

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Yuridis Terhadap Kebijakan Pemerintah Tentang Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan di Kota Yogyakarta.

Kebijakan Pemerintah merupakan tindakan yang dipilih serta dialokasikan secara sah oleh pemerintah kepada seluruh masyarakat bertujuan untuk memberikan solusi yang dihadapi demi kepentingan masyarakat. Tindakan pemerintah tersebut berupa program, nilai, dan strategi. Untuk kebijakan pemerintah hal yang harus dilakukan dimulai dari program yang sudah dijalaninya dengan menerapkan bentuk aturan Undang-Undang terkait bangunan gedung serta diterapkan melalui Peraturan Daerah, selain itu wujud dari program yang diterapkan ada hasil berupa nilai dari kelayakan program tersebut supaya bisa dijadikan bahan bukti bahwa programnya dapat terealisasi dengan baik dan dapat diterima oleh masyarakat, selain itu kebijakan pemerintah mempunyai strategi dalam bentuk otonomi daerah.

Kebijakan Pemerintah mengenai Garis Sempadan Bangunan dalam bentuk aturan yang harus masyarakat teliti sebelum proses awal pembangunan harus diperhatikannya dasar hukum sebagai pedoman agar bisa mentaati segala peraturan dengan ketentuan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Menteri

Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung mencabut Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041, Peraturan Walikota Kota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013 Tentang Penjabaran Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung tentunya memiliki ketentuan yang menjadikan Perda tersebut memiliki program bangunan yang sesuai pada garis sempadan dengan menjadikan proses dalam penyelenggaraan bangunan gedung pada standar teknis yang dimiliki dalam bentuk perencanaan dan perancangan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi, pemanfaatan, pembongkaran, penyelenggaraan bangunan gedung cagar budaya, penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus, penyelenggaraan bangunan gedung hijau, penyelenggaraan bangunan negara, ketentuan dokumen, ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung. Oleh sebab itu Perda Kota Yogyakarta menjadi landasan suatu acuan dalam melaksanakan pembangunan berdasarkan aturan yang berlaku.

Pembangunan di Kota Yogyakarta sebagai tempat sarana dan prasarana dalam melengkapi kebutuhan masyarakat. Pembangunan tersebut dipenuhi dengan berbagai gedung yang dijadikan sarana tempat penginapan seperti halnya apartemen ataupun hotel, adapun juga sebagai tempat perbelanjaan seperti pembangunan gedung Mall,

café, restoran. Pembangunan dilakukan semakin melonjaknya pendatang baru disebabkan aktivitas tingkat pendidikannya tinggi maka dibangun gedung sarana pendidikan.

Pemerintah sebagai pemimpin suatu daerah memberikan segala upaya untuk tidak merugikan rakyat seperti dalam memahami aspirasi atau kebutuhan masyarakat secara menyeluruh harus perlu diperhatikan oleh pemerintah dalam mengimplementasi kebijakan. Sehingga peranan pemerintah dalam mengimplementasi suatu kebijakan pemerintah dapat terealisasi dalam bentuk tatanan aturan yang dibuat pemerintah pusat dan dijadikan pedoman pada otonomi daerah melalui peraturan daerah dan peraturan tersebut yang akan dijadikan dalam bentuk otonomi daerah di Kota Yogyakarta memiliki banyak bangunan yang menjadi ciri khas menggambarkan adanya suatu bentuk tradisi yang dimiliki oleh Kota Yogyakarta, contohnya bangunan digunakan sebagai kawasan cagar budaya. Yang menjadikan pembangunan semakin melonjak dikarenakan sumber daya manusia sudah lebih baik seperti halnya pembangunan dipergunakan sebagai pendidikan yang bisa merubah Kota Yogyakarta dalam hal perekonomian terpenuhi segala bidangnya. Sehingga agar dapat memiliki tatanan yang teratur untuk merealisasikan pembangunan maka Peraturan daerah merupakan peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Provinsi atau Kabupaten/Kota dengan persetujuan bersama kepala daerah. Peraturan Daerah sebagaimana peraturan perundang-undangan lainnya memiliki fungsi untuk mewujudkan kepastian hukum. Peraturan perundang-undangan harus memenuhi

syarat tertentu harus, antara lain konsisten dalam perumusan, dimana dalam peraturan perundang-undangan yang sama terpelihara hubungan sistemik antara kaidah-kaidahnya, kebakuan susunan dan bahasa, dan adanya harmonisasi antara berbagai peraturan perundang-undangan, hal ini mengingat materi muatan peraturan daerah Provinsi dan peraturan daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sesuai asas desentralisasi, daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan daerah untuk mengatur urusan pemerintahannya sendiri. Kewenangan daerah mencakup urusan pemerintahan konkuren yang terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintahan daerah. Peraturan daerah dilarang bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Dalam konteks ini, yang dimaksudkan bertentangan dengan kepentingan umum adalah kebijakan yang mengakibatkan terganggunya kerukunan warga, pelayanan umum, dan ketertiban/ketenteraman masyarakat, serta kebijakan/peraturan daerah yang bersifat diskriminatif serta berorientasi pada kebutuhan masyarakat.²⁰

Kota Yogyakarta menunjukkan bahwa pemerintah sudah mempunyai peranan yang baik dalam mengimplementasikan kebijakan untuk menggerakkan pembangunan

²⁰ Eka NAM Sihombing, "Perkembangan Kewenangan Pembatalan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah", Kajian Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 137/PUU-XIII/2015 dan Nomor 56/PUU-XIV/2016, Agustus 2017, hlm. 22.

berdasarkan aturan garis sempadan di Kota Yogyakarta, oleh karena itu ada aturan yang menerapkan garis sempadan antara lain :

1. Peraturan Perundang-undangan

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Dalam Pasal 13 ayat (1) yang menyatakan :

“kesesuaian sempadan bangunan terdiri dari garis sempadan pagar, garis sempadan balkon, garis sempadan sungai, garis sempadan jaringan umum oleh karena itu adanya kesesuaian menjadi batas ketentuan jarak dalam bentuk garis sempadan dengan marka jalan, batas persil, jarak antara tepi rencana jalan dengan pagar halaman yang sudah dialokasikan setiap persilnya”.

Bentuk-bentuk pelanggaran yang dalam Undang-Undang ini dijelaskan dalam Pasal 39 ayat (1) yang menyatakan :

“bangunan gedung dapat dibongkar apabila tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya, tidak memiliki izin mendirikan bangunan”.

Sesuai pada pasal diatas dapat dideskripsikan pada tahap pelaksanaannya memiliki pelanggaran yang memang tidak adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) selama proses pembangunan itu dibangun, pelanggaran pelaksanaan konstruksi tidak sesuai rencana teknis yang disetujui, pelanggaran pelestarian pelaksanaan dari segi keaslian bentuk atau keaslian bahan serta keaslian tata letak.

Penerapan hukum yang dilakukan untuk pemilik atau pengguna bangunan gedung apabila tidak memenuhi segala kewajiban dalam

pemenuhan fungsi, persyaratan maupun penyelenggaraan bangunan gedung maka dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau permanen dalam pelaksanaan pekerjaan, mencabut izin mendirikan bangunan gedung serta mencabut sertifikat laik fungsi bangunan gedung. Sanksi pidana atas pelanggaran kewajiban pemilik atau pengguna bangunan gedung dijelaskan di dalam Pasal 46 yang menyatakan :

“Ayat (1) pemilik atau pengguna bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini dikarenakan adanya kerugian harta benda dikenakan pidana penjara tiga tahun atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan. Ayat (2) adanya kecelakaan bagi orang lain mengakibatkan cacat seumur hidup dikenakan pidana penjara empat tahun atau denda paling banyak 15 % dari nilai bangunan gedung. Ayat (3) jika disebabkan karena hilangnya nyawa orang lain maka pidana penjara paling lama lima tahun atau denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung”.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan kesesuaian ketentuan jarak bebas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b menjelaskan :

“jarak bebas bangunan gedung yang meliputi garis sempadan bangunan, jarak bangunan gedung dengan batas persil dan jarak antar bangunan gedung”.

Pasal 23 ayat (2) menyatakan :

“penentuan besaran jarak bebas bangunan gedung yang dimaksud pada ayat (1) sangat mempertimbangkan segi adanya aspek keselamatan proteksi kebakaran, aspek kesehatan sirkulasi udara atau pencahayaan atau sanitasi, aspek kenyamanan dengan pandangan atau kebisingan/getaran, aspek kemudahan aksesibilitas dan evakuasi, aspek

pada keserasian lingkungan dengan perwujudan wajah kota, aspek ketinggian bangunan gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas bangunan gedung”.

Pendirian bangunan dilakukan dengan sistem perizinan bangunan gedung yaitu perizinan yang diberikan langsung ke pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, merubah, mengurangi, memperluas atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Permohonan persetujuan bangunan gedung bisa di aplikasikan melalui sistem informasi manajemen bangunan gedung, persetujuan bangunan gedung bisa dilakukan penerbitan apabila rencana teknis yang diajukan memenuhi standar teknis sesuai dengan ketentuan peraturan undang-undang. Untuk dapat mengetahui bahwa rencana teknis bisa terpenuhi atau tidak diperlukan adanya proses konsultasi kepada tenaga ahli. Terkait syarat teknis berupa gambar rencana arsitektur dan gambar rencana struktur bangunan, rekomendasi gambar site plan, perhitungan konstruksi bangunan. Tata cara bangunan gedung pada dasarnya merupakan bentuk dari standar teknis bangunan gedung yang meliputi adanya standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi bangunan gedung, standar pemanfaatan bangunan gedung, standar pembongkaran bangunan gedung, ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan, ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus,

ketentuan bangunan gedung hijau, ketentuan bangunan gedung negara, ketentuan dokumen, dan ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung. Penjelasan Pasal 14 menjelaskan adanya :

“standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung dikhususkan pada ketentuan sistem dari letak tata bangunan, ketentuan keandalan bangunan gedung, ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah atau air serta ketentuan desain prototipe”.

Bentuk dari pelanggaran yang dimiliki Undang-Undang ini berupa pada tahap pelaksanaannya memiliki pelanggaran yang memang tidak adanya Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), pelanggaran pelaksanaan konstruksi tidak sesuai rencana teknis yang disetujui, pelanggaran pelestarian pelaksanaan dari segi keaslian bentuk atau keaslian bahan serta keaslian tata letak.

Penegakan hukum bisa dijadikan landasan pada Pasal 12 ayat (2) menjelaskan adanya :

“sanksi administratif peringatan tertulis yang dilakukan Instansi dalam bentuk surat peringatan pertama, surat peringatan kedua sampai surat peringatan ketiga. Setelah itu dilakukannya pembatasan kegiatan pembangunan supaya kegiatan tersebut tidak berkelanjutan, adapun juga penghentian sementara atau permanen pada pemanfaatan dan pelaksanaan bangunan gedung, pembekuan dan pencabutan persetujuan bangunan gedung yang dilakukan oleh Dinas perizinan di masing-masing wilayah baik di pusat ataupun daerah sesuai dengan alokasinya, pembekuan dan pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung yang memang dinyatakan terjadi indikasi pelanggaran, perintah pembongkaran bangunan gedung”.

Penerapan undang-undang ini menjadikan masyarakat lebih mematuhi aturan sebelum pelaksanaan pembangunan. Hal ini bertujuan agar masyarakat lebih teliti dalam melakukan persetujuan bangunan gedung dikarenakan didalam PBG sudah memperjelaskan kerangka rincian detail bangunan yang akan dibangun. Oleh karena itu untuk mengurangi indikasi pelanggaran pemilik atau pengguna bangunan gedung perlu memperhatikan kerangka rencana detail bangunan yang terdapat pada lampiran persetujuan bangunan gedung.

- c. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang pedoman persyaratan teknis bangunan gedung. Dalam Pasal 4 ayat (1) Menjelaskan bahwa :

“setiap teknis bangunan gedung mempunyai persyaratan yang harus dilakukan sebelum membangun bangunan gedung meliputi persyaratan bangunan gedung yang harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”.

Persyaratan administratif berupa persyaratan status hak atas tanah maupun status kepemilikan bangunan gedung sesuai dengan ada pada izin mendirikan bangunan. Persyaratan teknis meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung. Untuk persyaratan tata bangunan harus didasarkan pada kepadatan dan ketinggian, disetiap kepadatan harus menyesuaikan koefisien dasar bangunan serta ketinggian diukur dalam bentuk koefisien lantai bangunan dan atau jumlah maksimal lantai. Adapun juga ketentuan jarak bebas

bangunan dalam bentuk garis sempadan bangunan gedung sesuai marka jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, atau jaringan tegangan tinggi. Jarak antara bangunan gedung berdasarkan pada batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara marka jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, diberlakukan per kavling, per persil, dan atau per kawasan.

Bentuk pelanggaran yang dilakukan bahwasannya masyarakat lebih membangun bangunan terlebih dahulu tanpa ada persetujuan bangunan gedung sehingga terjadinya indikasi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai garis sempadan pada ukuran koefisien luas bangunan dan koefisien dasar bangunan. Sedangkan dari segi tata cara pendirian bangunan gedung dalam undang-undang diatas lebih ditekankan pada struktur bangunan gedung yang sudah memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI) konstruksi bangunan gedung.

Pelanggaran persyaratan teknik maupun administrasi bangunan gedung mempunyai penegakan hukum berdasarkan pengenaan sanksi bagi pelanggar dalam bentuk sanksi peringatan tertulis, denda yang akan diberikan sesuai pada peraturan yang berlaku, pemberhentian pembangunan, mencabut persetujuan bangunan gedung serta dilakukannya pembongkaran jika tidak ada perubahan struktur bangunan oleh pemilik bangunan.

- d. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung menyatakan bangunan gedung yang dibangun tentunya tidak boleh melanggar sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan dari minimal jarak bebas bangunan gedung. Bangunan gedung yang ada pada peraturan daerah ini dapat diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas bangunan gedung secara sederhana dengan karakter yang memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana, bangunan gedung tidak sederhana berdasarkan karakter serta teknologi tidak sederhana ataupun bangunan gedung menjadi suatu hal khusus yang memiliki penggunaan dan ketentuan khusus sesuai dalam perencanaan dan pelaksanaan yang memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus. Adapun juga yang menjadikan tingkat permanensi berdasarkan bangunan gedung mempunyai masa kelayakan bangunan sesuai pada tingkat permanen yang berlaku untuk jangka panjang penggunaan lebih dari 5 tahun serta non permanen dalam waktu 5 tahun. Bangunan gedung memiliki tingkat resiko bahaya kebakaran yang tinggi berdasarkan fungsi dan desain penggunaan bahan beserta komponen unsur pembentukannya memiliki kualitas bahan yang mudah terbakar sangat tinggi, begitupun juga disesuaikan sama halnya dengan tingkat resiko bahaya kebakaran sesuai dengan tingkat sedang maupun rendah.

Bangunan gedung harus mempunyai lokasi dengan jumlah padat terletak didaerah perdagangan Kota atau kawasan dengan koefisien dasar bangunan lebih dari 60%, selain itu ada lokasi dengan jumlah yang sedang terletak di daerah kawasan permukiman dengan koefisien dasar bangunan 40% sampai 60%, adapun juga bangunan gedung lokasi renggang pada daerah pinggiran luar kota berfungsi sebagai resapan dengan koefisien dasar bangunan dibawah 40%. Ketinggian bangunan gedung harus mempunyai kapasitas dari segi bangunan gedung bertingkat dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 tahun, selain itu bangunan gedung dengan tingkatan sedang dengan jumlah lantai bangunan 5 sampai 8 lantai dari koefisien lantai bangunan, dan untuk tingkatan bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 lantai. Kepemilikan pada bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi kekayaan milik Negara dan sumber pembiayaan berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja Negara atau anggaran pendapatan dan belanja daerah, selain itu kepemilikan berasal dari yang bukan milik negara sesuai diperuntukan perorangan atau badan usaha tidak memiliki status sebagai barang milik Negara atau barang milik daerah. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam menyelenggarakan bangunan gedung maka disetiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan standarisasi teknis bangunan gedung. Dalam Pasal 8 menyatakan bahwa :

Ayat (1) “setiap penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung wajib memenuhi standar teknis”.

Ayat (2) “standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi standar perencanaan dan perancangan, pelaksanaan dan pengawasan konstruksi, pemanfaatan, pembongkaran, penyelenggaraan bangunan gedung cagar budaya, penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus, penyelenggaraan bangunan gedung hijau, penyelenggaraan bangunan gedung Negara, ketentuan dokumen, ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung”.

Pada Pasal 8 ayat (2) diatas yang dimaksud dari standar teknis bangunan gedung adalah :

- a. Perencanaan dan perancangan dengan mempertimbangkan dari tata bangunan sesuai pada arsitektur dan peruntukan bangunan gedung berdasarkan intensitasnya. Keandalan seperti pada tingkat resiko bahaya namun lebih ke tingkat keselamatan, kesehatan, kenyamanan serta kemudahan bangunan gedung untuk dapat diakses. Perencanaan dan perancangan harus sesuai pada lokasi pendirian, arsitektur, sarana kesehatan, struktur bangunan di samakan dengan persetujuan bangunan bangunan, sanitasi di dalam bangunan gedung. Perencanaan atau perancangan, evaluasi, dan pelaporan di dalam struktur organisasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta sesuai dengan Peraturan Walikota Kota Yogyakarta Nomor 99 Tahun 2020 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta yang membawahi ada di

b. subbagian Perencanaan, evaluasi dan pelaporan terdapat di dalam

Pasal 13 ayat (2) menjelaskan bahwa :

“sub bagian perencanaan, evaluasi dan pelaporan dipimpin oleh seorang Kepala sub bagian yang mempunyai tugas pokok membantu sekretaris dalam merumuskan kebijakan, koordinasi, pembinaan, pengawasan, pengendalian dan pemberian bimbingan di bidang perencanaan, monitoring, evaluasi dan pelaporan”.

Dalam hasil wawancara tersebut istilah perencanaan dan perancangan termasuk kategori instensitas bangunan gedung sesuai pada kelayakan standarisasi teknis bangunan gedung yang sebagai patokan ada di dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang bangunan gedung berdasarkan rencana detail tata ruang ataupun rencana tata ruang wilayah.²¹

c. Pelaksanaan dan pengawasan konstruksi berdasarkan pelaksanaan konstruksi yang sudah direncanakan dan kegiatan pengawasan konstruksi sesuai dengan prosedur, sistem manajemen keselamatan konstruksi.

Untuk mengembangkannya di wilayah Kota Yogyakarta sesuai dengan Peraturan Walikota Kota Yogyakarta Nomor 99 Tahun 2020 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta pada struktur organisasi Dinas

²¹⁾ Wawancara dengan Bapak Moh. Nur Faiq, S.T. bidang jabatan fungsional di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta, Kamis, 21 Juli 2022, jam 09.00 WIB.

Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta yang bertugas atau berkewajiban dalam melakukan pengawasan dalam melakukan konstruksi atau membangun bangunan gedung ada di bidang pengendalian bangunan dan pembinaan jasa konstruksi yang dipimpin oleh seorang Kepala bidang dengan seksi Pembinaan jasa konstruksi terdapat dalam Pasal 25 ayat (1) menjelaskan bahwa :

“seksi ini mempunyai tugas melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan, koordinasi, pembinaan, pengawasan, pengendalian dan pemberian bimbingan pembinaan jasa konstruksi”.

- d. Pemanfaatan bangunan gedung dalam pemeliharaan dan perawatan agar bangunan gedung dapat memberikan tingkat keandalannya supaya terjaga dan memberikan kesan keamanan yang tinggi.

Sesuai wilayah Kota Yogyakarta pada Peraturan Walikota berdasarkan struktur organisasi Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta yang bertugas atau mempunyai kewenangannya yaitu bidang perumahan, permukiman, dan tata bangunan yang dipimpin oleh seorang Kepala bidang, terutama di sub bagian seksi penataan bangunan dan lingkungan dalam Pasal 16 ayat (1) bahwa :

“seksi penataan bangunan dan lingkungan mempunyai tugas yaitu melaksanakan penyiapan bahan perumusan kebijakan, koordinasi, pembinaan, pengawasan, pengendalian dan pemberian, bimbingan kegiatan di bidang penataan bangunan dan lingkungan”.

- e. Pembongkaran sesuai adanya indikasi pelanggaran bangunan gedung, Pemerintah Kota termasuk Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta dengan tim yang mengatasinya untuk melakukan penetapan, peninjauan kembali pada lokasi yang berlaku adanya indikasi pelanggaran, serta pelaksanaan berdasarkan hitungan dari surat peringatan tertulis 1, surat peringatan kedua sampai surat peringatan ketiga maka berkoordinasi melalui Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta serta Satuan Polisi Pamong Praja Kota Yogyakarta. Adapun juga pada pelaksanaan yang sedang dilakukannya ada tim pengawas lapangan dari DPUPKP ataupun Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta guna untuk mencegah terjadinya hal kecurangan. Setelah itu pasca pembongkaran sesuai intruksi yang diperintahkan dengan kondisi dimana bangunan gedung tersebut tidak adanya laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi, pemanfaatan bangunan gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna serta lingkungan masyarakat, bangunan gedung tidak memiliki persetujuan bangunan gedung, bangunan gedung tidak sesuai dengan dokumen perencanaan kota ataupun dokumen persetujuan bangunan gedung, pemilik bangunan tidak memberikan tindakan dalam hasil inpeksi dengan melakukan penyesuaian atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.

- f. Standar penyelenggaraan bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan dan pemberian kompensasi, insentif serta disinsentif bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan.
- g. Standar penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus.
- h. Standar penyelenggaraan bangunan gedung hijau.
- i. Standar penyelenggaraan bangunan gedung negara.
- j. Standar ketentuan dokumen pada dasarnya meliputi tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan dan pembongkaran.

Penegakan hukum yang dijelaskan pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung berupa sanksi administratif dalam bentuk peringatan tertulis, penghentian sementara atau permanen pada pemanfaatan bangunan gedung, pencabutan izin mendirikan bangunan atau persetujuan bangunan gedung, pencabutan sertifikat laik fungsi, perintah pembongkaran bangunan gedung. Penegakan hukum selanjutnya berupa sanksi pidana jika pemilik atau pengguna dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) menjelaskan bahwa :

“perseorangan ataupun badan usaha jika akan melakukan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung baru harus mendaftarkan bangunan tersebut dengan persetujuan bangunan gedung”.

Pasal 63 menjelaskan bahwa :

Ayat (2) “setiap penyelenggaraan bangunan yang menyelenggarakan prasarana dan sarana bangunan harus memiliki persetujuan bangunan gedung”.

Ayat (4) “prasarana dan sarana bangunan yang dibangun atau didirikan secara bersamaan atau tidak menjadi satu kesatuan dengan perencanaan bangunan gedung bahkan terpisah dengan bangunan gedung harus memiliki persetujuan bangunan gedung”.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung maka diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 bulan atau denda sebesar Rp. 50.000.000.

- e. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041. Peraturan daerah ini menjelaskan pembagian wilayah dengan ketentuan penataan ruang sesuai diperuntukkan struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang mempunyai kebijakan dalam hal pemantapan dan pengembangan susunan perkotaan berdasarkan pada kegunaan pusat pelayanan kawasan yang merata serta mendukung tercapainya tujuan penataan ruang daerah. Selain itu dalam peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan jaringan transportasi, jaringan energi, telekomunikasi, sumber daya air dan infrastruktur perkotaan. Kebijakan yang dilakukan pola ruang dalam strategi pengembangan dikhususkan pada kawasan lindung, kawasan budi daya dan kawasan strategis kota.

Pendirian rencana tata ruang wilayah kota yogyakarta memiliki segala ketentuan sesuai dengan wilayah peraturan umum zonasi pola ruang wilayah kota terutama kawasan campuran yang menjadi bagian dari kawasan budi daya dengan mengkondisikan pada perumahan dan

perdagangan/jasa, perumahan dan perkantoran, serta perkantoran perdagangan/jasa. Ketentuan kawasan tersebut harus berdasarkan pada intensitas pemanfaatan ruang bangunan berdasarkan koefisien dasar bangunan, ketinggian bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau. Namun ada juga tata bangunan dengan ketentuan dalam pengembangan kawasan dengan konsep vertikal dan kompak, pengembangan sirkulasi sesuai standar pelayanan berupa sirkulasi vertikal atau horizontal termasuk bagian lobby bangunan, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 mengatur mengenai bentuk pelanggaran yang menjelaskan pelanggaran ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah maupun kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan, pemanfaatan ruang yang tidak mematuhi persyaratan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pemanfaatan ruang yang menghalangi garis sempadan bangunan. Dalam hal ini terkait pengawasan sesuai dengan pemanfaatan tata ruang di struktur organisasi Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta pada bidang pelaksanaan dan pengawasan tata ruang mempunyai tugas sebagai pengawasan khusus terhadap permasalahan khusus penyelenggaraan penataan ruang, oleh karena itu bidang pelaksanaan dan pengawasan tata ruang yang dapat membantu dibidangnya yaitu seksi

pengawasan tata ruang dipimpin oleh Kepala seksi terdapat di Pasal 39

menjelaskan bahwa :

“seksi pengawasan melaksanakan tugas terhadap ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di wilayah Kota Yogyakarta dan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta, penyusunan laporan hasil pengawasan penataan ruang”.

Penegakan hukum yang diberikan sesuai Pasal 61 ayat (2)

menjelaskan bahwa :

“sanksi administratif berdasarkan peringatan tertulis, denda administratif, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan ataupun pembatalan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang”.

- f. Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 64 Tahun 2012 Tentang Penjabaran status kawasan, Pemanfaatan lahan dan Intensitas pemanfaatan ruang dalam Pasal 10 ayat (2) Menyatakan bahwa :

“garis sempadan bangunan merupakan garis maya pada persil atau tapak yang merupakan jarak bebas minimum dari bidang terluar bangunan gedung yang diperkenankan didirikan bangunan ditarik pada jarak tertentu sejajar terhadap batas tepi rumija atau garis rencana jalan yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota, batas persil yang dikuasai, batas tepi sungai dan beserta saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, jalur rel kereta api”.

Peraturan Walikota tersebut sudah tidak diberlakukan lagi maka pembaharuan terletak pada penjelasan Peraturan Walikota Kota Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2013 Tentang Penjabaran Rencana Pola Ruang dan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang. Pasal 6 ayat (2) menyatakan bahwa:

“garis sempadan bangunan merupakan garis maya pada persil atau tapak yang merupakan jarak bebas minimum dari bidang terluar bangunan gedung yang diperkenankan didirikan bangunan ditarik pada jarak tertentu sejajar terhadap batas tepi rumija atau garis rencana jalan yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota, batas persil yang dikuasai, batas tepi sungai dan saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, jalur rel kereta api”.

Tata cara yang diberikan pola ruang dan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang harus berdasarkan pada penetapan pemanfaatan ruang, penetapan besaran garis sempadan bangunan, penetapan tinggi bangunan, penetapan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, penetapan pada ketentuan yang menjadi wilayah zona masing-masing, pedoman bangunan dalam membangun dibeberapa kawasan.

Pada penjelasan di atas maka penulis dapat menganalisis suatu kebijakan pemerintah adanya garis sempadan bangunan terutama di Kota Yogyakarta memiliki aturan perundang-undangan, aturan yang berupa Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang bangunan gedung, Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041. Masing-masing aturan hukum menjelaskan adanya bangunan gedung yang dibangun tentunya tidak boleh melanggar sesuai dengan ketentuan yang sudah ditetapkan dari minimal jarak bebas bangunan gedung. Ketentuan tersebut harus berdasarkan pada intensitas pemanfaatan ruang bangunan berdasarkan koefisien dasar bangunan, ketinggian bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar hijau.

Namun ada juga tata bangunan dengan ketentuan dalam pengembangan kawasan dengan konsep vertikal dan kompak, pengembangan sirkulasi sesuai standar pelayanan berupa sirkulasi vertikal atau horizontal termasuk bagian lobby bangunan, jalur masuk dan keluar, jalur pejalan kaki antar bangunan, jalur pejalan kaki menuju pemberhentian kendaraan umum. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam menyelenggarakan bangunan gedung maka disetiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan standarisasi teknis bangunan gedung. Dari segala aspek persyaratan administratif dan standarisasi teknis bangunan tentunya pengguna atau pemilik bangunan gedung harus mematuhi prosedur yang sama-sama sudah disepakati oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta berdasarkan Persetujuan Bangunan Gedung harus sesuai apa yang sudah dibangun, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta dan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam hal turut serta mengawasi kondisi dasar bangunan dengan melihat konsep kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang. Bila penyelenggaraan bangunan gedung terdapat pelanggaran yang tidak sesuai pada persetujuan bangunan gedung maka pengguna atau pemilik bangunan gedung mendapatkan sanksi berupa sanksi administratif dan sanksi pidana.

B. Perlindungan hukum bagi masyarakat terhadap penyelenggaraan ketentuan garis sempadan yang melanggar peraturan yang berlaku di Kota Yogyakarta.

Sesuai dengan struktur organisasi Dinas Pekerjaan Umum dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta yang memiliki kewenangan dalam mengatur, merencanakan, mengevaluasi serta pelaporan adalah dari sub bagian Perencanaan, Evaluasi dan Pelaporan. Ketika terjadi adanya pelanggaran terkait garis sempadan pihak dari Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta sesuai bagian nya memang berwenang dalam mengawasi hal tersebut. Selain itu dalam melakukan pengawasan berkoordinasi dengan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta dalam hal mengendalikan perizinan persetujuan bangunan gedung bersama Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta melakukan pengecekan atas Keteresuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) berdasarkan sebagai berikut :

1. Pengaturan bangunan gedung di Kota Yogyakarta.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan tata ruang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Selain bangunan gedung tentunya ada garis sempadan merupakan batas dinding terluar bangunan pada satu lahan. Penetapannya diatur oleh pemerintah dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Garis sempadan ini menetapkan jarak

antara jalan dengan bangunan terluar atau lebih dikenal sebagai garis sempadan jalan, ada juga garis sempadan bangunan yang mengatur jarak antara satu bangunan ke bangunan lain. Garis sempadan bangunan di Kota Yogyakarta berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung, berkaitan dengan garis sempadan bangunan, Peraturan tersebut yaitu garis sempadan bangunan merupakan garis maya pada persil atau tapak dari jarak bebas minimum dari bidang terluar bangunan gedung untuk diperkenankan didirikan bangunan dan ditarik pada jarak tertentu sejajar terhadap batas ruang milik jalan (RUMIJA) atau garis rencana jalan yang ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota, selain itu harus memperlihatkan batas persil yang dikuasai seperti halnya batas tepi sungai atau saluran pengairan atau pantai, jaringan tegangan listrik, jalur rel kereta api. Oleh karenanya letak atau bentuk bangunan harus mempertimbangkan sesuai pada gambar yang ada di PBG.

Aturan DPMPTSP berawal dari Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) didahului dengan KKPR (Kesesuaian Kegiatan Perencanaan Ruang) dengan isi aturan yang terkait dengan perencanaan bangunan tersebut akan berdiri, misalkan berapa persen yang boleh dibangun, koefisien dasar bangunan, berapa lantainya sesuai koefisien lantai bangunan, kemudian berapa ketinggian pada bangunan, berapa koefisien dasar hijaunya,

termasuk didalamnya ada garis sempadan jalan rencana bangunan. Akan tetapi di dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ketika izin mendirikan bangunan masuk kemudian pihak Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta mengecek syarat salah satu izin mendirikan bangunan dalam kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yaitu sertifikat tanah dengan diplotkan rencana bangunan setelah itu bangunan tersebut ada jumlah hasil kemunduran bangunan namun pihak Dinas tidak melakukan tindakan dalam pembangunan tersebut dikarenakan bukan hal kewenangannya dan yang menjadikan kewenangannya untuk mengecek suatu lapangan adalah tim pengawas lapangan dari Dinas Pekerjaan Umum atas pembangunan tersebut. Yang menjadikan suatu permasalahan adalah adanya penolakan kebanyakan pelanggaran tata ruang sesuai di kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang misalkan bangunan melebihi ke perseloran, bangunan ketinggiannya melebihi dari aturan, melanggar garis sempadan kemudian ada tanah dalam sengketa jadi masalah ini tentunya menjadi patokan dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung. Ketika mendirikan bangunan tidak ada PBG maka tidak ada bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh DPMPTSP serta bahwa bangunan tersebut tidak diakui adanya bangunan yang sudah didirikan.²²

²²⁾ Wawancara dengan Bapak Suwariyanto staff seksi perizinan dan nonperizinan bidang pelayanan terpadu di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta, Rabu, 20 Juli 2022, Jam 11.00 WIB.

Garis sempadan terutama garis sempadan bangunan mengacu kepada aturan yang ada di Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maupun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), adapun juga aturan tersebut menganut ke Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung harus menyesuaikan dengan ketentuan yang ada di RTRW maupun RDTR. Ketentuan terkait garis sempadan jadi masyarakat harus mendesain bangunannya yang memenuhi ketentuan yang ada di KKPR supaya intensitas bangunan ada koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, ketinggian bangunan maksimal yang diizinkan. Setelah mendapatkan KKPR maka melakukan design dan baru bisa diajukan permohonan izin dengan mencermati dokumen permohonan izinnya. Berkaitan bangunan yang melanggar khususnya sempadan bangunan memang penegakan aturan bekerja sama dengan Satuan Polisi Pamong Praja, Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman hanya batas sanksi administratif bangunan yang sudah memiliki izin ternyata bangunannya tidak sesuai izin maka salah satunya ada pelanggaran sempadan bangunan ada beberapa yang tindaklanjuti dengan pemberian peringatan ke satu sampai peringatan ketiga setelah tidak ada tindak lanjut dari masyarakat ataupun pemilik maka akan disampaikan ke DPMPTSP untuk memonitoring PBG berdasarkan pencermatan hasil evaluasi akhir dilapangan sesuai dengan yang ada pada temuan pelanggaran. Regulasi setelah pencabutan izin maka ditindak lanjuti oleh Satpoll PP untuk

dilakukannya pembongkaran. Untuk mencermati dokumen perencanaan pemohon jika dokumen tersebut sudah terpenuhi memenuhi ketentuan maka akan terbit SK PBG dengan lampiran terkait gambar situasi bangunan yang memuat ketentuan-ketentuan. Ketentuan tersebut akan tersalin dilampiran surat keputusan, dengan adanya izin PBG diharapkan masyarakat membangun harus sesuai izin, izin hanya sekedar izin bukan untuk dijadikan patokan atau acuan. Harusnya izin dijadikan acuan untuk melaksanakan apa yang diizinkan.²³

2. Pelanggaran dan bentuk perlindungan hukum terhadap garis sempadan bangunan di Kota Yogyakarta.

Bentuk pelanggaran garis sempadan bangunan paling umum adalah bangunan tidak memiliki sempadan bangunan yang sesuai dengan aturan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Sanksi garis sempadan bangunan pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yaitu berupa adanya peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan gedung, penghentian sementara atau tetap pada kegiatan pembangunan maupun pemanfaatan gedung, pembekuan hingga pencabutan izin mendirikan bangunan, serta denda 10% dari nilai bangunan. Pasal 41 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa adanya sanksi administratif jika pemilik tidak

²³⁾ Wawancara dengan Bapak Moh. Nur Faiq, S.T. bidang jabatan fungsional di Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta, Kamis, 21 Juli 2022, jam 09.00 WIB.

menyesuaikan konstruksi bangunan gedung maka akan diberikan peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, pencabutan persetujuan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung. Pelanggaran tersebut disertai karena suatu pembangunan yang memang tidak ada ketersesuaian antara PBG dengan bangunan yang sudah dibangun. Contoh: sebelum berdirinya suatu bangunan gedung terutama pada akan melakukan pembangunan hotel tentunya akan dihadapi dengan proses awal melakukan persetujuan bangunan gedung dengan konsep yang sudah dirancang sesuai dengan gambar *site plan* dengan ketentuan koefisien luas bangunan 3 meter, setelah tahap pembangunan dan bangunan tersebut jadi, namun pengawas lapangan melakukan peninjauan terhadap bangunan itu diketahui luas bangunan melebihi 3 meter tidak sesuai pada perhitungan PBG sehingga menimbulkan pelanggaran maka yang akan timbul bagi pemilik bangunan jika tidak dilakukannya perubahan bangunan maka sesuai aturan dengan cara memberikan surat peringatan pertama, kedua dan peringatan ketiga pihak Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman berkoordinasi kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu untuk mencabut SK-PBG serta dilakukan pembongkaran oleh Satpoll PP sesuai pada bangunan yang dilanggarnya. Contoh bentuk pelanggaran di Kota Yogyakarta yaitu terdapat salah satu hotel yang diketahui bahwa letak bangunan sisi timur

tepatnya di lantai 2 sampai lantai 5 garis sempadan menjorok keluar dengan ukuran 60 cm x 6 meter, sedangkan di lantai basement berada di garis sempadan dengan ukuran 30 cm x panjang 30 meter. Bukti indikasi pelanggaran aturan itu berupa pemanfaatan tata ruang, ketinggian bangunan, jarak bebas antara bangunan yang lain, pemanfaatan koefisien dasar bangunan dan pelanggaran terhadap analisis mengenai dampak lingkungan. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Pasal 59 ayat (3) menjelaskan bahwa :

“bukti pelanggaran yang dilakukan pembongkaran yaitu adanya bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi, pemanfaatan bangunan gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna atau masyarakat dan lingkungan, bangunan gedung tidak memiliki PBG, bangunan gedung tidak sesuai dengan dokumen perencanaan kota, bangunan gedung tidak sesuai dengan dokumen PBG, pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi bangunan gedung”.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041 dalam Pasal 61 ayat (1) menjelaskan bahwa :

“pelanggaran ketentuan pemanfaatan ruang seperti halnya pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, pemanfaatan ruang yang tidak sesuai ataupun tidak mematuhi dengan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan, pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum”.

Kasus pelanggaran garis sempadan bangunan di Kota Yogyakarta berdasarkan peraturan yang berlaku yaitu :

- a. Pelanggaran pembangunan gedung hotel yang terdapat di Kota Yogyakarta bahwa diketahui letak bangunan sisi timur tepatnya di lantai 2 sampai lantai 5 bahwa garis sempadan menjorok keluar dengan ukuran 60 cm x 6 meter, sedangkan di lantai basement berada di garis sempadan dengan ukuran 30 cm x panjang 30 meter. Dalam hal ini dapat diartikan bahwa struktur bangunan yang terletak di persetujuan bangunan gedung yang didirikan tidak sesuai pada peraturan daerahnya. Oleh karena itu tentunya melakukan pelanggaran bangunan keluar dari persil sesuai Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Jika dilihat dari Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung pada pasal 14 ayat 2 menjelaskan bahwa dalam perhitungan kondisi koefisien dasar bangunan serta koefisien lantai bangunan harus memenuhi kriteria yang wajib sebagai persyaratan sehingga luas lantai ruangan beratap di sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang mempunyai tinggi lebih dari 1,2 m di atas lantai ruangan dihitung penuh 100%, luas lantai ruangan beratap yang sifatnya terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 m diatas lantai ruangan dihitung berdasarkan hasil 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan. Luas lantai

bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam hitungan hasil koefisien lantai bangunan asal tidak melebihi 50% koefisien lantai bangunan yang sudah ditetapkan namun selebihnya diperhitungkan 50% kembali dari koefisien lantai bangunan yang tidak melebihi ketinggian yang sudah ditetapkan dalam dokumen perencanaan kota. Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung bahwasannya terletak suatu standarisasi perencanaan dan perancangan bangunan gedung sesuai pada ketentuan tata bangunan, ketentuan keandalan bangunan gedung, ketentuan bangunan gedung di atas dan didalam tanah serta air, ketentuan desain purwarupa. Dari pasal 14 seharusnya merujuk kebagian ketentuan intensitas bangunan gedung sesuai pada kepadatan dan ketinggian bangunan gedung serta jarak bebas bangunan gedung, kepadatan dan ketinggian bangunan gedung harus sesuai koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, koefisien bangunan gedung, koefisien dasar hijau, koefisien tinggi bangunan. Jarak bebas bangunan gedung yang dimaksudkan yaitu garis sempadan bangunan, jarak bangunan gedung dengan batas persil dan jarak antar bangunan gedung. Semua itu disesuaikan pada lampiran gambar *site plan* lampiran izin mendirikan bangunan.

Pelanggarannya berawal dari menyalahi izin mendirikan bangunan dilihat dari Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) konsep garis sempadan bangunan pada tata letak koefisien lantai bangunan. Pada pembangunannya berdasarkan isi persetujuan bangunan gedung menyebutkan 1 lantai namun pengecekan yang dilakukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta beserta pihak Satuan Polisi Pamong Praja Kota Yogyakarta bangunan di koefisien lantai bangunan terdapat adanya 6 lantai yang akan dibangun. Pelanggaran tersebut pada saat itu melanggar Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung sebelum diadakannya pembaharuan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung. Kebijakan penegakan hukum yang dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Yogyakarta mencabut persetujuan bangunan gedung terkait tim pengawasan lapangan dari Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta berkoordinasi dengan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, Satuan Polisi Pamong Praja Kota Yogyakarta. Selain itu dikenakan sanksi administratif berupa surat peringatan tertulis satu, surat peringatan tertulis dua sampai surat peringatan tertulis tiga maka dilakukan penyegelan serta pembongkaran.

- b. Pelanggaran di salah satu sungai yang ada di Kota Yogyakarta. Bangunan yang terletak atau dibangun pada jarak 3 meter dari tepi sungai yaitu 476 bangunan, pada jarak 10 meter dari tepi sungai ada 1040 bangunan, pada jarak 15 meter sebanyak 1499 bangunan dan pada jarak 100 meter dari tepi sungai 7642 bangunan. Dalam hal tersebut pemanfaatan lahan dan tata letak bangunan tidak selaras dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63 Tahun 1993 di Pasal 8 bahwasannya penetapan garis sempadan sungai tak bertanggung di dalam kawasan perkotaan bila mempunyai kedalaman sungai tidak lebih dari 3 meter serta garis sempadan bangunan ditetapkan sekurangnya 10 meter dihitung dari tepi sungai, sungai yang mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 15 meter dihitung dari tepi sungai. Kebijakan pemerintah dalam melakukan pelanggaran pemanfaatan lahan ataupun tata letak bangunan tidak sesuai pada izin mendirikan bangunan maka konsep penegakan hukumnya memberikan surat peringatan tertulis bila tidak ada perubahan pada bangunan maka pihak terkait memberikan tindakan untuk penyegelan ataupun pembongkaran bangunan sesuai prosedurnya.

- c. Pembangunan Apartemen di Kota Yogyakarta. Pelanggarannya terkait syarat pengajuan izin mendirikan bangunan yaitu pada garis sempadan bangunan atas ketidaksesuaian koefisien dasar bangunan termasuk tinggi bangunan dan posisi derajat kemiringan bangunan dari ruas jalan Malioboro. Walikota Kota Yogyakarta menerbitkan persetujuan bangunan gedung dengan menyetujui tingginya bangunan lebih dimaksimalkan, sedangkan dari Peraturan Daerah aturan tinggi bangunan yang diperuntukkan adalah 32 meter namun pada saat pengajuan izin mendirikan bangunan tersebut menjadi 40 meter.

Penegakan hukum yang dilakukan berupa sanksi administratif berdasarkan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang bangunan gedung dalam Pasal 39 ayat (4) menyatakan adanya sanksi administratif berupa :

“peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan, pencabutan PBG dan perintah pembongkaran bangunan gedung”.

Sanksi administratif yang lebih ditekankan pada pengenaan peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, pencabutan PBG. Dalam hal ini di kasus diatas belum sampai adanya pembongkaran.

Bentuk perlindungan hukum untuk masyarakat yang di jalankan Pemerintah Daerah dalam upaya pemberdayaan bagi

penyelenggaraan bangunan gedung oleh pemilik ataupun pengguna bangunan gedung yang belum memenuhi di standar teknis bersama dengan masyarakat untuk dilakukannya pendampingan pembangunan secara bertahap selain itu diberikan bantuan contoh susunan rumah tinggal yang memenuhi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

Di Kota Yogyakarta dalam hal meletakkan garis sempadan bangunan berdasarkan pada kondisi lapangan dengan cara memperhitungkan garis sempadannya adalah misal dalam satu ruas jalan melihat ada bangunan yang paling menjorok ke jalan dan sudah mempunyai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) maka bisa dijadikan untuk menentukan patokan garis sempadan bangunannya. Contoh: garis luas jalan perumahan dan jalan, ternyata ada bangunan yang berdekatan 3 meter ada juga 4 meter dan seterusnya. Jika ada terjadinya pelanggaran maka harus disertai dengan laporan, misalnya rumah A atau gedung A melanggar garis sempadan cara menindak lanjutinya adalah melakukan survey ke lapangan, melakukan peninjauan dan melakukan pengumpulan bahan keterangan. Bila sudah mempunyai izin otomatis pasti tidak akan melanggar namun bisa dilihat PBG nya pasti disertai adanya gambar teknis, gambar *site plan* dan tinggal diperhitungkan saja *site plan* apakah sesuai dengan bangunan yang terbangun, bila sesuai dengan bangunannya yang terbangun pasti tidak ada pelanggaran. Jika memang sudah terindikasi suatu pelanggaran tentunya ada mekanisme prosedur penegakan sanksi administrasi berupa melayangkan surat perintah pertama (SP-1) kepada pemilik bangunan artinya bahwa bangunan itu sudah berdiri jika melanggar tentunya melakukan upaya penegakan

terhadap aturan yang baru dan menyesuaikan dengan izin membangunnya, Misal melanggar 1 meter pada bangunan maka dari itu yang dibongkar adalah bangunan yang memiliki luas 1 meter tersebut dan tidak di bongkar semuanya. Bila sampai Surat peringatan 1, surat peringatan 2 dan sampai surat peringatan 3 tidak diindahkan maka ultimatumnya adalah izin akan dicabut sebelum membongkar pada saat proses membangun maupun itu bentuk sementara atau permanen. Oleh karena itu ada pengawasan terkait pelanggaran diantaranya pengawasan teknis (vastek) dan pengawasan khusus (vasus) pengawasan teknis menyangkut administrasi misalnya ada tidaknya peraturan yang sudah ditetapkan dalam hal pemanfaatan ruang yaitu perda rencana tata ruang wilayah dengan peraturan walikota tentang rencana detail tata ruang. Terus ada juga aturan lain menyangkut masalah teknis bangunan yaitu perda persetujuan bangunan gedung atau bangunan gedung beserta lampirannya.²⁴ Penyelenggaraan garis sempadan sebelumnya harus meliputi hal yang berkaitan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan oleh kepala daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun bangunan, mengubah, memperluas, mengurangi bahkan sesuai pada ketentuan persyaratan teknis yang berlaku. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan diatur pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.

²⁴ Wawancara dengan Bapak Pamungkas, S.T., M.T. Kepala seksi pengaturan tata ruang bidang pengaturan dan pembinaan tata ruang di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, Senin, 18 Juli 2022, Jam 13.00 WIB.

Penataan dan pengendalian suatu bangunan di Kota Yogyakarta menetapkan beberapa kebijakan berupa Persetujuan Bangunan Gedung. Dalam Hukum Administrasi bahwa izin merupakan bentuk salah satu tindakan dari pemerintah yang menjadikan sarana pengendalian terhadap tingkah laku masyarakat, oleh karena itu sebagai bentuk tindakan pada pemerintahan izin harus memenuhi asas keabsahan. Salah satu asas keabsahan yang harus dimiliki yaitu terkait kewenangannya. Pada teori kewenangan yang dikemukakan oleh Tatik Sri Djamiati (2004)²⁵ mempunyai tiga elemen antara lain :

- a. Mengatur, berkaitan dengan tugas pemerintah dalam menjalankan fungsi sesuai dengan fungsi kewenangan yang dimiliki pemerintah dalam mengeluarkan izin digunakan untuk mengatur tingkah laku masyarakat agar aktivitas masyarakat tidak mengganggu yang lainnya.
- b. Mengontrol, dalam melakukan kontrol terhadap tatanan kehidupan masyarakat yang sangat berkaitan dengan tugas pemerintah sesuai pada kewenangan mengatur, dimana mengadakan pembatasan tertentu kepada aktivitas masyarakat di bidang sosial, ekonomi, maupun politik. Kewenangan pada mengontrol diartikan supaya masyarakat agar lebih terarah dalam melakukan aktivitas sehingga tidak terjadi

²⁵⁾ Tatik Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri di Indonesia*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga, Surabaya, 2004, hlm. 40.

penyimpangan pada ketentuan larangan atau perintah yang diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan hukum. Dalam menetapkan izin sebagai sarana yang digunakan untuk mengendalikan aktivitas masyarakat tidak hanya berhenti dalam menetapkan izin saja melainkan pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan kewenangan mengontrol agar izin dilaksanakan sesuai dengan ketentuan persetujuan.

- c. Pemberian sanksi/penegakan hukum. Kewenangan untuk memberikan sanksi sangat dominan dalam bidang hukum administrasi oleh karena itu tidak ada manfaatnya bagi pejabat pemerintah dilengkapi kewenangan mengatur dan kewenangan mengontrol tanpa ada kewenangan untuk menerapkan sanksi. Di dalam menjalankan fungsi mengatur diperlukan sarana sebagai pemaksa, agar aturan-aturan hukum yang dibentuk dipatuhi oleh warga masyarakat. Demikian halnya dengan kewenangan menetapkan izin sebagai kewenangan mengatur yang dimiliki pemerintah tidak akan ada manfaatnya tanpa ada kewenangan mengontrol dan kewenangan penegakan hukum.

Perlindungan hukum pada dasarnya memiliki bentuk perlindungan berupa perlindungan hukum preventif sebagai pencegahan yang dilakukan oleh tindakan pemerintah dalam mengambil segala bentuk keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif diatur dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah agar tidak

terjadinya pelanggaran dan memberikan segala batasan dalam melakukan kewajiban kewenangannya. Perlindungan hukum represif bertujuan dalam menyelesaikan sengketa akibat adanya pelanggaran, pelanggaran ini memberikan kesan suatu bentuk perlindungan akhir dikarenakan dapat memberikan sanksi terhadap pelanggaran yang sudah dilakukan. Sanksi tersebut sesuai aturan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2021 tentang bangunan gedung berupa sanksi administratif dalam bentuk peringatan tertulis, penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung, pencabutan persetujuan bangunan gedung/izin mendirikan bangunan, pencabutan sertifikat laik fungsi, perintah pembongkaran bangunan gedung. Adapun juga sanksi pidana jika pemilik dan pengguna yang melanggar Pasal 30 ayat (1) setiap orang atau badan yang akan melakukan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung baru, wajib terlebih dahulu memiliki PBG, dan Pasal 63 ayat (2) setiap penyelenggara bangunan yang menyelenggarakan prasarana dan sarana bangunan wajib memiliki PBG atau yang dipersamakan dengan sebutan lain serta ayat (4) prasarana dan sarana bangunan yang dibangun atau didirikan secara tidak bersamaan atau tidak menjadi satu kesatuan dengan perencanaan atau terpisah dengan bangunan gedung, wajib memiliki PBG untuk prasarana dan sarana bangunan atau yang dipersamakan dengan sebutan lain secara tersendiri. Maka dengan ketentuan pidana diancam dengan kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling tinggi sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah). Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041 menjelaskan adanya sanksi berupa administratif berupa peringatan tertulis,

denda administratif, penghentian sementara kegiatan, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan dan pembatalan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pembongkaran bangunan dan pemulihan fungsi ruang. Sanksi pada pidana mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

UNIVERSITAS JENDERAL ACHMAD YANI YOGYAKARTA
PERPUSTAKAAN