

ANALISIS PENERAPAN SANKSI TERHADAP BANGUNAN TANPA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA TANGERANG SELATAN DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH NOMOR 6 TAHUN 2015 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 5 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNAN GEDUN (Studi Kasus di Kota Tangerang Selatan)

Rizwan Darmawan

Fakultas Hukum Universitas Pamulang

Received: 28 Sept 2019 / Revised: 30 Okt 2019 / Accepted: 29 Nov 2019

ABSTRAK

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan yang wajib dimiliki oleh setiap bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, merupakan salah satu bentuk ketentuan hukum yang mengatur bagaimana tata cara pelaksanaan terhadap pembangunan bangunan gedung baik secara administratif maupun secara teknis di kota Tangerang Selatan, namun demikian bagaimanakah ketika suatu bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan, tidak adanya kepastian hukum serta tidak terjaminnya keamanan dan perlindungan terhadap keselamatan masyarakat. Penegakan hukum merupakan proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Keinginan tersebut adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum. Sanksi merupakan suatu bentuk upaya penegakan hukum yang memaksa baik berupa kewajiban-kewajiban atau larangan-larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Dengan demikian bagaimanakah penerapan sanksi dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, sudah sesuaikah antara pengaturan tersebut dengan kondisi dimasyarakat yang dilakukan oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan.

Kata Kunci : Izin Mendirikan Bangunan, Kota Tangerang Selatan

ABSTRACT

Building Construction Permit (IMB) is a permit issued by the Regional Government of South Tangerang City that must be owned by every building to build new, change, expand, reduce, and / or maintain buildings in accordance with administrative and technical requirements. Regional Regulation Number 6 of 2015 concerning Amendment to Regional Regulation Number 5 of 2013 concerning Buildings, is one form of legal provisions governing the procedures for implementing construction of buildings both administratively and technically in the city of South Tangerang, however how is it when a building that does not have a building permit, lacks legal certainty and does not guarantee security and protection for public safety. Law enforcement is a process to make legal wishes come true. These desires are the thoughts of the legislature which are formulated in legal regulations. Sanctions are a form of law enforcement efforts that compel either in the form of obligations or restrictions set out in the laws and regulations issued by the government. Thus how is the application of sanctions in Regional Regulation No. 6 of 2015 concerning Amendments to Regional Regulation No. 5 of 2013 concerning Buildings, in accordance with the regulation with the conditions in the community carried out by the South Tangerang City government.

Keywords: Building Construction Permit, South Tangerang City

PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia saat ini sedang giat-giatnya melakukan pembangunan nasional dengan tujuan meningkatkan dan mengembangkan kesejahteraan bangsa. Pembangunan nasional pula dilaksanakan untuk mewujudkan tujuan nasional seperti termaktub dalam pembukaan undang-undang dasar 1945 alinea ke IV yang mengatakan bahwa melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan

kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Pemerintah sebagai penyelenggara atau penyelenggara negara disebutkan dalam alinea IV pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 mengatakan bahwa kemudian dari pada itu untuk membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme, yakni pejabat negara yang menjalankan fungsi eksekutif, legislatif atau yudikatif dan pejabat lain yang fungsi dan tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaraan negara. Namun dalam penyelenggaraan pemerintahan karena luasnya daerah-daerah di negara kita yang terbagi-bagi atas beberapa provinsi, kabupaten serta kota maka daerah-daerah tersebut memiliki pemerintahan daerah dengan maksud guna mempermudah kinerja pemerintah pusat terhadap daerahnya sehingga digunakanlah suatu asas yang dinamakan asas otonomi sesuai dengan yang diatur dalam pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan bahwa Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Maka dari itu pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintah pusat, sehingga dalam hal ini menimbulkan suatu hubungan wewenang antara pemerintah pusat dan pemerintah di daerah.

Penegakan hukum tidak terkecuali dalam hal pembangunan infrastruktur yakni yang mana hal ini dapat pula meningkatkan

pendapatan negara dan akan menjamin kemakmuran rakyat. Seperti pendirian bangunan tanpa mentaati peraturan hukum misalnya seperti contoh kasus pembangunan proyek apartemen Bintaro Icon di kawasan Bintaro, Kecamatan Pondok Aren, Kamis (6/10/2016). Penyegehan terhadap proyek bangunan berlantai 20 itu dilakukan, menyusul proyek tersebut sudah berjalan meski belum mengantongi dokumen izin mendirikan bangunan (IMB). Dalam hal ini pihak apartemen melanggar Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat. Diketahui selain melakukan penyegehan oleh Aparatur Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP), Pemerintah Kota Tangerang Selatan meminta agar seluruh aktivitas proyek dihentikan dan seluruh pekerja diminta untuk keluar dari lokasi proyek. Aktivitas proyek baru bisa dilanjutkan setelah pihak apartemen melengkapi dokumen perizinan sesuai aturan yang berlaku di Kota Tangerang Selatan. Pemerintah Kota Tangerang Selatan sudah melayangkan surat teguran hingga ketiga kalinya dan bahkan sudah memasang stiker pengawasan untuk pemberhentian sementara pekerjaan pembangunan apartemen, namun pihak Bintaro Icon masih melakukannya sehingga, akhirnya bangunan itu disegel dengan memasang garis polisi dan pengembokan gerbang kantor pemasaran. Setelah melakukan penyegehan, Pemerintah Kota Tangerang Selatan akan melakukan panggilan kepada pihak pengembang, yakni PT Prima Bintaro Royale. Proses pemberhentian pekerjaan ini dilakukan sampai mereka dalam hal ini Bintaro Icon memperoleh izin, nanti pengadilanlah yang memutuskan apakah bangunan 20 lantai ini akan diajulkan apakah akan di robohkan.

Dalam hal ini Pemerintah Kota Tangerang Selatan harus bertindak tegas dalam menjalankan perintah perundang-undangan sesuai dengan aturan hukum dan norma hukum yang berlaku tanpa adanya tebang pilih terhadap semua subjek hukum, walaupun pembangunan tersebut merupakan salah satu sumber pendapatan, pembangunan perekonomian dan pengembangan infrastruktur kota Tangerang Selatan dengan tidak mengabaikan ketaatan hukum yang harus tetap ditegakkan. Ketaatan hukum harus dipenuhi dan harus dapat dirasakan oleh masyarakat sehingga hukum harus bersifat memaksa bagi setiap subjek hukum yang melanggarnya.

PERMASALAHAN

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka dapat dibuat identifikasi masalah antara lain sebagai berikut:

1. Apakah bentuk penerapan sanksi terhadap bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan di Kota Tangerang Selatan Ditinjau dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung ?
2. Apakah hambatan yang dialami Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam penerapan sanksi terhadap Bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ?

PEMBAHASAN

Pengertian Bangunan Gedung

Pembangunan Nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spritual berdasarkan

Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Pembangunan tidak terpisah dengan pembangunan gedung, sebagaimana melihat fungsinya yang sangat penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional.

Dalam pasal 1 poin 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, memuat bahwa pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian maupun tempat tinggal, kegiatan agama, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.

Dari ketentuan tersebut menunjukkan bahwa fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya dan fungsi khusus. Bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara. Bangunan harus dilaksanakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung. Agar bangunan gedung tersebut dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya diperlukan dasar hukum untuk pembangunan dan merenovasi bangunan gedung, adapun dasar hukum pembangunan gedung adalah;

1. Pancasila adalah sumber dari segala sumber hukum Indonesia;
2. Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia;
3. Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-Undang RI Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang;

5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri RI Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya.

Pelaksanaan pengembangan pembangunan diatur oleh otonomi daerah, karena penataan ruang kota adalah tanggung jawab daerah yang bersangkutan sebagaimana yang diutarakan dalam Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Pasal 12 ayat (1) Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) meliputi: a.pendidikan; b.kesehatan; c.pekerjaan umum dan penataan ruang; d. perumahan rakyat dan kawasan pemukiman. Salah satu kewajiban Pemerintah Daerah adalah wajib mengatur perumahan rakyat (pembangunan rumah tempat tinggal).

Persyaratan Bangunan Gedung

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan baik secara administratif maupun persyaratan secara teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi;

1. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
2. Status kepemilikan bangunan gedung dan;
3. Izin mendirikan bangunan;

Ketiga persyaratan administrasi tersebut diatas harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Selain dari pada itu pula pemerintah daerah wajib mendaftarkan bangunan gedung untuk keperluan ketertiban pembangunan dan pemanfaatan. Pemerintah daerah yang dimaksud adalah instansi teknis pada pemerintah kabupaten/kota yang berwenang menangani pembinaan bangunan gedung. Pendaftaran termasuk pendaftaran bangunan gedung dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan secara periodik.

Mengenai hak pemilik dan pengguna bangunan diatur dalam Pasal 40 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, menyatakan bahwa Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:

- a. Mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
- b. Melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
- c. Mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
- d. Mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
- e. Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah;
- f. Mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.

Dari ketentuan Passal 40 ayat (1) huruf b Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tersebut, dijelaskan bahwa setiap pelaksanaan pembangunan gedung harus memiliki izin mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Perizinan pembangunan gedung berupa izin mendirikan bangunan yang diperoleh dari Pemerintah Daerah secara cepat dan murah atau terjangkau. Setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui, biaya izin mendirikan bangunan gedung serta dimaksudkan untuk mendukung pembiayaan pelayanan perizinan, menerbitkan surat bukti kepemilikan bangunan gedung dan pembinaan teknik penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengertian Perizinan

Dalam rangka mewujudkan pembangunan kota yang ideal, kegiatan pengendalian memiliki peranan yang penting. Untuk menengendalikan setiap kegiatan, instrumen perizinan merupakan mekanisme kontrol dan sarana untuk pengaturan pembangunan. Izin tersebut untuk mengendalikan setiap kegiatan atau perilaku orang atau badan yang sifatnya preventif.

Izin adalah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. E. Utracht menyebutkan bahwa Izin adalah bilamana pembuatan peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkrit, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut yang bersifat izin.

Tujuan dan Fungsi Perizinan

Tujuan perizinan tergantung pada kenyataan konkrit yang dihadapinya, yaitu aturan yang mengikat tindakan-tindakan izin pada suatu system perizinan. Oleh karna itu penerbit izin dapat menciptakan berbagai tujuan sesuai izin dibutuhkan (contoh; tujuan IMB, tujuan izin keramaian, dll). Artinya untuk apa izin itu dimohon, maka tujuan izin akan diarahkan kepada peristiwa konkritnya.

Dilihat dari sisi perkembangan pembangunan pemerintah dan masyarakat, fungsi perizinan bisa mempengaruhi terlaksananya program pembangunan tersebut;

1. Dari sisi pemerintah, perizinan memberikan;
 - a. Membantu pemerintah untuk melaksanakan peraturan atau ketentuan-ketentuan yang termuat dala prakteknya untk mengatur ketertiban sesuai dengan izin yang dimohon;
 - b. Sebagai sumber pendapatan daerah, yakni dengan adanya permintaan permohonan izin maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkann pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin banyak pula pendapatan dibidang retribusi tujuan akhirnya yaitu untuk membiayai pembangunan.
2. Dari sisi masyarakat, tujuan pemberian izin yaitu :
 - a. Untuk mendapatkan kepastian hukum;
 - b. Untuk mendapatkan kepastian hak;
 - c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas.

Hambatan yang dialami Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam penerapan sanksi terhadap Bangunan Gedung tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Memberikan Bangunan (IMB) merupakan hal penting sebagai syarat untuk berdirinya sebuah bangunan. Pemerintah dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung di Indonesia diwajibkan untuk memiliki ijin mendirikan bangunan Pasal . Salah satu kegiatan yang sudah Pemerintah Kota Tangerang Selatan lakukan untuk mencapai tujuannya tersebut dengan membuat Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung dan kemudian dengan perkembangan pembangunan di buat kembali Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung yang tujuannya menyesuaikan keadaan pembangunan yang dibutuhkan saat ini sehingga adanya keseimbangan antara keadaan regulasi dengan kondisi yang sesungguhnya. Hal ini dibuat dalam rangka pembinaan, pengawasan dan pengendalian pembangunan wilayah Kota Tangerang Selatan yang berorientasi pada lingkungan yang sehat, aman dan tentram serta rapi.

Beberapa hambatan dalam penerapan sanksi terhadap bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan di Kota Tangerang Selatan meliputi:

1. Dalam Peraturan Hukum

Peraturan hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang mengatur sanksi hukum sebagaimana dimaksud Pasal 140 Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun Kota Tangerang Selatan 2013 tentang Bangunan Gedung masih dianggap terlalu ringan sehingga tidak terlalu memberikan efek memaksa bagi pelanggar. lemahnya sanksi hukum menyebabkan masyarakat mengabaikan ketentuan-ketentuan yang seharusnya dipatuhi seperti kewajiban dalam setiap bangunan harus dilengkapi dengan Surat Izin Mendirikan Bangunan.

Lemahnya sanksi hukum Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung menyebabkan peraturan daerah tersebut belum menjadi hal yang mendorong masyarakat mematuhi. Kecenderungan masyarakat mengabaikan Peraturan tersebut merupakan indikator lemahnya sanksi hukum di dalamnya.

2. Dalam Penegakan Hukum

Pada ketentuan Pasal 136 Ayat (5) tentang pembongkaran oleh pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung, seperti yang disampaikan oleh Kepala Bidang Ketertiban Umum Satuan Polisi Pamong Praja Bapak Taufik Wahidin mengatakan bahwa:

”Ketika sebuah pembongkaran yang dibiayai oleh pemilik bangunan maka kami sebagai petugas Satuan Polisi Pamong Praja hanya sebagai menyampaikan surat perintah pembongkaran saja, apabila pemilik bangunan tersebut tidak memiliki biaya untuk atau tidak mau membongkar suatu bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan, maka Satuan Pamong Praja tidak berhak untuk membongkar bangunan tersebut.”(Wawancara pada hari Senin, 6 November 2017 di Satuan Polisi Pamong Paraja Kota Tangerang Selatan)

Lemahnya pengawasan terhadap pembangunan yang ada di wilayah kota Tangerang Selatan, sehingga masih ada bangunan-bangunan gedung yang skala pembangunan besarnya belum mengantongi izin. Ini dikarenakan kurangnya koordinasi antara perangkat daerah yang satu dengan perangkat daerah yang lain. Dalam penegakannya pemerintah harus lebih peka terhadap pola

pembangunan-pembangunan gedung yang ada di Wilayah Kota Tangerang Selatan.

3. Faktor Masyarakat

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat mempengaruhi penegakan hukum tersebut. Apabila warga masyarakat mengetahui hak dan kewajiban mereka, maka mereka juga akan mengetahui aktivitas-aktivitas penggunaan upaya-upaya hukum untuk melindungi, memenuhi dan mengembangkan kebutuhan-kebutuhan mereka dengan aturan yang ada.

Pada masyarakat Kota Tangerang Selatan bahwa ketidak tahuan masyarakat terhadap ketentuan tentang Izin Meendirikan Bangunan menyebabkan masih adanya pelanggaran terhadap Izin Mendirikan Bangunan dalam pendirian bangunan gedung. Masyarakat tempat sebagai objek Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Perubahan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung ternyata belum banyak yang mengetahui peraturan daerah tersebut.

4. Faktor Kebudayaan/ Kebiasaan

Kebudayaan merupakan norma-norma yang berlaku dalam masyarakat berisi aturan-aturan yang mengatur bagaimana seharusnya bertindak, berbuat, dan menentukan sikap bagi individu jika mereka berhubungan dengan orang lain. Norma-norma budaya masyarakat pada dasarnya berisi peraturan mengenai apa yang harus dilakukan dan perbuatan mana yang dilarang.

Dari beberapa kasus tentang pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan Kota Tangerang Selatan mengenai penegakan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung khususnya tentang Izin Mendirikan Bangunan menunjukkan memudarnya budaya masyarakat setempat. Masyarakat tidak lagi memperdulikan tentang norma-norma budaya yang berlaku dalam masyarakat yang disebabkan tingginya aktivitas masyarakat.

Kondisi demikian meyebabkan masyarakat kurang memperhatikan dan mengerti peraturan-peraturan yang berlaku di sekitar mereka. Hal ini sepenelitian bahwa sikap masyarakat kurang peduli terhadap upaya penegakan hukum Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung terhadap bangunan yang melanggar Izin Mendirikan Bangunan.

KESIMPULAN

1. Bentuk penerapan sanksi terhadap bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan di Kota Tangerang Selatan Ditinjau dari Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Sanksi merupakan bentuk upaya hukum yang bersifat memaksa terhadap warganegara yang tidak mengikuti aturan-aturan atau larangan-larangan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan oleh pemerintah. Pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, menyebutkan bahwa pemilik bangunan gedung yang

tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan di kenakan sanksi berupa sanksi administratif berupa surat Peringatan tertulis, sanksi penghentian sementara pembangunan, sanksi penghentian tetap pembangunan hingga pembongkaran dan sanksi pidana berupa pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)

2. Hambatan yang dialami Pemerintah Kota Tangerang Selatan dalam penerapan sanksi terhadap Bangunan Gedung tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kurangnya tingkat kesadaran masyarakat untuk mengurus izin mendirikan bangunan dan kurang memahami bagaimana pentingnya IMB bagi masyarakat dan pembangunan Kota Tangerang Selatan. Masih adanya masyarakat yang belum mengetahui tentang Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, sehingga masih dijumpai adanya pelanggaran dalam pembangunan gedung dan bangunan di Kota Tangerang Selatan.

SARAN

1. Dalam pemberian sanksi terhadap bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan perlu adanya ketegasan dari pemerintah tidak hanya menerapkan sanksi administratif saja, sanksi pidana pun perlu diterapkan, sehingga pelanggaran terhadap pembangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan dapat memberi efek terhadap masyarakat untuk mematuhi peraturan-peraturan yang telah ditetapkan. Saksi yang diterapkan dalam pembangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan harus berlandaskan asas keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

2. Agar di dalam pelaksanaan pembangunan tidak menimbulkan masalah atau hambatan perlu adanya sarana perangkat perizinan mendirikan bangunan dan rencana tata ruang yang mantap. Peran dan partisipasi masyarakat sangatlah penting, karna masyarakat sebagai subjek atau objek dalam pelaksanaan pemerintahan. Pemerintah harus dapat merangkul masyarakat, sehingga masyarakat dapat berperan aktif dalam penyelenggaraan pemerintahan. Pemerintah harus merespon apa yang menjadi aspirasi kehendak perkembangan masyarakat, sehingga pemerintah dapat menentukan regulasi-regulasi yang tepat untuk mengatur tata pemerintahan sesuai kebutuhan perkembangan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Rojak, MA, dkk, 2010, *Sejarah Berdirinya Kota Tangerang Selatan*, Tangerang Selatan: Green Komunika.
- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Agus Dwiyanto, 2006, *Mewujudkan Good Governance Melalui Pelayanan Publik*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Amirudin dan Zamal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- B.S Muljana, 2001, *Perencanaan Pembangunan Nasional, Proses Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional dengan Fokus Repelita V*, Jakarta: UI-Perss.
- D.A Tiasnaadmidjaja dalam Asep Warla Yusuf, 1997, *Pranata Pembangunan*, Bandung: Universitas Parahiangan.
- Effendi Lutfi, 2003, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Malang: Publishing.

- E. Utrecht, 1985, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Ichtiar Baru.
- Fahmi Wibawa, 2007, *Panduan Praktis Perizinan Usaha Terpadu*, Jakarta: PT. Grasindo.
- Jimly Asshiddqie, 2010, *Konstitusi Ekonomi*, Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Juniarso Ridwan & Achmad Sodik Sudrajat, 2010, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa.
- , 2010, *Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa.
- Kusno Wijoyo, 2002, *Mengurus IMB dan Permasalahannya*, Jakarta: Pemko Bekasi.
- Marihot Pahala Siahaan, 2008, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persa.
- Mernan Hermit, 2008, *Pembahasan undang-Undang Penataan Ruang*, Bandung: Mandar Maju.
- Minto Rahayu, 2007, *Pendidikan Kewarga Negeraan: Perjuangan Menghidupi Jati diri Bangsa*, Jakarta: Garsindo.
- Muhammad Akib, Charles Jacson dkk, 2013, *Hukum Penatan Ruang*, Bandar Lampung: Pusat kajian Konstitusi dan Peraturan Perundang-Undangan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- Sulaiman Jajuli, 2015, *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*, Yogyakarta: Deepublish, Ed.1,Cet.1.
- Philipus Mandiri Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya: Yudika.
- Ridwan HR, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Prajudi Atmosudirdjo, 1994, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Ridwan, 2009, *Tiga Dimensi hukum Administrasi dan Pradilan Administrasi*, Yogyakarta: FH-UI Press.

Rinto Manulang, 2011, *Segala Hal Tentang Rumah Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta: Buku Pintar.

Sjachran Basah, 2003, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Surabaya: Fakultas Hukum Unair.

Spelt.N.M. dan Ten Berge, 2003, *Pengaturan Hukum dan Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Berkelanjutan*, Medan: Pustaka Bangsa Press.

Sudikno Mertokusumo, 2011, *Kapita Selekta Hukum*, Yogyakarta: Liberty.

Soerjono Soekanto, 1984, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

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

Susilo Riwayadi dan Susi Anisyah, 2002, *Kamus Populer Ilmiah Lengkap*, Surabaya: Sinar Terang.

Teguh Sutanto, 2014, *Panduan Praktis Mengurus Sertipikat tanah dan Perizinannya*, Jakarta: Buku Pintar.

Theo Huijbers, 2007, *Filsafat Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, Cet.Ke-12.

Yunus Wahid, 2004, *Pengantar Hukum Tata Ruangan*, Jakarta: Kencana Prenada media.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang -Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

Peraturan Daerah Nomor Kota Tangerang Selatan 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2012 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat.

Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraa dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031.

Dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota tangerang Selatan Tahun 2011-2016.

Dokumen Rencana Strategis Dina Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu Satu Pintu Kota tangerang Selatan.

Dokumen Lapidan I Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayana Terpadu Satu Pintu Nomor: 503/ kep.0047. b-Bid.Rembang /20017 tentang Penetapan Standar Oprasional Prosedur Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dokumen Lapidan II Surat Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayana Terpadu Satu Pintu Nomor: 503/ kep.0047.b-Bid.Rembang /20017 tentang Penetapan Standar Oprasional Prosedur Izin Mendirikan Bangunan.

Artikel Seminar/Jurnal/Website

<http://tangselpos.co.id/2016/10/07/bintaro-icon-digembok/> diakses pada tanggal 15 Desember 2016.

<http://www.Izinmendirikanbangunan.elib.unikom.ac.id/download.php?id=148944>, diakses tanggal 15 Desember 2016

<http://dpmptsp.tangerangselatankota.go.id/main/news/view/493> diakses pada tanggal 24 november 2017

<https://simponie2.tangerangselatankota.go.id/perijinan/view/4a5b5badea546872261512706d7b81b16b23f707/2> diakses pada tanggal 24 november 2017

<http://tangselpos.co.id/2016/10/07/bintaro-icon-dogembok/> diakses pada tanggal 26/05/2017