

BAB II

TINJAUAN UMUM PERIZINAN MENDIRIKAN BANGUNAN

A. Perizinan

1. Pengertian Perizinan

Izin dalam arti luas merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan peraturan-peraturan perundang-undangan dengan memberi izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang, ini menyangkut perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan didalamnya dapat dilakukan perbedaan berdasarkan figur hukum, figur hukum inilah bahwa semuanya menimbulkan akibat hukum yang kurang lebih sama, yakni dalam keadaan tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang semestinya dilarang.

Izin dalam arti sempit yaitu peningkatan-peningkatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya adalah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya. Hal yang pokok dalam izin dalam

artian yang lebih sempit ialah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenan dalam keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara-cara tertentu.

Perizinan dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Bentuk perizinan antara lain: pendaftaran, rekomenadasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus memiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melaksanakan suatu kegiatan atau tindakan. Dengan memberi izin, pengusaha memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.¹

Perizinan terbagi dalam tiga pengertian: Dispensasi-izin-konsesi. Yang dimaksud dengan dispensasi adalah keputusan negara yang membebaskan suatu perbuatan dari kekuasaan suatu peraturan

¹ Adrian Sutedi, 2015, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm 168

yang menolak perbuatan itu. Sebuah contoh : Pasal 29 KUHPerdara menerangkan bahwa seorang lelaki yang umurnya belum 18 tahun dan seorang perempuan yang belum berumur 15 tahun tidak boleh menikah. Tetapi karena alasan-alasan penting, Menteri Kehakiman (dalam sistem pemerintahan kabinet presidentil, presiden yang bertanggung jawab) dapat memberi dispensasi terhadap larangan tersebut. Bila mana pembuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin.²

2. Tujuan dan fungsi perizinan

- a. Tujuan secara umum adalah untuk pengendalian dari pada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Tujuan pemberian izin juga dapat dilihat dari berbagai sisi, yaitu :

- 1) Sisi pemerintah

Tujuan dari pemerintah dalam pemberian izin adalah untuk melaksanakan peraturan, apakah ketentuan-ketentuan yang

² Damang, Pengertian Perizinan, <http://www.negarahukum.com/hukum/pengertian-perizinan.html>, Diakses Pada 24 Maret 2017, Jam 13:20.

termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam prakteknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban. Tujuan lain adalah sebagai sumber pendapatan daerah, dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

2) Sisi masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah :

- a) Untuk adanya kepastian hukum
- b) Untuk adanya kepastian hak
- c) Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas.

Dalam hal izin mendirikan bangunan, tujuan mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah. Dengan mengikat tindakan-tindakan pada suatu sistem perizinan, pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin, yaitu:

- 1) Keinginan mengarahkan/mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin mendirikan bangunan, izin HO, dan lain-lain.
- 2) Mencegah bahaya lingkungan, misalnya izin penebangan, izin usaha industri dan lain-lain.
- 3) Melindungi obyek-obyek tertentu, misalnya izin membongkar monumen-monumen tertetu, izin mencari barang-barang peninggalan yang terpendam dan lain-lain.
- 4) Membagi benda-benda, lahan atau wilayah yang terbatas, misalnya izin menghuni di daerah padat penduduk, dan lain-lain.
- 5) Mengarahkan/pengarahan dengan menggunakan seleksi terhadap orang dan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin bermigrasi, dan lain-lain.

Izin merupakan alat dari pemerintah yang biasanya berupa instrumen-instrumen negara yang digunakan sebagai cara untuk interaksi dengan masyarakatnya, sehingga masyarakat tersebut menjadi patuh dan mengikuti apa yang dianjurkannya untuk mencapai suatu tujuan yang konkrit. Penguasa menggunakan instrumen-instrumen tersebut diberbagai kebijakan yang dikeluarkannya. Dapat menyangkut dalam semua aspek hukum, seperti hukum lingkungan, hukum pengaturan ruang, hukum administrasi sosial, ekonomi, kesehatan dan aspek hukum lainnya.

Tujuan Izin adalah:³

- 1) Pengendalian aktivitas kegiatan masyarakat yang berpedoman baik yang berkepentingan maupun pejabat yang berwenang.
- 2) Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan.
- 3) Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian jasa tertentu yang khusus disediakan oleh pemerintah daerah untuk pribadi / badan.
- 4) Retribusi jasa umum adalah retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemda untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang / badan hukum.
- 5) Retribusi jasa usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemda dengan menganut prinsip komersil.

b. Fungsi izin

Secara garis besar fungsi izin dibagi menjadi fungsi untuk mengatur dan fungsi untuk penertib. Fungsi pengatur ialah agar supaya perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain, fungsi ini dimiliki oleh

³ Ringkasan Hukum Perizinan, <http://calonsh.blogspot.co.id/2011/11/ringkasa-hukum-perizinan.html>, Diakses pada Tanggal 25 Maret 2017, Pukul 21.28.

pemerintah. Sedangkan fungsi dalam penertib adalah agar setiap izin yang dimiliki tidak bertentangan satu dengan yang lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terlaksana.

Fungsi lain izin:⁴

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemohon dan masyarakat
- 2) Sebagai tindakan preventif untuk menghadapi pihak-pihak yang mengganggu
- 3) Sebagai pengaman secara hukum

3. Substansi izin

a. Kewenangan lembaga

Izin dapat dilihat siapa yang memberikannya, biasanya dilihat dari kepala surat ataupun siapa yang menandatangani. Izin biasanya diberikan oleh lembaga atau instansi pemerintahan yang benar-benar ahli dalam objek izin tersebut yang hampir selalu bersangkutan atau berkaitan dengan tugas dari lembaga itu. Oleh karenanya, apabila dalam undang-undang tidak dengan tegas dinyatakan lapisan pemerintahan tertentu yang berwenang, tetapi misalnya hanya dinyatakan secara umum bahwa pemerintah yang berwenang, maka dapat diduga bahwa yang dimaksud ialah

⁴ Hukum Perijinan, <https://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/hukum-perijinan/>, Diakses pada 24 Maret 2017, Pukul 13:30

lembaga pemerintah yakni para anggota pengurus harian. Namun dalam undang-undang biasanya sudah dicantumkan ketentuan definisi untuk menghindari keraguan.

b. Pencantuman alamat

Izin lahir karena adanya kepentingan oleh para pihak yang mengajukan permohonan tersebut. Oleh karena itu keputusan yang menyangkut izin akan dialamatkan kepada para pihak yang memohon izin.

c. Substansi dalam diktum

Keputusan dari lembaga yang memuat izin dengan alasan demi kepastian hukum harus dengan jelas berisi untuk apa saja izin itu diberikan. Diktum merupakan bagian dari uraian akibat hukum yang ditimbulkan karena diputuskannya suatu izin atau bisa dikatakan diktum berarti inti dari keputusan izin itu. Diktum sendiri memuat keputusan pasti yang terdiri dari hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dituju oleh keputusan itu.

d. Persyaratan

Sebagaimana kebanyakan keputusan, didalamnya mengandung ketentuan, pembatasan, dan syarat-syarat (*voorschriften, beperkingen, en voorwaarden*), demikian pula dengan keputusan yang berisi izin ini. Ketentuan-ketentuan ialah kewajiban-kewajiban yang dapat dikaitkan pada keputusan yang menguntungkan. Ketentuan-ketentuan pada izin banyak terdapat

dalam praktik hukum administrasi. Misalnya dalam undang-undang gangguan ditunjuk ketentuan-ketentuan seperti:⁵

- 1) Ketentuan-ketentuan tujuan (dengan maksud mewujudkan tujuan-tujuan tertentu, seperti mencegah pengotoran tanah)
- 2) Ketentuan-ketentuan sarana (kewajiban menggunakan sarana tertentu)
- 3) Ketentuan-ketentuan instruksi (ketentuan bagi pemegang izin untuk memberi instruksi-instruksi tertulis kepada personil dalam lembaga)
- 4) Ketentuan-ketentuan ukur dan pendaftaran (pengukuran untuk menilai kadar bahaya atau gangguan)

Apabila dalam ketentuan-ketentuan tersebut tidak dipatuhi atau terdapat pelanggaran izin, maka sanksi akan diberikan kepada pemegang izin tersebut. Dalam pembuatan keputusan termasuk keputusan berisi izin, dimasukkan pembatasan-pembatasan yaitu dibentuk dengan menunjuk batas-batas dalam waktu, tempat atau dengan cara lain.

e. Penggunaan alasan

Pemberian alasan dapat memuat hal-hal seperti penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penetapan fakta. Penyebutan dalam ketentuan undang-undang memberikan pegangan kepada semua yang

⁵ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, op. Cit. hlm 202

bersangkutan, organ penguasa, dan yang berkepentingan, dalam menilai keputusan itu. Ketentuan undang-undang juga berperan dalam penilaian oleh yang berkepentingan tentang apa yang harus dilakukan dalam hal mereka menyetujui keputusan yang bersangkutan. Suatu pertimbangan hukum merupakan suatu hal yang penting bagi organ pemerintah untuk memberikan atau menolak permohonan izin. Pertimbangan hukum biasanya lahir dari interpretasi organ pemerintah terhadap ketentuan undang-undang.

f. Penambahan substansi lainnya

Penambahan substansi dapat berupa pemberitahuan tambahan yang berisi akibat-akibat hukum dari pelanggaran ketentuan dalam izin, seperti sanksi-sanksi yang akan diberikan apabila terjadi suatu pelanggaran dari ketentuan tersebut. Pemberitahuan ini juga berisi petunjuk atau panduan dalam bertindak apabila ingin mengajukan permohonan-permohonan berikutnya atau bisa juga berupa informasi umum dari organ pemerintah yang berhubungan dengan kebijaksanaannya. Namun penambahan substansi ini merupakan sesuatu diluar konteks dari diktum itu sendiri, oleh karenanya mengenai pemberitahuan-pemberitahuan ini yang tidak termasuk dalam hakekat keputusan, maka secara formal seseorang tidak dapat menggugat melalui hakim administrasi.

4. Proses dan prosedur perizinan

Proses dan prosedur perizinan dapat meliputi prosedur pelayanan perizinan, proses penyelesaian perizinan yang merupakan proses internal yang dilakukan oleh aparat/petugas. Secara umum permohonan izin itu harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Di samping itu pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan oleh pemerintah/penguasa sebagai pemberi izin yang ditentukan secara sepihak. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin dan instansi pemberi izin, yaitu instansi mana, bisa pemerintah daerah atau pusat. Selanjutnya beberapa hal yang berhubungan dengan pelaksanaan perizinan akan dijelaskan sebagai berikut :

- a. Proses perizinan membutuhkan adanya pengetahuan tidak hanya sebatas aspek legal dari proses perizinan, tetapi lebih jauh dari itu. Misalnya untuk memberi izin, pihak pelaksana juga harus mempertimbangkan dampak yang akan ditimbulkan dari izin tersebut.
- b. Proses perizinan memerlukan dukungan keahlian aparatur tidak hanya dalam hal mengikuti tata urutan prosedurnya, tetapi juga hal-hal lain yang sangat mendukung kelancaran proses perizinan itu sendiri.

- c. Proses perizinan tidak terlepas dari interaksi antara pemohon dengan pemberi izin. Dalam interaksi tersebut terkadang muncul perilaku yang menyimpang, baik yang dilakukan oleh aparatur maupun yang dipicu oleh kepentingan bisnis pelaku usaha, sehingga aparatur pelaksana perizinan dituntut untuk memiliki perilaku yang positif dengan tidak memanfaatkan situasi demi kepentingan pribadi. Ini semata-mata demi terciptanya *good governance*.

Persyaratan merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh izin yang dimohonkan. Persyaratan-persyaratan tersebut berupa dokumen atau surat-surat kelengkapan. Dalam regulasi dan deregulasi, persyaratan dalam proses perizinan setidaknya memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. Tertulis dengan jelas. Regulasi akan sulit terlaksana dengan baik tanpa tertulis dengan jelas.
- b. Memungkinkan untuk dipenuhi. Karena itulah maka perizinan harus berorientasi pada pada azas kemudahan untuk dilaksanakan oleh si pemohon izin.
- c. Berlaku universal. Perizinan hendaknya tidak menimbulkan efek diskriminatif, tapi harus inklusif dan universal.
- d. Memperhatikan spesifikasi teknis dan aspek lainnya yang terkait.

Mencermati kondisi saat ini, bahwa kinerja pelayanan perizinan ternyata masih perlu ditingkatkan agar menjadi lebih baik.

Itu artinya bahwa pelayanan perizinan pemerintah masih buruk. Buruknya pelayanan perizinan ini disebabkan oleh beberapa hal, antara lain :

- a. Tidak ada sistem insentif untuk melakukan perbaikan.
- b. Buruknya tingkat pengambilan inisiatif dalam pelayanan perizinan, yang ditandai dengan dengan tingkat ketergantungan yang tinggi pada aturan formal (*rule driven*) dan petunjuk pimpinan.
- c. Budaya aparatur yang masih kurang disaiplin dan sering melanggar aturan.
- d. Budaya paternalistik yang tinggi, artinya aparat menempatkan pimpinan sebagai prioritas utama, bukan kepentingan masyarakat.⁶

5. Biaya dan waktu penyelesaian izin

Penetapan biaya pelayanan izin harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut.

- a. Rincian biaya haruslah jelas untuk setiap perizinan, khususnya yang memerlukan tindakan seperti penelitian, pemeriksaan, pengukuran dan pengajuan.

⁶ Hestanto, "Proses dan Prosedur perizinan", <https://www.hestanto.web.id/proses-dan-prosedur-perizinan/>, Diakses pada 23 Maret 2017, Pukul 21.46

- b. Biaya tersebut ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan atau dan memperhatikan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pembiayaan menjadi hal mendasar dari pengurusan perizinan. Namun, perizinan sebagai bagian dari kebijakan pemerintah untuk mengatur aktivitas masyarakat sudah seharusnya memenuhi sifat-sifat sebagai *public goods*. Dengan demikian meskipun terdapat pembiayaan, sesungguhnya bukan untuk sebagai alat *budgetaire* negara. Oleh karena itu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁷

- a. Disebutkan dengan jelas
- b. Terdapat standart nasional
- c. Tidak ada pengenaan biaya lebih dari sekali untuk setiap objek (syarat) tertentu.
- d. Perhitungan didasarkan pada tingkat *real cost* (biaya yang sebenarnya)
- e. Besarnya biaya diinformasikan secara luas.

Waktu penyelesaian izin haruslah ditentukan oleh instansi yang bersangkutan, artinya waktu penyelesaian akan ditetapkan sejak saat pemohon mengajukan permohonan izin tersebut. Waktu akan selalu melekat pada proses perizinan karena adanya tata cara dan prosedur yang harus ditempuh seseorang dalam mengurus perizinan

⁷ Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, op. Cit. , Hlm 188

tersebut. Dengan demikian, suatu regulasi haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. Disebutkan dengan jelas
- b. Waktu yang ditetapkan sesingkat mungkin
- c. Diinformasikan secara luas bersama-sama dengan prosedur dan persyaratan.

6. Pengawasan penyelenggaraan izin

Dalam praktiknya kinerja pelayanan perizinan dituntut untuk lebih baik karena sesuai dengan prinsip *good governance* salah satunya adalah bentuk pelayanan yang baik. Namun pada saat ini masih diakui bahwa kinerja pelayanan perizinan masih banyak kekurangan.

Adanya pembuatan metode atau sistem pelayanan perizinan tidak secara otomatis mengatasi masalah-masalah yang terjadi, sebab dari hari kehari keluhan masyarakat tidak berkurang bahkan semakin banyak terdengar. Hal ini menunjukkan bahwa misi pemerintah yaitu sebagai pelayan masyarakat masih belum memenuhi harapan dari masyarakat. Dari situlah antisipasi dari tuntutan pelayanan masyarakat membawa suatu konsekuensi bagi pemerintah untuk memberikan perubahan terhadap pola budaya kerja aparatur pemerintah. Dari upaya tersebut telah lahir Undang-Undang No.25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik yang dalam pasal 39 ayat(3) menyuruh agar masyarakat dilibatkan dalam pengawasan pelayanan publik.

Keputusan Menpan Nomor 63 Tahun 2003 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Pelayanan Publik mengatakan bahwa pengawasan pelayanan publik ditujukan untuk meningkatkan kualitas penyelenggaraan pelayanan perizinan oleh aparatur pemerintah diberikan arahan mengenai prinsip-prinsip pelayanan perizinan, meliputi prinsip kesederhanaan, kejelasan, kepastian waktu, akurasi, keamanan, dan tanggung jawab serta kedisiplinan.

Prinsip-prinsip pelayanan perizinan diatas tentunya memerlukan suatu dukungan pembuatan kebijakan. Salah satunya adalah dengan melaksanakan pengawasan melekat diseluruh unit pemerintah. Secara konsepsional pengawasan melekat di lingkungan pemerintah sudah lama diterapkan, terbukti pada penggunaan istilah ini secara formal digunakan dalam Instruksi Presiden No. 15 Tahun 1983 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengawasan, kemudian dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1989 tentang Pedoman Mengawasan Melekat. Pengertian dalam instruksi presiden ini merupakan serangkaian kegiatan yang bersifat sebagai pengendalian yang terus-menerus dilakukan atasan langsung terhadap bawahannya, secara preventif dan represif agar pelaksanaan tugas bawahannya tersebut berjalan dengan efektif dan efisien sesuai dengan rencana kegiatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Penyelesaian pengaduan dan sengketa
 - a. Pengaduan

Dalam setiap pengaduan yang dilakukan oleh masyarakat akan penyelenggara pelayanan perizinan setiap unit kerja beserta pimpinan harus menyelesaikan pengaduan akan ketidakpuasan tersebut. Akan tetapi dalam hal pengaduan tidak dapat diselesaikan oleh unit pemberi izin yang bersangkutan dan terjadi sengketa, maka penyelesaian dari pengaduan tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme penanganan pengaduan oleh instansi atau unit kerja yang memberikan pelayanan perizinan.

Pengaduan merupakan upaya yang dapat ditepuh oleh pemohon izin atau pihak yang dirugikan akibat dikeluarkannya izin. Upaya pengaduan tersebut merupakan hal sangat penting untuk memperbaiki kualitas pelayanan secara terus menerus. Akan tetapi untuk menjadikan pengaduan sebagai cara perbaikan diri bagi pelayanan perizinan, maka pengaduan masyarakat itu harus dikelola dengan baik dan benar. Mekanisme penanganan pengaduan yang baik dan benar harus memenuhi unsur-unsur antara lain:⁸

- 1) Penentuan prioritas pengaduan yang masuk ke loket atau kontak pengaduan dan berbagai sarana pendukung lainnya.
- 2) Adanya prosedur penyelesaian pengaduan
- 3) Adanya pejabat atau petugas yang secara khusus bertanggung jawab atas pengaduan tersebut

⁸ *Ibid.*, hlm 191

4) Adanya standar waktu penyelesaian pengaduan

b. Sengketa

Pengaduan dalam hal perizinan biasanya terjadi oleh pemohon itu sendiri atau pihak lain yang dirugikan atas terbitnya suatu izin. Penyelesaiannya dapat dilakukan dengan jalur hukum yaitu meliputi mediasi, *ombudsman*, atau ke pengadilan untuk menyelesaikan sengketa hukum perizinan tersebut. Oleh karenanya regulasi perizinan harus diwujudkan dengan adanya mekanisme komplain dan penyelesaian sengketa karena adanya berbagai pihak yang terlibat. Berbagai hal yang harus diperhatikan seperti:

- 1) Prosedur sederhana dibuka (dapat diakses) secara luas
- 2) Menjaga kerahasiaan pihak yang melakukan komplain
- 3) Menggunakan berbagai media
- 4) Dilakukan penyelesaian sesegera mungkin
- 5) Membuka akses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan atau non pengadilan

8. Sanksi

Sanksi merupakan bagian terpenting dalam hukum, yaitu untuk terciptanya konsistensi pelaksanaan hukum. Aspek lain dari sanksi bertujuan untuk tegaknya perturan hukum, ditaati oleh semua pihak,

sehingga hukum dapat berjalan sesuai dengan yang dikehendaki, yaitu untuk menciptakan ketertiban, kepastian dan keadilan.⁹

Dalam implementasiya aturan memuat perintah, larangan, dan kewajiban. Aturan tersebut memiliki makna sebagai hukum apabila dapat dipaksakan kepada setiap orang, yaitu berupa tindakan yang berupa sanksi. Sanksi merupakan hal yang sangat penting dalam hukum, takterkecuali dalam hukum administrasi. Sanksi-sanksi dalam hukum administrasi biasanya meliputi:

- a. Bestuurdwang (paksaan pemerintah)
- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran dan lain-lain)
- c. Pengenaan denda administrasi
- d. Pengenaan uang paksa oleh pemeritah (*dwangsom*).

Saksi dalam pelanggaran izin dapat berupa sanksi administrasi, yang meliputi pencabutan izin, sanksi perdata, seperti penjara dan pidana denda. Dan apabila pelanggaran yang dilakukan amatlah berat maka ketiga sanksi dapat dijatuhkan secara bersamaan.

9. Hak dan kewajiban

Dalam Undang-Undang No.25 Tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik dikemukakan hak dan kewajiban masyarakat atau pemohon dan instansi pemberi layanan perizinan.

- a. Hak pemohon

⁹ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2013, *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Bandung, Nuansa, hlm 117

- 1) Mendapatkan pelayanan perizinan yang berkualitas sesuai dengan asas dan tujuan pelayanan
- 2) Mengetahui sistem, mekanisme, dan prosedur pelayanan
- 3) Mendapat tanggapan atas keluhan yang diajukan secara layak
- 4) Mendapatkan advokasi, perlindungan, dan pemenuhan pelayanan.

b. Kewajiban masyarakat

- 1) Mengawasi dan memberitahukan kepada instansi pemberi layanan perizinan untuk memperbaiki pelayanannya apabila pelayanan yang diberikan tidak sesuai dengan standar pelayanan yang berlaku.
- 2) Melaporkan penyimpangan pelaksanaan pelayanan kepada ombudsman apabila penyelenggara tidak memperbaiki pelayanan.
- 3) Mematuhi dan memenuhi persyaratan, sistem, dan mekanisme prosedur pelayanan perizinan.
- 4) Menjaga dan turut memelihara berbagai sarana dan prasarana pelayanan umum
- 5) Berpartisipasi aktif dan mematuhi segala keputusan penyelenggara.

10. Jenis pemberian izin

Dalam ketentuan perundangan-undangan tentang penyelenggaraan pemerintah terdapat beraneka ragam administrasi

negara pemberi izin yang didasarkan kepada jabatan yang diembannya, baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah. Dapat diketahui bahwasannya lembaga yang berwenang memberikan izin dimulai dari administrasi tertinggi sampai yang terendah. Karena banyaknya lembaga yang berwenang dalam pemberian izin baik secara horisontal maupun secara vertikal, maka terdapat pula berbagai macam instrumen hukum dalam rangka mengaplikasikannya dalam kehidupan masyarakat.

Diberlakukannya Undang-Undang No.9 Tahun 2015 Tentang Pemerintah Daerah yang memberikan kebebasan untuk menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri, maka izin oleh pemerinah daerah dijadikan sebagai salah satu pendapatan daerah guna membiayai jalannya pemerintahan. Dengan adanya kondisi tersebut, maka pemerintah daerah perlu memberlakukan suatu ketentuan tentang perizinan. Hal ini diadakan selain untuk menambah penghasilan daerah, juga dimaksudkan agar terjadinya suatu tertib administasi dalam melaksanakan pembangunan di daerah. Maka pemerintah daerah memberlakukan pengelompokan perizinan sebagai berikut:¹⁰

- a. Izin lokasi
- b. Izin peruntukan bangunan tanah (IPPT)
- c. Izin mendirikan bangunan (IMB)

¹⁰ *Ibid.*, hlm 109

- d. Izin gangguan (HO)
- e. Surat izin usaha keparawisataan
- f. Izin reklame
- g. Izin pemakaaian tanah dan bangunan milik/dikuasai pemerintah kota
- h. Izin trayek
- i. Izin penggunaan trotoar
- j. Izin pembuatan jalan masuk pekarangan
- k. Izin penggalian damija jalan
- l. Izin pematangan tanah
- m. Izin pembuatan jalan di dalam kompleks perumahan, pertokan dan sejenisya
- n. Izin pemanfaatan titik tiang pancang reklame, jembatan penyebrangan otrang dan sejenisnya.
- o. Tanda daftar perusahaan
- p. Izin usaha perdagangan
- q. Izin usaha industri/tanda daftar industri
- r. Tanda daftar gudang
- s. Izin pengambilan air permukaan
- t. Izin pembuangan air buangan ke sumber air
- u. Izin perubahan alur, bentuk, dimensi dan kemirigan dasar sungai
- v. Izin perubahan/ pembuatan bangunan dan jaringan pengairan serta penguatan tanggul yang dibangun oleh masyarakat

- w. Izin pembangunan lintasan yang berada di bawah/diatasnya
- x. Izin pemanfaatan bangunan pengairan
- y. Izin pemanfaatan lahan mata air dan lahan pengairan lainnya.

B. Izin Mendirikan Bangunan

1. Pengertian izin mendirikan bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Sedangkan pengertian mendirikan bangunan atau membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membangun, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas bangunan gedung atau bangunan lain bukan gedung.

Izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.¹¹

Izin mendirikan bangunan merupakan hal sangat penting untuk menciptakan tata kehidupan masyarakat yang aman dan tertib melalui perwujudan pemanfaatan lahan yang serasi dan seimbang dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung lingkungan dan

¹¹ Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

perkembangan daerah dalam rangka mewujudkan kelestarian lingkungan hidup.

Izin mendirikan bangunan pada umumnya dibagi menjadi 5 jenis yaitu:

- a. IMB, apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota).
- b. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.
- c. IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan/atau dibuat dari bahan / material dengan tingkat permanensi sementara.
- d. IMB bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
- e. Izin khusus / keterangan membangun.

2. Dasar pengaturan

Pengaturan izin mendirikan bangunan di atur dalam:

- a. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- b. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- c. PP no. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- d. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung

- e. Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu

3. Tujuan dan manfaat IMB

Tujuannya adalah agar bangunan yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan. Upaya mewujudkan program pembangunan atau pengembangan kota serta manfaat ruang kota secara optimal, seimbang dan serasi agar tercipta kondisi daerah yang tertib dan teratur sesuai dengan perda yang berlaku tentang IMB.

Manfaat IMB bagi masyarakat adalah:

- a. Bangunan yang memiliki IMB dapat meningkatkan nilai ekonomis bangunan
- b. Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan
- c. Dari aspek legalitas mendapat perlindungan hukum yang berarti pemerintah akan membayar ganti rugi apabila bangunan beralih fungsi menjadi fasilitas umum atau bangunan terkena pelebaran jalan.
- d. Dengan pembayaran retribusi pembuatan IMB berarti telah ikut menyumbang dalam pedapatan asli daerah
- e. Daerah yang ditinggali menjadi tertata dengan baik dan teratur karena bangunan dibuat sesuai dengan lokasi peruntukannya.

4. Istilah-istilah dalam IMB

- a. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
- b. Garis sepadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, antar masa bangunan lainnya, batas tepi sungai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
- c. Koefisien dasar bangunan adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.
- d. Koefisien lantai bangunan adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan.
- e. Keadaan bangunan gedung adalah keadaan bangunan yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan.

5. Kewenangan pengaturan

Otonomi daerah merupakan hak penuh untuk mengurus dan menjalankan sendiri apa yang menjadi bagian atau wewenangnya. Oleh karenanya otonomi daerah yang ideal membutuhkan keleluasaan

dalam segala hal. Adapun pengertian otonomi daerah menurut Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem negara kesatuan republik indonesia.¹²

Kewenangan pemerintah daerah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah pasal 11 sampai dengan pasal 24. Kemudian penjelasan mengenai kewenangan pemerintah konkuren (pasal 12 ayat 1) adalah seluruh bidang pemerintah kecuali bidang-bidang berikut karena termasuk urusan pemerintah absolut:

- a. Politik luar negeri
- b. Pertanahan
- c. Keamanan
- d. Moneter dan fiskal
- e. Yustisi
- f. Moneter dan fiskal nasional
- g. Agama

Dari uraian diatas maka kewenangan wajib yang dimiliki pemerintah daerah adalah hal-hal yang berada diluar yang telah disebutkan menurut pasal 12 ayat(1) diatas. Sehingga kewenangan pengaturan izin mendirikan bangunan merupakan bagian tugas dari

¹² Pasal 1 Ayat (6) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah

pemerintah daerah kota maupun kabupaten. Terdapat beberapa landasan hukum yang memberikan kewenangan terhadap pemerintah daerah akan pelaksanaan pengaturan izin mendirikan bangunan, yaitu:

- a. Pasal 12 Ayat(1,2 dan 3) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang pemerintah daerah yang menyatakan kewenangan pemerintah daerah yaitu meliputi pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan koperasi dan tenaga kerja. Peraturan ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah mempunyai kewenangan dalam menata bidang pertanahan.
- b. Pasal 2 Ayat (3) Angka 14 Dan 15 Praturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah Dan Provinsi sebagai daerah otonom, yang berbunyi:
 - 1) Angka 14 bidang pertanahan
 - a) Penetapan persyaratan pemberian hak-hak atas tanah
 - b) Penetapan persyaratan *land reform*
 - c) Penetapan standar administrasi pertanahan
 - d) Penetapan pedoman biaya pelayanan pertanahan
 - e) Penetapan kerangka dasar Kadastral Nasional dan pelaksanaan pengukuran kerangka dasar Kadastral Nasional orde I dan II
 - 2) Angka (15)

- a) Penetapan pedoman perancangan dan pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman
- b) Penetapan pedoman konservasi arsitektur bangunan dan pelestarian kawasan bangunan bersejarah
- c) Penetapan pedoman pengawasan dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman
- d) Penetapan pedoman teknis pengelolaan gedung dan rumah negara

Peraturan pemerintah diatas mempertegas dari aturan sebelumnya yakni disamping pemerintah daerah mempunyai kewenangan terhadap penataan tanah, juga disebutkan tentang penataan permukiman rakyat. Kedua aturan ini sebagai landasan yuridis bagi pemerintah kota maupun kabupaten dalam meregulasi masalah IMB yang menyangkut bidang pertanahan dan permukiman, disamping aspek lain yaitu pendapatan daerah.

6. Aspek hukum dalam IMB

Pengaturan bangunan gedung secara khusus dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pengetahuan mengenai Undang-Undang Bangunan Gedung ini menjadi penting mengingat hal-hal yang diatur dalam Undang-undang Bangunan Gedung tidak hanya diperuntukan bagi pemilik bangunan gedung melainkan juga bagi pengguna gedung serta masyarakat. Diatur dalam undang-undang tersebut, pemilik bangunan gedung

adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung. Secara umum aturan tersebut mengatur tentang beberapa hal yaitu antara lain:¹³

a. **Fungsi Bangunan Gedung**

Dalam Undang Undang Bangunan Gedung diatur bahwa setiap bangunan gedung memiliki fungsi antara lain fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Fungsi bangunan gedung ini yang nantinya akan dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (**IMB**). Dalam hal terdapat perubahan fungsi bangunan gedung dari apa yang tertera dalam IMB, perubahan tersebut wajib mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah.

b. **Persyaratan Bangunan Gedung**

Persyaratan bangunan gedung dapat dibagi menjadi 2 yaitu persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung dimana diatur bahwa setiap bangunan gedung harus memenuhi kedua persyaratan tersebut. Yang masuk dalam ruang lingkup persyaratan administratif bangunan gedung ini yaitu:

- 1) Persyaratan status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah
- 2) Status kepemilikan bangunan gedung

13

Jerry Shalmont, Aspek Hukum Bangunan Gedung Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, <https://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan/aspek-hukum-bangunan-gedung-berdasarkan-undang-undang-nomor-28-tahun-2002/>, Diakses pada 18 April 2017 Pukul 22.47.

3) Izin mendirikan bangunan gedung.

Sementara itu, persyaratan teknis bangunan gedung dapat dibagi lagi menjadi 2 yaitu meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

- 1) Ruang lingkup persyaratan tata bangunan yaitu meliputi:
 - a) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, yaitu berhubungan dengan persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung yang tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum, serta ketinggian gedung
 - b) Arsitektur bangunan gedung
 - c) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan, yaitu persyaratan pengendalian dampak lingkungan yang hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Persyaratan terhadap dampak lingkungan ini sendiri berpedoman pada undang-undang tentang pengelolaan lingkungan hidup yang mengatur tentang kewajiban setiap usaha dan/atau kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan hidup untuk wajib memiliki analisis mengenai dampak

lingkungan hidup untuk memperoleh izin melakukan usaha dan/atau kegiatan.

2) Persyaratan keandalan bangunan gedung, persyaratan ini ditetapkan berdasarkan fungsi masing-masing bangunan gedung yang secara umum meliputi persyaratan:

- a) Keselamatan, yaitu berkenaan dengan persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dengan melakukan pengamanan terhadap bahaya kebakaran melalui sistem proteksi pasif dan/atau proteksi aktif serta bahaya petir melalui sistem penangkal petir
- b) Kesehatan, yaitu berkenaan dengan persyaratan sistem sirkulasi udara, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung;
- c) Kenyamanan, yaitu berkenaan dengan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan
- d) Kemudahan, yaitu berkenaan dengan kemudahan akses bangunan gedung, termasuk tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia, serta penyediaan

fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

c. Penyelenggaraan bangunan gedung

Penyelenggaraan bangunan gedung tidak hanya terdiri dari penggunaan bangunan gedung, melainkan juga meliputi kegiatan:

- 1) Pembangunan, yang dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan dengan diawasi pembangunannya oleh pemilik bangunan gedung. Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB. Pembangunan bangunan gedung ini sendiri dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- 2) Pemanfaatan, yang dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi. Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis. Agar persyaratan laik fungsi suatu bangunan gedung tetap terjaga, maka pemilik gedung atau pengguna bangunan gedung wajib melakukan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala terhadap bangunan gedung.

- 3) Pelestarian, yang dilakukan khusus untuk bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- 4) Pembongkaran, alasan-alasan bangunan gedung dapat dibongkar apabila bangunan gedung yang ada:
 - a) Tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki
 - b) Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya
 - c) Tidak memiliki imb.

Undang-undang Bangunan gedung selain mengatur tentang persyaratan bangunan gedung, juga mengatur mengenai hak dan kewajiban pemilik bangunan.

- 1) Pemilik bangunan gedung mempunyai hak yaitu:
 - a) Melaksanakan pembangunan bangunan gedung setelah mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan.
 - b) Mendapatkan surat ketetapan serta insentif untuk bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah.
 - c) Mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah.

- d) Mendapatkan ganti rugi apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- 2) Pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban yaitu antara lain:
- a) Melaksanakan pembangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung.
 - b) Memiliki izin mendirikan bangunan.
 - c) Meminta pengesahan dari pemerintah daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung pada tahap pelaksanaan bangunan.
- 3) Pemilik dan penggunaan bangunan gedung mempunyai hak yaitu antara lain:
- a) Mengetahui tata cara atau proses penyelenggaraan bangunan gedung.
 - b) Mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun.
 - c) Mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan dan kelayakan bangunan gedung.
 - d) Mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

- 4) Pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban yaitu antara lain:
 - a) Memanfaatkan serta memelihara bangunan gedung sesuai dengan fungsinya secara berkala
 - b) Melengkapi petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung
 - c) Membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan dapat mengganggu keselamatan dan ketertiban umum serta tidak memiliki perizinan yang disyaratkan.

d. Peran masyarakat

Undang-Undang Bangunan Gedung juga mengatur mengenai peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang mencakup:

- 1) Pemantauan penyelenggaraan bangunan gedung
- 2) Memberi masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis untuk bangunan gedung
- 3) Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan, rencana teknis bangunan gedung dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan

4) Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

e. **Sanksi**

Bentuk sanksi dalam hal adanya pelanggaran atas Undang-Undang Bangunan Gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau sanksi pidana. Yang masuk dalam ruang lingkup sanksi administratif yaitu dapat diberlakukan pencabutan IMB sampai dengan pembongkaran bangunan gedung serta dapat dikenakan sanksi denda maksimal 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang maupun telah dibangun. Sedangkan sanksi pidana yang diatur dalam UU Bangunan Gedung ini dapat berupa sanksi kurungan penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun penjara dan/atau pidana denda paling banyak 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung jika karena kelalaiannya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.