

BAB III

PELANGGARAN TENTANG DUGAAN PENYALAHGUNAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) GEDUNG DENGAN SURAT IZIN NO. 503.644.4/0385/BPPT

A. Dugaan Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Bandung

Bangunan gedung di Kota Bandung ternyata masih banyak yang bermasalah, Berdasarkan catatan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bandung ada sebanyak 13 kasus dugaan penyalahgunaan izin terdiri dari izin yang sudah tidak berlaku, izin yang tidak sesuai peruntukan dan yang lainnya. Proses pembuatan izin adalah hal yang membuat rawan terjadinya pelanggaran.

Pelaku usaha sering sekali ingin melakukan cara yang cepat dan tidak mengikuti persyaratan administratif yang berlaku dan menghindari pajak yang besar, Ada beberapa pelaku usaha ini melakukan usaha sedemikian rupa untuk bisa menghindari pajak.

Kasus yang terjadi di wilayah Timur Kota Bandung yang tepatnya berada di kawasan Ujung Berung, dimana salah satu perusahaan besar yang dalam hal ini bermasalah dengan proses perizinan dengan surat izin Nomor. 503.644.4/0385/BPPT yang pada proses pengajuan izin mendirikan bangunan peruntukan untuk dibangun kantor berlantai 2, namun pada proses pembangunan terjadi dugaan penyalahgunaan Izin Mendirikan Bangunan yang seharusnya dibangun kantor menjadi sebuah bangunan pusat perbelanjaan yang sudah jelas tidak sesuai peruntukannya.

Proses pembangunan tidak sedikit warga daerah sekitar proyek ini yang tidak mengetahui akan di dirikan sebuah bangunan pusat perbelanjaan sehingga masyarakat sekitar kesal karena tidak hanya bangunan yang mereka tidak tahu namun juga akibat dari pembangunan proyek tersebut masyarakat terkena polusi udara pada saat proses pembangunan namun setelah bangunan berdiri masyarakat terkena dampak kemacetan yang luar biasa.

B. Faktor Penyebab Perilaku Pelanggaran Izin

Permasalahan hukum silih berganti terjadi mewarnai perjalanan hukum bangsa Indonesia, sebagai negara hukum Indonesia idealnya seluruh elemen masyarakat termasuk para petinggi negara dari pusat sampai daerah harus menjunjung tinggi hukum dan mencerminkan kepatuhan terhadap hukum di dalam perilaku kehidupannya. Akan tetapi harapan yang diinginkan oleh hukum itu agar terwujud suatu kepatuhan terhadap hukum di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara ironisnya masih sulit terlaksana, karena begitu banyak faktor yang sangat mempengaruhinya, antara lain :

- a. Karena kondisi sosial dan pengetahuan masyarakat yang sangat rendah ;
- b. Tingkat pendidikan yang tidak bermutu ;
- c. Sistem politik yang kacau ;
- d. Serta pengawasan pemerintah yang tidak tegas.

Faktor tersebut perlu dibenahi secara mendasar untuk menjadikan hukum itu tidak kehilangan kekuatan di dalam sistem hukum ketatanegaraan. Bila hukum tersebut telah kehilangan kekuatan dan tidak memiliki energi, maka kekacauan mudah terjadi di berbagai sektor kehidupan masyarakat. Seperti praktek pelanggaran izin yang merupakan masalah yang sepertinya tidak bisa dengan mudah untuk dihilangkan begitu saja dengan cepat dan instan, karena dibutuhkan kesadaran hukum dalam setiap individu masyarakat dan para penegak hukum bahwa perilaku tersebut adalah tidak baik dan melanggar aturan hukum yang sudah ditentukan.

Berikut beberapa faktor penyebab pelanggaran izin, yaitu:²⁵⁾

Hambatan sistem perizinan di Indonesia, setelah dikeluarkannya kebijakan otonomi daerah:

- 1) Belum adanya sistem perizinan yang baku, integratif dan komprehensif.
- 2) Banyaknya berbagai instansi yang mengeluarkan izin.
- 3) Tersebarnya peraturan tentang perizinan dalam berbagai peraturan perundang-undangan.
- 4) Diadakannya izin hanya semata-mata dengan tujuan pemasukan bagi pendapatan daerah.

Kelemahan pelayanan publik walaupun otonomi daerah sudah diberlakukan:

- 1) Kurang responsif.
- 2) Kurang inovatif
- 3) Kurang accessible
- 4) Kurang koordinasi
- 5) Birokratis
- 6) Kurang mendengar rakyat

²⁵⁾Philipus M Hadjon, *Pengantar Hukum perizinan*, Yuridika, Surabaya, 1993, Hlm. 86

7) Tidak efisien

C. Kewenangan Pemda Kota Bandung Dalam Melakukan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pemda Kota Bandung melalui Perda Nomor 05 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung dapat melakukan pengawasan dan melakukan pembongkaran bangunan gedung yang memiliki indikasi berubah fungsi atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan. Pasal Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung dapat melakukan penetapan pembongkaran gedung dengan syarat-syarat yang harus terpenuhi :

- 1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan.
- 2) Bangunan gedung dapat dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila :
 - a) Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b) Dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;
 - c) Tidak memiliki IMB;
 - d) Tidak sesuai dengan IMB;
- 3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi berita acara lapangan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- 4) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud ayat (2) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis dan pemeriksaan lapangan.
- 5) Penetapan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (4) diatur oleh Walikota.
- 6) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- 7) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud ayat (4), Pemerintah Daerah menetapkan

bangunan gedung tersebut untuk di bongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

- 8) Isi surat penetapan pembongkaran memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran ,dan atau ancaman sanksi setiap pelanggaran.
- 9) Dalam hal ini pemilik dan.atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (8) pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu berdasarkan ketetapan Walikota, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

BAB IV

ANALISIS PELANGGARAN TENTANG DUGAAN PENYALAHGUNAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) GEDUNG DENGAN SURAT IZIN NO. 503.644.4/0385/BPPT

A. Penerapan Peraturan Daerah Kota Bandung No 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung Untuk Membongkar Gedung Surat Izin Nomor.503.644.4/0385/bppt

Penyelenggaraan bangunan gedung perlu dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta memperhatikan keamanan dan kualitas dan bangunan tersebut agar dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas 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 khusus.

Pemkot Kota Bandung mengeluarkan Perda No. 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung yang masih berlaku dan hingga saat ini dijadikan sebagai landasan hukum dalam prosedur penyelenggaraan bangunan meyebutkan sesuai Pasal 158 bahwa pemilik bangunan gedung yang bermasalah dapat di kenakan sanksi sebagai berikut :

Sanksi Administratif

Sanksi administratif adalah sanksi yang di berikan oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan. Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa:

- 1) Peringatan tertulis;
- 2) Pembatasan kegiatan pembangunan;
- 3) Penghentian sementara;
- 4) Pembekuan IMB gedung;
- 5) Pencabutan IMB gedung;
- 6) Pembekuan SLF bangunan gedung;
- 7) Pencabutan SLF bangunan gedung; dan/atau
- 8) Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Gedung dengan surat izin nomor 504.644.4/0385/bppt telah menyalahi aturan yang berlaku pada peraturan daerah no 5 tahun 2010 pasal 132 bahwa tidak sesuai dengan peruntukan izin mendirikan bangunan (IMB), sehingga menimbulkan akibat hukum bahwa secara tegas bangunan gedung dengan surat izin tersebut dapat dikenakan sanksi hukum yaitu sanksi administratif sesuai dengan pasal 132 yakni syarat penetapan pembongkaran suatu bangunan gedung :

- (1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan.
- (2) Bangunan gedung dapat dibongkar sebagian atau seluruhnya apabila :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya;

- c. tidak memiliki IMB;
- d. tidak sesuai dengan IMB.

Penerapan sanksi hukum terhadap gedung dengan surat izin tersebut sampai saat ini belum dilaksanakan dengan tegas sebagaimana di amanatkan oleh peraturan daerah tersebut, berdasarkan data sanksi administratif sudah dilakukan pemerintah kota bandung, yakni surat peringatan tertulis sebanyak dua (2) kali, dan pemerintah mengeluarkan surat pembekuan izin mendirikan bangunan (IMB). Namun pada prakteknya kegiatan dalam bangunan gedung tersebut tetap beroperasi secara normal meskipun tidak mengantongin izin operasional. Seharusnya berkaitan dengan konteks penerapan hukum pemerintah daerah Kota Bandung berdasarkan peraturan yang berlaku dapat melakukan pembongkaran terhadap gedung secara tegas.

Penyelenggaraan bangunan gedung seharusnya berlandaskan Rencana Tata Ruang Wilayah perlu dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta memperhatikan keamanan dan kualitas dan bangunan tersebut agar dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya itu sudah diatur pula dalam Undang-undang, Peraturan Pemerintah dan Peraturan Daerah.

Penerapan hukum sangat erat berkaitan dengan komitmen dari pihak-pihak yang terkait, terutama pemda Kota Bandung selaku pihak yang memiliki kewenangan untuk menegakan hukum terkait peraturan daerah tersebut, namun pada kenyataannya pemerintah kota bandung

tidak menunjukkan keseriusannya dalam melaksanakan komitmen dalam penegakan peraturan daerah nomor 5 tahun 2010 tentang bangunan gedung hingga tidak merugikan masyarakat.

B. Efektivitas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung untuk membongkar gedung surat izin nomor.503.644.4/0385/bppt

Izin Mendirikan 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. Salah satu kegiatan yang sudah Pemerintah Kota Bandung lakukan untuk mencapai tujuannya tersebut dengan membuat Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 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 Bandung yang berorientasi pada lingkungan yang sehat, aman dan tentram serta rapi. Pemerintah Kota Bandung sudah mensosialisasikan agar seluruh masyarakat mengurus atau membuat Izin Mendirikan Bangunan sebelum membangun pembangunan gedung. Selain itu pemerintah Bandung juga menghimbau kepada seluruh masyarakat agar mengurus segala bentuk perizinan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan. Namun hal ini masih

ada juga yang menganggap tidak penting dan banyak yang tidak merespon hal tersebut.

Penyebab kesan kurang efektif Perda Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung yang akan dibahas, tetapi lebih luas lagi juga akan membahas menyangkut aspek-aspek dan faktor mengapa hukum itu selalu ada sisi ketidakefektifan di dalamnya. Teori efektivitas hukum yang dikemukakan menurut Soerjono Soekanto adalah bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor :

1. Faktor hukumnya sendiri.
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Kelima faktor diatas saling berkaitan dengan eratnya, oleh karena merupakan esensi dari penegakan hukum juga merupakan tolak ukur dari pada efektivitas penegakan hukum. Merujuk kepada lima aspek teori efektivitas tersebut dari kasus dugaan pelanggaran bangunan gedung dapat di bahas satu persatu, yakni :

1. Faktor Hukum

Faktor Hukum dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang mengatur sanksi hukum sebagaimana dimaksud Pasal 158 Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 Kota Bandung 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 serta biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan sehingga jika melihat faktor hukumnya dirasa masih kurang efektif.

2. Dalam Penegakan Hukum

Faktor penegak hukum ini meliputi sistem kerja dan kualitas penegak hukum itu sendiri yang dalam hal ini penegak hukum yang dimaksud yakni, Pejabat Administrasi Negara (Walikota) selaku pengawas dan pemberi sanksi, Pasal 136 ayat (1) huruf c Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dinyatakan “pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang tidak memiliki dan/atau sebagian atau seluruhnya tidak sesuai dengan IMB diberikan peringatan dalam bentuk surat perintah pembongkaran ditetapkan oleh Walikota” dan Pasal 136 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dinyatakan “pengosongan dan/atau pembongkaran dilaksanakan oleh walikota”. Berdasarkan kewenangan yang diamanatkan oleh peraturan tersebut kepada walikota seyogyanya Walikota dapat berperan untuk menegakan hukum. Sehingga jika melihat faktor penegak hukumnya dirasa tidak efektif.

3. Faktor sarana atau fasilitas

Faktor sarana atau fasilitas merupakan sebagai sarana untuk mencapai tujuan, ruang lingkupnya terutama adalah sarana fisik yang berfungsi sebagai faktor pendukung. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah fasilitas yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Faktor sarana atau fasilitas yang terdapat di Pemerintahan Kota Bandung dirasa sudah memadai dan terpelihara dengan baik. Sehingga faktor sarana atau fasilitas di rasa sudah baik di dalam menunjang peranan penegakan hukum.

4. Faktor Masyarakat

Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian di dalam masyarakat. Oleh karna 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. Sebagian masyarakat Kota Bandung masih kurang memahami bagaimana pentingnya pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum, sehingga pemerintah Kota Bandung harus giat dalam penyuluhan-penyuluhan dengan efektif dan

efisien. Agar tercapainya suatu masyarakat yang melek akan ketentuan hukum yang berlaku yang antinya dapat sedikit besarnya aktivitas-aktifitas masyarakat dapat mengurangi hal-hal yang berbenturan dengan hukum. Sehingga faktor masyarakat di rasa masih kurang efektif, karena masyarakat tidak mematuhi aturan walaupun peraturannya sudah baik.

5. Faktor Budaya

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. Dalam hal dugaan pelanggaran bangunan gedung terlihat mudarnya budaya masyarakat setempat. Masyarakat tidak lagi memperdulikan tentang norma-norma budaya yang berlaku dalam masyarakat yang disebabkan tingginya aktivitas masyarakat. Tingkat kesadaran masyarakat untuk mengurus izin mendirikan bangunan sangatlah penting dimana masyarakat ikut andil dalam hal pembangunan Kota Bandung. Adapun Izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota Bandung dapat memberikan kontribusi terhadap kepentingan lingkungan yang tercermin dalam IMB yang telah diatur mengenai syarat-syarat, batasan-

batasan, larangan-larangan atau ketentuan-ketentuan yang harus di perhatikan masyarakat, namun dalam kenyataannya masyarakat kerap mengabaikan aturan-aturan yang di tetapkan oleh pemerintah daerah. Dalam hal ini sebagian besar masyarakat yang tidak dilaporkan/dimohonkan izin, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhi diantaranya, masih banyak masyarakat yang belum paham pada peraturan perundang-undangan yang telah disosialisasikan oleh pemerintah, ada juga masyarakat yang belum pernah sama sekali mendengarkan sosialisasi yang di sampaikan oleh pihak pemerintah karena, masih ada masyarakat yang menganggap tidak pentingnya izin tersebut. Sehingga bila dilihat dari faktor kebudayaan ini di rasa masih kurang efektif. Penerapan hukum dalam suatu negara pasti memiliki kelemahan, efektivitas hukum di Indonesia ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung yang berlaku pada Kota Bandung tidak dapat dipungkiri juga memiliki celah. Hal tersebut dibuktikan dengan dibiarkannya bangunan gedung tersebut tetap beroperasi meskipun tidak sesuai peruntukan.