



PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA SEMARANG

Denis Ventidenada Munif

Dinas Penataan Ruang kota Semarang, Indonesia

*venttimunif@gmail.com

ABSTRAK

Perencanaan penataan ruang wilayah merupakan salah satu tantangan yang dihadapi oleh Pemerintah Kota akibat adanya pelanggaran pembangunan bangunan gedung oleh masyarakat yang tidak hanya merugikan masyarakat sekitar tetapi juga mengganggu tatanan tata ruang wilayah yang sudah direncanakan oleh Pemerintah Kota. Penelitian ini membahas beberapa Peraturan penegakan hukum pelanggaran pembangunan bangunan gedung di Kota Semarang dengan menggunakan metode penelitian yuridis empiris dan metode pendekatan *statute approach*/pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menelaah peraturan perundangan-undangan serta wawancara dengan Dinas terkait dengan tujuan agar masyarakat memahami perencanaan tata kota serta akibat apabila melanggar. Peraturan penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung Kota Semarang antara lain mengacu pada UU Cipta Kerja, Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, Perda Kota Semarang No. 5 Tahun 2021 tentang RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, serta Perwal Kota Semarang No. 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Adapun kendala yang dihadapi oleh Dinas dalam penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung berupa SDM yang kurang dan akses yang sulit.

Kata Kunci: Gedung; Pemerintah; Penataan; dan Tata Ruang

ABSTRACT

Spatial planning is one of the challenges faced by the City Government due to violations of building construction by the community which not only harms the surrounding community but also disrupts the spatial order of the area that has been planned by the City Government. This research discusses several law enforcement regulations on building construction violations in Semarang City using empirical juridical research methods and statute approach methods conducted by reviewing laws and regulations as well as interviews with relevant agencies with the aim that people understand urban planning and the consequences if they violate it. Law enforcement regulations on violations of building construction in Semarang City refer to, among others, the Job Creation Law, Semarang City Regional Regulation No. 5 of 2009 on Building Construction, Semarang City Regional Regulation No. 5 of 2021 on Semarang City Spatial Plan 2011-2031, Semarang City Regent Regulation No. 38 Year 2012 on Supervision and Control of Building Implementation. The obstacles faced by the Agency in enforcement are lack of human resources and difficult access.

Keywords: Arrangement, Building, Government, Planning

A. PENDAHULUAN

Penaataan ruang wilayah kota merupakan suatu bentuk tindakan dari Pemerintah dalam rangka perencanaan penataan ruang serta pemantauan perkembangan kawasan yang telah diatur dengan sedemikian rupa dan dituangkan ke dalam suatu kebijakan. Penataan ruang merupakan suatu tantangan dan permasalahan besar yang dihadapi oleh Pemerintah Indonesia mengingat adanya perubahan geografis dan pertumbuhan penduduk yang semakin meningkat membuat Pemerintah dalam melakukan penataan ruang harus memperhatikan segala aspek yang ada antara lain aspek ekonomi, sosial, dan politik. Kehidupan di perkotaan semakin terasa tidak nyaman akibat meningkatnya kepadatan penduduk, meningkatnya

kepadatan kawasan permukiman, serta kurangnya ruang terbuka hijau. Begitu pula dengan pembangunan bangunan gedung yang pesat di seluruh sudut kota Semarang saat ini dinilai semakin tidak terkontrol dengan tidak memperhatikan ruang terbuka hijau yang menjadi sumber resapan serta tidak memperhatikan ketentuan yang tertuang dalam izin mendirikan bangunan. Agar perekonomian masyarakat dapat tumbuh dan berkembang, pembangunan di Kota Semarang harus disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Meskipun kegiatan pembangunan tersebut memiliki dampak positif dengan terbukanya banyak lahan pekerjaan baru sehingga dapat menyejahterakan masyarakat sekitar, namun disadari maupun tidak akibat dari pembangunan tersebut juga merugikan kehidupan masyarakat sekitar pula. Fenomena perkembangan kota yang terlihat jelas adalah pertumbuhan kota yang pesat menjadi kurang serasi dan terkesan kurang terencana yang memiliki akibat munculnya permasalahan lingkungan yang malah menjadi persoalan baru sebab dengan pembangunan yang tidak terarah dan terkontrol tersebut kerap terjadi musibah bencana alam diberbagai wilayah Kota Semarang karena pelanggaran penataan ruang. Dalam melaksanakan penataan ruang, perencanaan tata ruang merupakan suatu kegiatan yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan dan pembaharuan agraria/pertanahan. Sebab output dari kegiatan perencanaan penataan ruang adalah produk hukum berupa kebijakan dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang memiliki fungsi sebagai acuan dalam perencanaan penataan ruang dan pelaksanaan pembangunan secara nasional maupun daerah. Dengan adanya perencanaan penataan ruang yang terarah maka diharapkan dapat mengendalikan laju pembangunan sesuai dengan yang diharapkan.

Kerusakan lingkungan yang terjadi akibat pelanggaran pembangunan bangunan gedung menyebabkan banyak terjadi bencana alam banjir, rob, juga beberapa kawasan Kota Semarang akan mengalami bencana tanah longsor dikarenakan kurang adanya kesadaran pemilik bangunan gedung akan pentingnya mematuhi rencana tata ruang dan dokumen perijinan yang telah diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, dimana dalam peraturan perundangan-undangan terkait penataan ruang tersebut telah mengamanatkan bahwa "seluruh Provinsi, Kabupaten, Kota harus mempunyai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang digunakan sebagai acuan dalam melaksanakan pembangunan". Oleh sebab itu dalam melaksanakan pembangunan harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah.

Kota Semarang ada beberapa kasus pelanggaran pembangunan bangunan gedung terkait penataan ruang dan perijinan pembangunan bangunan gedung. Misalnya pembangunan bangunan kedai kopi Starbucks di Kawasan sekitar Museum Mandala Bhakti Semarang yang merupakan lahan cagar budaya yang pada saat pembangun tahun 2020 disegel Satpol PP karena belum mengantongi IMB dari Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Semarang. Dalam peruntukan zonasi wilayah, ditentukan untuk kawasan perdagangan dan jasa yang harus memperhatikan Bagian Wilayah Kota (BWK) beserta Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB) dalam pembangunan bangunan gedungnya karena kawasan tertentu klasifikasinya adalah kawasan yang rawan banjir maupun rawan longsor. Selain itu terdapat pula pelanggaran pembangunan bangunan Gedung terkait perijinan dan penataan ruang, salah satunya pembangunan bangunan gedung Hotel & Refleksi X di Jl. Kawi, Candisari Semarang pada tahun 2019 yang diidentifikasi melakukan pelanggaran terkait ketidaksesuaian perijinan yang tertera dalam IMB yang melakukan pelanggaran melebihi garis sempadan bangunan dan pembangan lantai bangunan beserta basement gedung. Meskipun pemilik bangunan gedung Hotel & Refleksi X di Jl. Kawi, Candisari Semarang telah taat dan tertib dalam mengajukan IMB, namun pelaksanaan pembangunan diidentifikasi tidak sesuai dengan IMB, akan dilakukan penertiban oleh Pemerintah Kota Semarang bersama dengan

Satpol PP Kota Semarang. Oleh sebab itu dalam melaksanakan pembangunan harus memperhatikan tata ruang yang telah direncanakan.

Persyaratan dalam menjamin berfungsinya perencanaan penataan ruang, selain dalam pengaturan wilayah, diperlukan adanya ketentuan dalam pengaturan proses pembangunan bangunan untuk mengurangi adanya pelanggaran dalam pembangunan bangunan gedung yang peruntukannya tidak sesuai dan berdampak pada lingkungan sekitar.¹ Diketahui terdapat beberapa hal yang menyimpang pada saat proses pembangunan bangunan gedung yang memiliki dampak pada lingkungan. Masalah yang kerap terjadi adalah dimana para pihak baik individu maupun pihak lembaga swasta seringkali mengabaikan aturan pada saat proses pembangunan dimana mereka membangun tanpa memperdulikan dampak terhadap lingkungan disekitar kawasan pembangunan. Berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengubah, menghapus, dan/atau menetapkan pengaturan baru kepada beberapa undang-undang yang salah satunya pada Undang-Undang Penataan Ruang dan Undang-Undang Bangunan Gedung dengan melakukan penyederhanaan persyaratan dasar perizinan berusaha yang mengubah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagai turunan dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dimana dalam Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah tersebut menyebutkan, "PBG merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai standar teknis bangunan gedung". Sehingga PBG merupakan syarat wajib bagi seluruh lapisan masyarakat yang akan membangun bangunan baik itu rumah tinggal sederhana, rumah tinggal kompleks, gedung perkantoran, gedung pendidikan, maupun gedung yang peruntukannya untuk perdagangan jasa.

Dari beberapa penjelasan tersebut diatas penulis akan membahas dan menganalisis bagaimana pengaturan penegakan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap pelanggaran penataan ruang khususnya terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung di Kota Semarang yang belum sesuai dengan penataan ruang dan melanggar Peraturan Daerah Kota Semarang serta membahas kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Semarang dalam proses penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan Gedung.

Berdasarkan latar belakang diatas, penelitian ini akan membahas mengenai:

1. Bagaimana pengaturan penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung oleh Pemerintah Kota Semarang?
2. Bagaimana hambatan yang dihadapi dalam penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung oleh Pemerintah Kota Semarang?

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode penelitian yuridis empiris dengan metode pendekatan *statute approach* atau pendekatan peraturan perundang-undangan² yang menelaah data sekunder yang berupa Peraturan Perundang-

¹ Khairunnisah dan Makrondjit. 2018. *Penegakan Hukum Terhadap Membangun Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Samarinda Nomor 34 Tahun 2004 tentang Bangunan dalam Wilayah Kota Samarinda (Studi Pelanggaran Bangunan di Jalan Ahmad Yani Kota Semarang)*. Jurnal Legalitas Volume 3 Nomor 2, Desember 2018. hal. 53.

² Sukiyat, Suyanto dan Prihatin. 2019. *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*. Surabaya: Jakad Media Publishing. Hal 24.

Undang-undang, berita acara, perjanjian, hasil penelitian, dan referensi lainnya, seperti Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan data primer berupa wawancara yang dilakukan di Instansi Pemerintah Kota Semarang terkait untuk mengetahui fenomena pelanggaran penataan ruang yang dilakukan oleh masyarakat serta kendala yang dihadapi dalam penegakan pelanggaran pembangunan bangunan gedung di Kota Semarang.

C. PEMBAHASAN

A. Pengaturan Penegakan Hukum Pemerintah Kota Semarang Terhadap Pelanggaran Pembangunan Bangunan Gedung

Pelanggaran penataan ruang yang masih banyak terjadi khususnya di wilayah Kota Semarang menunjukkan bahwa belum adanya kesadaran baik dari masyarakat selaku orang yang memiliki bangunan maupun usaha yang memanfaatkan ruang, juga dari Pemerintah yang belum secara efektif menerapkan Peraturan Daerah. Pelanggaran penataan ruang banyak terjadi pada kasus pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan tata ruang, melakukan kegiatan industri dilahan pertanian, bantaran sungai yang belum dilakukan revitalisasi, tidak ada izin pembangunan, tidak sesuai dengan PBG hingga penutupan terhadap akses publik. Dilansir dari data.semarangkota.go.id, pada tahun 2021 permohonan pembangunan bangunan yang sudah memiliki perijinan bangunan gedung di Kota Semarang sejumlah 1840 bangunan yang menandakan pembangunan bangunan gedung di Kota Semarang sangat tinggi. Hal tersebut tidak memungkiri akan terjadi pelanggaran penataan ruang apabila tidak dilaksanakan dengan baik dan tidak diawasi oleh instansi terkait, misalnya melakukan pembangunan tidak pada zonasi yang tepat, pelanggaran garis sempadan bangunan hingga memakan jalan umum.

Berdasarkan beberapa contoh pelanggaran penataan ruang yang terjadi di Kota Semarang yang berdampak pada lingkungan sekitar, maka kebijakan terkait penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan harus diterapkan dan ditindak secara tegas, antara lain dengan beberapa peraturan sebagai berikut:

a. Dasar Hukum Penataan Ruang

Peraturan mengenai tata ruang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang beberapa Pasal didalamnya diubah dan disesuaikan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang dijadikan dasar pedoman dalam melaksanakan penataan ruang dan memiliki fungsi untuk mewujudkan perlindungan fungsi ruang serta untuk mencegah munculnya dampak negatif akibat dari pemanfaatan ruang yang tidak sesuai. Dalam pembangunan bangunan gedung, Undang-Undang tentang penataan ruang harus menjadi pedoman dasar sebab dalam Undang-Undang ini mengatur mengenai pemanfaatan ruang wilayah dengan menginstruksikan agar pemilik bangunan pada saat melakukan pembangunan harus sesuai dengan program pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan strategis. Pasal 1 butir 5 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan, "Penataan ruang adalah suatu sistem proses

perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang”, sehingga penataan ruang merupakan suatu sistem yang mengandung makna bahwa perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pemanfaatan ruang harus disesuaikan dengan peruntukannya yang telah ditetapkan dalam RTRW nasional, provinsi, maupun kabupaten/kota dan harus dimaknai sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.³

Penyelenggaraan penataan ruang berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan “bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.”

Pasal 17 angka 29 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyebutkan ketentuan dalam Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang diubah bahwa, “dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan rencana tata ruang
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.”

Bagi setiap orang yang melanggar segala ketentuan dalam pemanfaatan ruang akan dikenakan sanksi administratif yang diatur dalam Pasal 63 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu:

- a. “peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.”

Selain hukuman administratif yang diberlakukan terhadap pelanggar penataan ruang, sanksi pidana juga diberikan terhadap setiap orang yang tidak taat pada perencanaan penataan ruang. Pasal 17 angka 32 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyebutkan ketentuan dalam Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, “Setiap orang yang dalam melakukan usaha dan/atau kegiatannya memanfaatkan ruang yang telah ditetapkan tanpa memiliki persetujuan kesesuaian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud

³ Yunus Wahid. 2014. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta : PT. Kharisma Putra Utama. Hal 8-9

dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah). Lebih lanjut dalam Pasal 69 ayat (2) menyebutkan, “Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak Rp 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah).” Apabila tindak pidana tersebut mengakibatkan kematian orang, sesuai dengan Pasal 69 ayat (3), “pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah).”

Selanjutnya Pasal 61 huruf b telah menyebutkan bahwa, “memanfaatkan penataan ruang sesuai dengan rencana tata ruang”, namun kenyataannya meskipun sudah ada aturan yang jelaspun masih terjadi pelanggaran peraturan dalam proses pembangunan yang tidak memperhatikan penataan ruang, sehingga sesuai dengan Pasal 17 angka 33 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyebutkan ketentuan dalam Pasal 70 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang:

- 1) “Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin rencana tata ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- 2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah).
- 3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp8.000.000.000,00 (delapan miliar rupiah).”

Pelanggaran ketentuan pemanfaatan ruang yang telah diatur dalam Pasal 17 angka 34 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menyebutkan ketentuan dalam Pasal 71 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu “Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).”

Penataan ruang pada intinya merupakan sarana untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan yang memasukkan pertimbangan lingkungan hidup dalam kebijaksanaan pembangunan sehingga pembangunan bukan hanya untuk memecahkan masalah peningkatan kesejahteraan saat ini, tetapi juga untuk peningkatan kesejahteraan jangka panjang.⁴

b. Rencana Tata Ruang Wilayah

⁴ Yunus Wahid. *Ibid.*, Hal 11

Kota Semarang memiliki RTRW yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, yang berdasarkan Pasal 1 angka 22 merupakan “hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.” Dalam penyelenggaraan pemanfaatan ruang, salah satunya mengatur mengenai ketentuan umum peraturan zonasi. Peruntukan zonasi berdasarkan pola ruang dijabarkan mengenai kawasan rawan bencana alam, kawasan budidaya termasuk zonasi kawasan perumahan, perdagangan dan jasa beserta Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB) yang diperbolehkan. Untuk itu dalam melaksanakan pembangunan bangunan Gedung harus menaati peruntukan fungsi ruang beserta KDB yang diperbolehkan agar supaya tidak melanggar peraturan dan tidak menyebabkan permasalahan di lapangan nantinya.

Sistem pengembangan wilayah kota mengelompokkan seluruh kecamatan di Kota Semarang berdasarkan Bagian Wilayah Kota (BWK). Bagian Wilayah Kota merupakan satu kawasan fungsional atau kawasan yang memiliki kemiripan fungsi ruang. Kecamatan-kecamatan tersebut berdasarkan Pasal 1 A ayat (3) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 dikelompokkan menjadi:

- a) “BWK I dengan wilayah meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan;
- b) BWK II dengan wilayah meliputi Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur;
- c) BWK III dengan wilayah meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara;
- d) BWK IV dengan wilayah Kecamatan Genuk;
- e) BWK V dengan wilayah meliputi Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan;
- f) BWK VI dengan wilayah Kecamatan Tembalang;
- g) BWK VII dengan wilayah Kecamatan Banyumanik;
- h) BWK VIII dengan wilayah Kecamatan Gunungpati;
- i) BWK IX dengan wilayah Kecamatan Mijen; dan
- j) BWK X dengan wilayah meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu.”

Masing-masing BWK memiliki rencana pengembangan berdasarkan Pasal 1 A ayat (4) yang meliputi:

- a) “Pusat pemerintahan Provinsi dan Kota, perdagangan dan jasa berskala internasional di BWK I;
- b) Pusat pendidikan kepolisian dan olah raga di BWK II;
- c) transportasi udara, transportasi laut dan kantor pelayanan pemerintahan Provinsi di BWK III;
- d) industri di BWK IV;
- e) perdagangan dan jasa, jasa pertemuan dan pameran di BWK V;
- f) pendidikan tinggi di BWK VI;
- g) perkantoran militer, perdagangan dan jasa di BWK VII;
- h) pendidikan tinggi dan paru-paru kota di BWK VIII;
- i) kantor pelayanan pemerintahan Kota dan paru-paru kota di BWK IX; dan
- j) perdagangan jasa dan industri di BWK X.”

c. Persetujuan Bangunan Gedung

Peraturan mengenai penyelenggaraan bangunan gedung telah ditetapkan dan dibuat sedemikian rupa supaya bangunan yang terbangun nantinya layak untuk ditempati sehingga akan tercipta tatanan lingkungan yang nyaman untuk ditinggali. Dalam rangka penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung, Pemerintah membentuk dan mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang kemudian beberapa ketentuan dalam Undang-Undang tersebut diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memperoleh perizinan, salah satunya adalah mengubah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Perbedaan antara IMB dengan PBG adalah IMB merupakan izin yang harus diperoleh pemohon/pemilik bangunan sebelum atau saat mendirikan bangunan dengan melampirkan teknis bangunan, sedangkan PBG lebih bersifat sebagai aturan perizinan yang mengatur bagaimana bangunan gedung didirikan.⁵

Adakalanya dalam pembangunan bangunan gedung terdapat pelanggaran yang sengaja dilakukan oleh pemilik bangunan dengan tidak mengindahkan apa yang sudah tercantum dan diperbolehkan dalam PBG, karena di dalam PBG sudah tertuang detail bangunan berupa fungsi bangunan, batas-batas bangunan yang diperbolehkan untuk terbangun, apabila pemilik bangunan dengan sengaja melakukan pelanggaran yang mengakibatkan kerugian pada lingkungan, maka sanksi akan dijatuhkan melalui pihak yang berwenang. Hukuman yang diberikan kepada pelanggar PBG berupa sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Angka 42 UU Cipta Kerja, yang menyebut Ketentuan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diubah, yaitu:

- a. "peringatan tertulis,
- b. pembatasan kegiatan pembangunan,
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- f. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung."

Sejatinya sanksi administratif saja kurang efektif apabila diberikan kepada pelanggar pembangunan bangunan gedung, terlebih apabila akibat dari pelanggaran tersebut menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil. Sehingga ancaman pidana juga dapat diberikan kepada pelanggar pembangunan bangunan gedung seperti yang tercantum dalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yaitu:

- 1) "Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
- 2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:

⁵ Roman Situngkir, 2021, Peralihan Izin Mendirikan Bangunan Menjadi Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Jurnal Juris Studia, Volume 2 Nomor 3, Oktober 2021, Hal. 665

- a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
- c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.”

d. Pengawasan dan Penertiban Bangunan Gedung

Pembangunan bangunan gedung yang sedang dilaksanakan harus selalu berada dalam pengawasan Dinas. Di kota Semarang, pengawasan pembangunan bangunan gedung dilakukan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Semarang yang diatur dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pengawasan dimaksudkan agar penyelenggaraan bangunan gedung tidak terjadi pelanggaran dan penyimpangan agar sesuai dengan perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan serta sesuai dengan rencana tata ruang. Penertiban bangunan gedung berdasarkan Pasal 11 Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dikenakan terhadap:

- a. “Pembangunan yang dilaksanakan tidak memiliki IMB;
- b. Memiliki IMB, tetapi terdapat penyimpangan dan/atau pelanggaran dalam pelaksanaan;
- c. Pemanfaatan bangunan gedung tanpa memiliki SLF, bagi bangunan gedung yang dipersyaratkan;
- d. Memiliki SLF tidak sesuai dengan fungsinya;
- e. Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pelestarian dan pembongkaran yang tidak sesuai dengan dokumen teknis dan prosedur yang ditetapkan; dan
- f. Pelaksanaan pembongkaran tidak dilengkapi dengan dokumen rencana teknis pembongkaran.”

Meskipun Kota Semarang belum memiliki Perda PBG namun pemberlakuan PBG sudah dilakukan, sehingga pengawasan dan penertiban bangunan gedung dilaksanakan dengan peraturan yang ada. Pada tahap pembangunan, sanksi administrasi diterapkan terhadap pembangunan yang pelaksanaannya tidak memiliki IMB atau memiliki IMB namun terdapat penyimpangan dan/atau pelanggaran dalam pelaksanaannya yang sekarang IMB diubah menjadi PBG. Prosedur pelaksanaan pembongkaran terhadap bangunan yang melanggar ketentuan perizinan yaitu:

1. Surat Pemberitahuan 1
2. Surat Pemberitahuan 2
3. Surat Pemberitahuan 3
4. Rekomendasi Segel
5. Rekomendasi Bongkar

Apabila terjadi pelanggaran bangunan yang diperkirakan akan mengakibatkan pelanggaran yang lebih berat, maka dapat ditindak dengan prosedur khusus.

e. Satuan Polisi Pamong Praja

Satpol PP sebagai perangkat daerah memiliki peran dalam menegakkan Peraturan Daerah, dalam hal ini memiliki peran untuk menegakkan Peraturan Daerah bangunan gedung yang dilanggar oleh masyarakat. Agar dalam pelaksanaan penegakan Perda maupun Perkada dapat berjalan dengan tertib dan tentram serta memperhatikan aspek masyarakat, maka dalam menjalankan tugas dan kewajibannya Satpol PP harus berpedoman pada Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yang mengamanatkan peraturan Satpol PP diatur sendiri secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja. Untuk menjalankan tugasnya, Satpol PP mempunyai tugas, fungsi dan kewenangan yang diatur dalam Pasal 5, Pasal 6, dan Pasal 7 PP Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan polisi Pamong Praja. Satpol PP memiliki beberapa kewenangan dalam penegakan produk hukum daerah berupa:⁶

1. "Kewenangan tindakan penertiban Non Yusticial, yaitu tindakan menjaga, memulihkan keteriban umum dan ketentraman masyarakat terhadap pelanggaran Perda dan Perkada sesuai perundang-undangan dan tidak sampai proses Peradilan;
2. Kewenangan Menindak, yaitu tindakan hukum terhadap pelanggaran Perda untuk diproses Peradilan sesuai Perundang-undangan;
3. Kewenangan Tindakan Penyelidikan, yaitu tindakan yang tidak menggunakan upaya paksa guna mencari data dan informasi dugaan pelanggaran Perda dan Perkada (mencatat, merekam, mendokumentasikan dan meminta keterangan.); dan
4. Kewenangan Tindakan Administratif, yaitu tindakan pemberian surat pemberitahuan, surat teguran dan surat peringatan terhadap pelanggaran Perda dan Perkada."

Dalam menegakan Perda terhadap pelanggaran Tata Ruang yang dilanggar oleh masyarakat, satpol PP bekerjasama dengan SKPD terkait dan berkoordinasi dengan DPMPTSP Kota Semarang apabila pelanggaran tersebut telah mengantongu Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

B. Hambatan dalam Penegakan Hukum Pelanggaran Pembangunan Bangunan Gedung oleh Pemerintah Kota Semarang

Pembangunan bangunan gedung yang dilakukan oleh pemilik gedung pada dasarnya harus melalui tahap perencanaan teknis, pelaksanaan pembangunan bangunan, serta harus dilakukan pengawasan oleh mandor bangunan, sehingga apabila dilaksanakan dengan baik dan tertib administrasinya pembangunan bangunan akan terhindar dari permasalahan terkait penataan ruang karena sudah sesuai dengan PBG. Pelanggaran yang biasanya dilakukan oleh pemilik gedung pada tahap pembangunan adalah menambah jumlah lantai yang ditakutkan kekuatan konstruksi akan mempengaruhi pada masa umur bangunan gedung serta dapat membahayakan pengguna bangunan gedung, selain itu pelanggaran yang sering dilakukan adalah pelanggaran garis sempadan bangunan, padahal garis sempadan bangunan sudah ditetapkan dan direncanakan sedemikian rupa oleh Dinas agar kedepannya tidak mengganggu bangunan itu sendiri dan penghuni bangunan apabila terdapat pelebaran jalan maka lahan depan bangunan akan semakin habis termakan pelebaran dan suara bising dari jalanan akan semakin jelas terdengar. Pelanggaran pembangunan bangunan gedung akan ditindak tegas oleh Dinas Penataan Ruang dengan melayangkan Surat Peringatan 1-3 yang apabila masih tetap tidak diindahkan akan

⁶ Penegakan Perda dalam Rangka Pengendalian dan Penertiban Pemanfaatan Ruang. Oleh Kepala Satpol PP Provinsi Jawa Tengah Drs. Budiyanto E.P., M.Si dalam Workshop Workshop Pengawasan Teknis Penyelenggaraan Penataan Ruang di Semarang, tanggal 18 Juli 2019

dilayangkan Rekomendasi Segel yang berakhir dengan Rekomendasi Bongkar. Satpol PP Bersama Dinas Penataan Ruang yang menegakkan Undang-Undang Bangunan Gedung dan Perwal Penertiban Bangunan Gedung akan melakukan penyegelan bangunan dengan meminta pemilik bangunan untuk memperbaiki pelanggaran-pelanggaran pada tahap pembangunan.

Pelaksanaan penertiban terkait pelanggaran pembangunan bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Semarang bersama Satpol PP Kota Semarang dimaksudkan agar pembangunan di Kota Semarang sesuai dengan perencanaannya dan tertata wilayah sesuai peraturan perundang-undangan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan. Penertiban yang dilakukan oleh Dinas terkait harus sesuai dengan SOP yang berlaku agar terciptanya ketertiban dan tidak terjadi maladministrasi sehingga seolah-olah Dinas yang menertibkanlah yang salah. Hasil wawancara yang didapatkan dari Petugas Dinas Penataan Ruang yang melakukan pengawasan dan memberikan Surat Peringatan terhadap pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan memiliki beberapa permasalahan yang dihadapi, antara lain:

1. Jumlah pembangunan bangunan gedung di kota Semarang sangat banyak, sedangkan petugas atau SDM yang ada di Dinas terkait jumlahnya tidak sepadan dengan pembangunan bangunan gedung yang ada. Sehingga terdapat keterbatasan tenaga dalam melakukan pengawasan pembangunan bangunan gedung.
2. Kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan bangunan yang akan dibangun.
3. Lokasi pembangunan bangunan gedung yang sangat jauh dari perkotaan dan akses menuju pembangunan sulit untuk ditempuh.
4. Kurangnya kekooperatifan pemilik bangunan pada saat diberi Surat Peringatan agar memperbaiki pelanggaran yang dilakukan.

D. PENUTUP

a. Kesimpulan

Fenomena pelanggaran penataan ruang yang dilakukan oleh masyarakat, misalnya pelanggaran RTRW, pembangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang, tidak ada izin pembangunan, tidak sesuai dengan PBG hingga penutupan terhadap akses publik, berakibat merugikan masyarakat dan lingkungan sehingga pelaku pelanggar penataan ruang diberikan sanksi baik sanksi administratif maupun sanksi pidana tergantung seberapa besar dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang tersebut. Pengaturan penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung terkait penataan ruang dituangkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja. Upaya penertiban pelanggaran pembangunan bangunan gedung juga memiliki hambatan berupa kurangnya tenaga dari Dinas Penataan Ruang, akses dan lokasi pembangunan yang sulit dijangkau dan kurangnya kekooperatifan pelanggar bangunan sehingga mengulur waktu penindakan Dinas terkait. Pemerintah Kota Semarang juga ikut andil dalam bagian pengawasan pembangunan yang didasari dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berkoordinasi dengan Satpol PP

pada saat melakukan penertiban sesuai dengan tugas, fungsi dan kewenangan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan polisi Pamong Praja.

b. Saran

Pemerintah Kota Semarang harus lebih tegas, semangat dan teliti dalam melakukan pengawasan terhadap pembangunan bangunan yang sedang berjalan, sebab langkahnya pengawasan dari Pemerintah membuat pemilik bangunan berbuat sesuka hati dalam pembangunan bangunannya tanpa mengindahkan aturan yang ada dan menyebabkan kerugian bagi lingkungan sekitar. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang mengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan syarat wajib dalam proses awal apabila akan dilaksanakan pembangunan, oleh sebab itu pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang terhadap pelanggar bangunan gedung harus ditindak dengan tegas tanpa memandang bulu sesuai peraturan yang ada dan lebih berkoordinasi dengan Satpol PP setempat untuk melakukan penegakan hukum sesuai dengan Peraturan yang berlaku sehingga terhindar dari kesewenag-wenangan aparat Pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

Khairunnisah dan Makrondjit (2018), PENEGAKAN HUKUM TERHADAP MEMBANGUN BANGUNAN BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KOTA SAMARINDA NOMOR 34 TAHUN 2004 TENTANG BANGUNAN DALAM WILAYAH KOTA SAMARINDA (STUDI PELANGGARAN BANGUNAN DI JALAN AHMAD YANI KOTA SEMARANG). *Jurnal LEGALITAS* Volume 3 Nomor 2, Desember 2018

Muhar Junef (2016), PENEGAKAN HUKUM DALAM RANGKA PENATAAN RUANG GUNA MEWUJUDKAN PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* No:740/AU/P2MI LIPI/04/2016.

Roman Situngkir (2021), PERALIHAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN MENJADI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA, *Jurnal Juris Studia*, Volume 2 Nomor 3, Oktober 2021

Sukiyat, Suyanto dan Prihatin. (2019). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir*. Surabaya: Jakad Media Publishing.

Yuni Dwi. (2017). *Panduan Praktis Mengurus IMB Rumah Tinggal*. Jakarta: Pustaka Grhatama.

Yunus Wahid. (2014). *Pengantar Hukum Tata Ruang*. Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama.

Budiyanto. (2017). Penegakan Perda dalam Rangka Pengendalian dan Penertiban Pemanfaatan Ruang oleh Satpol PP Provinsi Jawa Tengah. Workshop Pengawasan Teknis Penyelenggaraan Penataan Ruang. Semarang, Indonesia: Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Provinsi Jawa Tengah.

Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031

Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Semarang Satu Data. (2022). Data Sektoral. <https://data.semarangkota.go.id/data/list/12> [diakses pada 17 Agustus 2022].