunan"(Bali Tribune, 2 Mei 2016), <http://balitribune.co.id/>, diakses pada tanggal 18 Febuari 2018, Pukul 21.39 WIB.

penawaran yang diberikan oleh pelaku usaha atau pengusaha itu sendiri yang menjadikan terdapatnya pelanggaran terhadap peraturan tersebut.

Sejauh ini penelitian yang terdapat mengenai variabel-variabel yang akan dibahas penulis antara lain penelitian dari Ade Irma Suryani, S.H., yang berjudul “IMPLEMENTASI PENERBITAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DALAM PERSPEKTIF AZAS-AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK DI KABUPATEN SUKAMARA” dan penelitian dari Muhammad Haidar Mustaghfiri yang berjudul “KUALITAS PELAYANAN PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA SURAKARTA” Sejauh ini belum ada yang membahas mengenai penerapan sanksi terhadap Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan menggunakan hukum positif yang berlaku di 4 (empat) wilayah kota besar di Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis bermaksud ingin mendalami topik ini dan menuangkannya dalam sebuah penulisan yang berbentuk penulisan hukum dengan judul : **“PENDIRIAN GEDUNG KONSTRUKSI YANG TIDAK SESUAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DAN SANKSI YANG DAPAT DITERAPKAN DIKAITKAN HUKUM POSITIF INDONESIA”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dipaparkan di atas, maka pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah yang menyebabkan banyak pendirian bangunan tanpa melalui izin atau melanggar izin ?
2. Apakah sanksi yang dapat diterapkan terkait dengan penyalahgunaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai hukum positif Indonesia ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis apakah yang menyebabkan banyak pendirian bangunan bertingkat tanpa melalui izin atau melanggar izin.
2. Untuk menganalisis sanksi yang dapat diterapkan terkait dengan penyalahgunaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai hukum positif Indonesia.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang diharapkan dari penulis antara lain:

1. Manfaat teoritis:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia khususnya dalam Hukum Perizinan.

2. Manfaat praktis :

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pengetahuan kepada penulis maupun pihak-pihak lain serta bagi pembaharuan hukum di Indonesia untuk bidang Hukum Perizinan.

E. Kerangka Pemikiran

Negara Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (*rechtsstaat*), tidak berdasarkan atas kekuasaan belaka (*machtsstaat*). Pernyataan tersebut secara tegas tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan, bahwa “Negara Indonesia negara hukum”. Negara hukum dimaksud adalah negara yang menegakan supermasi hukum untuk menegakan kebenaran dan keadilan dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan.³⁴

Berdasarkan uraian di atas yang dimaksud dengan Negara Hukum ialah negara yang berdiri di atas hukum yang menjamin keadilan kepada warga negaranya. Keadilan merupakan syarat bagi terciptanya kebahagiaan hidup untuk warga negaranya, dan sebagai dasar dari pada keadilan itu perlu diajarkan rasa susila kepada setiap manusia agar menjadi warga negara yang baik. Demikian pula peraturan hukum yang sebenarnya hanya ada jika

³⁴ Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, *Op.Cit.*, hlm. 46.

peraturan hukum itu mencerminkan keadilan bagi pergaulan sosial antar warga negaranya.³⁵

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.³⁶

Lawrence M. Friedman mengemukakan bahwa efektif dan berhasil tidaknya penegakan hukum tergantung tiga unsur sistem hukum, yakni struktur hukum (*struktur of law*), substansi hukum (*substance of the law*) dan budaya hukum (*legal culture*). Struktur hukum menyangkut aparat penegak hukum, substansi hukum meliputi perangkat perundang-undangan dan budaya hukum merupakan hukum yang hidup (*living law*) yang dianut dalam suatu masyarakat.³⁷

³⁵ Moh. Kusnardi dan Harmaily Ibrahim, *Hukum Tata Negara Indonesia*, Jakarta: Sinar Bakti, 1988, hlm. 153.

³⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008, hlm. 158.

³⁷ Rocky Marbun, *Grand Design Polik Hukum Pidana dan Sistem Hukum Pidana Indonesia Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*, Jurnal Ilmu Hukum, Volume 1 No. 3, Juni 2014, hlm. 563.

Dalam masyarakat sekarang ini banyak berbicara mengenai tentang perizinan, salah satu jenis izin yaitu izin mendirikan bangunan, tentunya tidak bisa lepas dari masalah kebijakan publik. Izin mendirikan bangunan merupakan salah satu bentuk kebijakan publik.³⁸ Secara luas kebijakan dapat diartikan sebagai apa saja yang diputuskan oleh pemerintah untuk dilakukan ataupun tidak dilakukan. Definisi ini sangat umum oleh karena itu dalam beberapa hal perlu dipertegas. Kebijakan adalah sesuatu yang diputuskan, tetapi keputusan saja sesungguhnya belum cukup untuk dikatakan sebagai kebijakan, karena dalam praktek sering terdapat perbedaan antara apa yang diputuskan dan apa yang secara nyata dilakukan.³⁹ Dalam hal ini, kebijakan menyangkut keduanya, yaitu keputusan dan tindakan.⁴⁰

Dalam definisi di atas juga disebut bahwa keputusan tersebut dibuat untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dalam hal ini tidak semua yang dilakukan pemerintah lazim disebut sebagai kebijakan publik. Keputusan-keputusan teknis seperti pengangkatan pegawai baru atau pembelian mobil dinas tidak lazim disebut sebagai kebijakan publik. Kebijakan publik lebih mengacu pada hal-hal yang bersifat strategis dan berdimensi luas, suatu rangkaian kegiatan yang berkesinambungan yang bertujuan untuk memecahkan masalah publik tertentu. Jadi kebijakan bukanlah suatu tindakan kebetulan yang tidak dilandasi tujuan tertentu

³⁸ Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hlm. 63-64.

³⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Press, 2002, hlm. 11.

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 11.

melainkan bertujuan untuk mengatasi masalah-masalah publik. Kebijakan juga bukan tindakan sesaat tetapi merupakan serangkaian tindakan yang saling mempengaruhi untuk mencapai tujuan tertentu.

Masalah perumahan dan pemukiman termasuk masalah publik, oleh karena itu pemerintah mengeluarkan kebijakan-kebijakan untuk mengatasinya. Izin mendirikan bangunan merupakan salah satu bentuk kebijakan di bidang perumahan dan pemukiman yang bertujuan untuk mengawasi dan mengendalikan segala bentuk kegiatan membangun.

Kembali pada persoalan kebijakan, disebutkan di atas bahwa kebijakan terkait dengan keputusan dan tindakan, artinya setelah keputusan dibuat pemerintah melakukan langkah-langkah tertentu seperti membelanjakan uang, mengangkat petugas dan membuat peraturan-peraturan yang dapat mempengaruhi keadaan masyarakat. Sejumlah instrumen digunakan oleh pemerintah untuk menerapkan suatu kebijakan yaitu hukum, pelayanan, uang, pajak dan bujukan.⁴¹

Setelah era otonomi daerah bergulir, pemerintah memberi keleluasaan pada daerah untuk mengatur wilayahnya sendiri. Izin mendirikan bangunan merupakan salah satu kebijakan yang dilimpahkan kepada pemerintah daerah, artinya pemerintah daerah berhak membuat Peraturan Daerah yang mengatur tentang tata cara membuat izin mendirikan bangunan untuk masyarakat dimana di dalamnya antara lain mencakup tata cara, prosedur,

⁴¹ Budi Winarno, *Teori dan Proses Kebijakan Publik*, Yogyakarta: Media Pressindo, 2002, hlm. 15.

pelayanan besarnya biaya yang ditetapkan dan sebagainya. Bangunan yang didirikan tanpa adanya perhitungan mengenai kekuatan struktur dan bahan maka akan mudah roboh dan menimbulkan bahaya bagi orang banyak. Dalam rangka melindungi keselamatan masyarakat banyak dari bahaya roboh/rusaknya bangunan maka kegiatan pembangunan harus diawasi boleh dibangun tetapi dengan syarat tertentu.

Diantara syarat itu salah satunya adalah harus kuat dari segi konstruksi dan bahan yang digunakan, apabila tidak dipenuhi maka kegiatan mendirikan bangunan itu termasuk katagori membahayakan keselamatan masyarakat sehingga izin mendirikan bangunan tidak diberikan.

Pengawasan pemerintah daerah terhadap kegiatan membangun bangunan dilaksanakan melalui pemberian izin mendirikan bangunan yang dimohon oleh anggota masyarakat yang memberikan gambaran bangunan yang akan didirikan lengkap dengan gambar dan perhitungan struktur konstruksi. Kemudian setelah diteliti dan dipertimbangkan dengan cermat, apabila memenuhi syarat maka izin tersebut diberikan dan pemohon diwajibkan membayar retribusi guna pemasukan keuangan daerah.⁴²

Secara teori SF Marbun ialah “Izin didefinisikan sebagai suatu perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan yang secara umum tidak dilarang dalam peraturan perundang-undangan asalkan

⁴² Sunarto, *Op.Cit.*, hlm. 112.

dilakukan sesuai dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan dalam peraturan hukum yang berlaku.”⁴³

Sedangkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. mengemukakan bahwa “Izin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkannya seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu”.

Izin digunakan oleh pemerintah sebagai instrumen untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkannya guna mencapai suatu tujuan kongkrit.⁴⁴ Izin sebagai salah satu instrumen pemerintah memerlukan kewenangan-kewenangan khusus dalam penggunaannya, sehingga pemerintah tidak dapat menggunakannya tanpa batas dan tanpa syarat. Untuk itu, pelaksanaan perizinan haruslah berdasarkan pada asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah asas yang menjunjung tinggi norma kesusilaan, kepatutan, dan norma hukum untuk mewujudkan penyelenggara negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi, dan nepotisme. Beberapa AUPB telah diatur dalam hukum tertulis, yaitu diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang terdiri dari asas kepastian hukum, asas kemanfaatan, Asas

⁴³ Marihot Pahala Siahaan, *Op Cit.*, hlm. 58.

⁴⁴ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya: Yuridika, 1993, hlm. 3.

Ketidakberpihakan, Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan, Asas Keterbukaan, Asas Kepentingan Umum, dan Asas Pelayanan yang Baik.

F. Metode Penelitian

Di dalam menyusun tugas akhir ini, penulis menggunakan metode penyusunan yuridis normatif. Metode yuridis normatif merupakan metode penelitian yang mengacu kepada studi kepustakaan, menelaah secara deduktif, menelaah asas, konsep, teori- teori serta peraturan perundang-undangan yang kemudian dikaitkan terhadap permasalahan yang akan dibahas. Penyusunan tugas akhir ini menggunakan jenis penelitian, sifat penelitian, jenis data dan pengumpulan data sebagai berikut :

1. Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang digunakan untuk penyusunan tugas akhir ini adalah penelitian hukum deskriptif. Sifat deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran atau deskripsi atas suatu hukum positif termasuk peristiwa hukum terkait yang terjadi.⁴⁵ Penelitian ini dimaksudkan untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran mengenai penerapan sanksi terhadap pelanggaran Izin mendirikan Bangunan (IMB) dengan dikaitkan hukum positif.

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010, hlm. 194.

2. Pendekatan Penelitian

Penyusunan tugas akhir ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan undang-undang (*statute approach*) merupakan pendekatan yang menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik utama seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Daerah. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) muncul dari pandangan dan doktrin, yang berkembang dalam ilmu hukum, pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan.⁴⁶

3. Jenis Data

Dalam penelitian pada umumnya dibedakan antara data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat dan dari bahan-bahan pustaka. Yang diperoleh langsung dari masyarakat dinamakan data primer (atau data dasar), sedangkan yang diperoleh dari bahan-bahan pustaka lazimnya dinamakan data sekunder.⁴⁷

Data dalam penulisan ini adalah data sekunder, yaitu bahan-bahan pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku perpustakaan, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, artikel-artikel, serta dokumen yang berkaitan dengan materi

⁴⁶ *Ibid.*, hlm. 37.

⁴⁷ Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 12.

penelitian.⁴⁸ Dari bahan hukum sekunder tersebut mencakup tiga bagian, yaitu:

a) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang mengikat, seperti:

- 1) Undang-Undang Dasar 1945;
- 2) Undang-Undang No. 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- 3) Undang-undang No. 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;
- 4) Undang-Undang Gangguan (hinder ordonantie) Tahun 1926 stb.1926 nomor 226;
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- 6) Peraturan Daerah DKI Jakarta No.7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung;
- 7) Peraturan Daerah DKI Jakarta No.7 Tahun 1991 Tentang Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta;
- 8) Peraturan Daerah Kota Bandung No. 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung;
- 9) Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 2 Tahun 2005 Tentang Izin Perencana Bangunan Gedung;

⁴⁸ *Ibid.*, hlm. 13.

10) Peraturan Daerah Kota Surabaya No.7 Tahun 2009
Tentang Bangunan;

11) Peraturan Daerah Kota Denpasar No. 5 Tahun 2015
Tentang Bangunan Gedung;

12) Peraturan Walikota Bandung No. 1023 Tahun 2016
Tentang Bangunan Gedung Hijau.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer sehingga dapat membantu dalam menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti : rancangan undang-undang, buku-buku, hasil-hasil penelitian, dan juga pendapat para pakar.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah studi kepustakaan (*library reseach*) yaitu menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang sedang diteliti. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-

buku ilmiah, laporan penelitian, karangan-karangan ilmiah, tesis dan disertasi, peraturan-peraturan, ketetapan-ketetapan, buku tahunan, ensiklopedia, dan sumber tertulis baik yang tercetak maupun elektronik.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian hukum ini menggunakan pola pikir logika deduktif, yaitu pola pikir pengambilan simpulan dengan mengaitkan premis umum (perundang-undangan, doktrin, prinsip, dan asas) pada premis khusus (kasus nyata atau fakta). Pada penelitian hukum yang berjenis normatif ini, bahan hukum primer, sekunder, dan tersier tidak dapat lepas dari berbagai penafsiran hukum yang dikenal dalam ilmu hukum yang diperoleh dengan cara membaca, mengkaji, dan mempelajari bahan pustaka, baik berupa peraturan perundang-undangan, artikel, internet, makalah seminar nasional, jurnal, dokumen, dan data-data lain yang mempunyai kaitan dengan data penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas mengenai keseluruhan isi, penulisan hukum ini akan dibagi menjadi lima bab, yaitu pendahuluan, tinjauan pustaka, objek penelitian, penelitian dan pembahasan, serta penutup dengan menggunakan sistematika sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan dikemukakan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II KEPASTIAN HUKUM IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DILIHAT DARI ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK (AAUPB)

Bab kedua ini adalah bab mengenai tinjauan pustaka, membahas mengenai uraian teori, asas, norma, doktrin yang relevan yang diteliti, baik dari buku, jurnal ilmiah, yurisprudensi, perundang-undangan, dan sumber data lainnya. Bab ini akan membahas kepastian hukum terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikaitkan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB)

BAB III PERIZINAN SEBAGAI SALAH SATU BENTUK BESCHIKKING PEMERINTAH SERTA PERSYARATAN DAN PROSEDUR PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

Bab ketiga ini menguraikan mengenai pengertian beschikking, dilanjutkan dengan membahas pengertian perizinan dan bentuk-bentuk perizinan. Kemudian

membahas persyaratan dan prosedur dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dengan melihat sistem hukum, pranata hukum, dan kaidah hukum.

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

Bab keempat ini merupakan penjelasan dari penelitian yang dilakukan penulis mengenai Pendirian bangunan gedung konstruksi yang tidak sesuai IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan penerapan sanksi di kaitkan hukum positif yang berlaku.

BAB V PENUTUP

Pada Bab ini, penulis akan memberikan simpulan mengenai jawaban yang ada di dalam Bab IV disertai dengan pemberian saran yang bersifat membangun dan dapat berguna bagi perkembangan hukum di Indonesia terutama di bidang perizinan.