

## **PENEGAKAN HUKUM TERHADAP BANGUNAN RUKO YANG MELANGGAR GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

### ***LAW ENFORCEMENT AGAINST SHOPPING BUILDINGS THAT BREACHES THE CONSISTENCY OF THE BUILDING***

**Yuyun Andriyani<sup>1</sup>, Nur Achmad Akbar Lintang Wibowo<sup>2</sup>, Awiluddin<sup>3</sup>**

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan

Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan, Gn. Bahagia, Kecamatan Balikpapan

Selatan, Kalimantan Timur, 76114

Email: yuyunandriyani@gmail.com

#### **ABSTRAK**

Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat. Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruh atau beberapa bagian dari suatu bangunan, GSB yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar. Apabila GSB tersebut belum ditetapkan, kepala daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tertentu pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan. Penegakan Hukum terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan masih kurang tegas baik dalam Peraturan yang berasal dari Pusat maupun daerah, Pemerintah daerah seharusnya dapat lebih tegas lagi terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan agar perlu adanya tindakan preventif dari Pemerintah Kota Balikpapan dalam hal memberikan himbauan sosialisasi terkait pentingnya Peraturan Daerah ini dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.

**Kata Kunci** : Penegakan Hukum; Penataan ruang; Garis Sempadan Bangunan

#### **ABSTRACT**

*Building Boundary Line (GSB) of the building is stipulated in the spatial plan, the building and environmental planning plan, as well as the local building regulations. In erecting or updating all or part of a building, the designated GSB is not violated. If the GSB has not been established, the regional head can set a temporary GSB for a specific location on each permit application to build the building. Law Enforcement against violations of the Building Boundary Line is still less assertive both in regulations originating from the Center and the region, the local government should be able to be more assertive against violations of the Building Boundary Line in order to require preventive measures from the Balikpapan City Government in terms of providing socialization advice related to the importance of this Regional Regulation in the management of Building Permits.*

*Keywords: Law Enforcement; Spatial Planning; Building Boundary Line*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan adalah usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pembangunan Nasional bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 pada hakikatnya adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

## Artikel

masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial.<sup>4</sup> Namun sebaliknya, berhasil tidaknya pembangunan tergantung dari partisipasi seluruh rakyat, yang berarti pembangunan harus dilaksanakan secara merata oleh segenap lapisan masyarakat.

Pertumbuhan penduduk yang sangat cepat di Indonesia, dengan dibarengi pertumbuhan ekonomi, dan dinamika sosial kehidupan, menyebabkan kebutuhan sarana dan prasarana semakin meningkat pula. Berkenaan dengan pengamalan negara kesejahteraan (*Welfare State*) sesuai dalam negara Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah berkewajiban untuk mengatur, menata dan menyelenggarakan pemenuhan kehidupan masyarakat sesuai batas kemampuannya. Bagi Indonesia, dengan lebih dari 17.000 pulau besar dan kecil, baik yang berpenghuni maupun yang tidak berpenghuni, sumber daya alam yang melimpah, hutan, gunung, sungai besar dan kecil, sumber daya hayati, baik di darat, laut maupun udara di atasnya, wajib dan telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan untuk kesejahteraan masyarakat, lahir dan batin. Sesuai prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), wilayah NKRI terdiri dari wilayah nasional (pusat), propinsi, Kota/Kabupaten, yang tetap dalam bingkai NKRI. Kepentingan kabupaten/kota dan propinsi dalam melaksanakan pembangunan sesuai era otonomi daerah, tetap harus selaras, sejalan dan mengacu pada kepentingan nasional. Dalam banyak hal, pembangunan secara makro, utamanya pembangunan ekonomi masyarakat berbagai aktifitas pembangunan, mulai pembangunan industri, pembangunan perumahan, transportasi, perdagangan, perkebunan, pertanian, kelautan/maritim dan lain-lain. Aktifitas dan penyelenggaraan pembangunan beraneka ragam tersebut sudah tentu memerlukan lahan yang sangat luas, dan berkaitan tentang penyediaan lahan yang sangat luas, secara mendasar memerlukan ruang yang luas pula. Antara penyediaan lahan dan tata ruang yang luas, demi tercapainya kesejahteraan umum masyarakat, dengan sendirinya harus memperhatikan daya dukung lingkungan, serta merubah lingkungan yang lama menjadi lingkungan yang baru dalam segala aspek.<sup>5</sup>

Salah satu bentuk realisasi dari pembangunan yang dilaksanakan adalah berupa pembangunan sarana prasarana, yang berwujud pembangunan dan rehabilitasi jalan-jalan, jembatan, pelabuhan, irigasi, saluran-saluran air, perumahan, pertokoan maupun perkantoran-perkantoran dan sebagainya. Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Hanya saja mengingat dalam pembangunannya dapat mengganggu orang lain maupun mungkin dapat membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Sinar Grafika, 2010), Hlm. 223.

<sup>5</sup> I Wayan Parsa, "Laporan Akhir Tim Pengkajian Hukum Tentang Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Kerangka Otonomi Daerah" (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I., 2014), Hlm. 15.

*Artikel*

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.<sup>6</sup>

Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat. Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruh atau beberapa bagian dari suatu bangunan, GSB yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar. Apabila GSB tersebut belum ditetapkan, kepala daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tertentu pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan. Penetapan garis sempadan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan.

Letak Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. Dalam GSB, harus diperhatikan juga keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dalam mendesain bangunan perlu diterapkan ketentuan-ketentuan seperti Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum (DKCU), dan pagar pembatas.

Namun demikian berdasarkan kenyataan yang terjadi selama ini dalam praktek pendirian bangunan, tak sedikit orang yang mendirikan bangunan tanpa melakukan kepengurusan perizinan terlebih dahulu pada dinas terkait, namun tak sedikit juga yang mendirikan bangunan dahulu setelah itu baru melakukan kepengurusan perizinan. Padahal sebelum mendirikan bangunan dan mengajukan IMB, pemilik lahan harus mengetahui berbagai garis sempadan yang terdapat di lahan yang dimiliki. Jika pemilik lahan yang akan mendirikan bangunan tersebut melanggar salah satu garis sempadan maka dengan otomatis izin tersebut tidak akan terbitkan oleh pemerintah.

Salah satu kasus pelanggaran Garis Sempadan Bangunan adalah yang terjadi di Kota Balikpapan adanya Pembangunan ruko di kawasan Jalan MT Haryono RT 37, Kelurahan Damai Bahagia, Balikpapan Selatan, mendapat sorotan dari sejumlah warga. Mereka menemukan adanya kejanggalan dalam pembangunan ruko yang berdekatan dengan restoran Kepala Ikan Johny.<sup>7</sup>

Menurut Rizky, warga Kelurahan Damai, di pagar bangunan terdapat plang bertuliskan bahwa pembangunan telah melanggar Perda Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung. Tetapi, aktivitas pembangunan tidak disetop Pemkot Balikpapan. Instansi terkait justru mengeluarkan izin mendirikan bangunan (IMB) serta izin pembangunan jembatan.

Penataan bangunan di Balikpapan, khususnya yang berlokasi di pinggir Jalan MT Haryono terus dilakukan oleh kelurahan Damai Bahagia. Jangan sampai ada bangunan

<sup>6</sup> Nuzula Hidayah Briliannisa, "Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (Gsb) Di Kelurahan Gajahmungkur)" (Phd Thesis, Universitas Negeri Semarang, 2016), Hlm. 2.

<sup>7</sup> Prokal.Co, "Diduga Langgar Perda Gsb | Balikpapan Pos," Balikpapan.Prokal.Co, Diakses 11 Agustus 2020, <https://Balikpapan.Prokal.Co/Read/News/245174-Diduga-Langgar-Perda-Gsb.Html>.

## Artikel

---

baru yang tak melengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB). Hal tersebut ditegaskan Lurah Damai Bahagia Mohammad Ali. Dikatakannya, berdasarkan Peraturan daerah kota Balikpapan Nomor 14 Tahun 2000 tentang Penentuan Titik Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang berbatasan langsung dengan jalan utama.<sup>8</sup>

Berdasarkan uraian diatas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam penulisan hukum dengan judul “Penegakan Hukum Terhadap Bangunan Ruko Yang Melanggar Garis Sempadan Bangunan”.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan masalah yaitu bagaimanakah penegakan hukum terhadap bangunan ruko yang melanggar Garis Sempadan Bangunan?

### C. Metode

Metode Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan penelitian Normatif, karena yang dikaji adalah Peraturan Daerah Kota Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung yang dikaji dengan literatur berupa buku dan berita online.

### D. Tinjauan Pustaka

#### 1. Penegakan Hukum

Menurut Satjipto Raharjo, penegakan hukum pada hakikatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang abstrak. Penegakan hukum adalah usaha untuk mewujudkan ide-ide tersebut menjadi kenyataan. Yang disebut keinginan hukum disini tidak lain adalah pikiran-pikiran badan pembuat Undang-Undang yang dirumuskan dalam peraturan hukum. Peraturan hukum itu. Perumusan pemikiran pembuat hukum yang dituangkan dalam peraturan hukum akan turut menentukan bagaimana penegakan hukum itu dijalankan.<sup>9</sup>

Penegakan hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum. Dalam hal ini hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan. Melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan. Dalam menegakan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu :<sup>10</sup>

##### a. Kepastian Hukum (*rechtssicherheit*) :

Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkrit. Bagaimana hukumnya itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak boleh menyimpang : *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia akan runtuh, hukum harus ditegakkan).

---

<sup>8</sup> Prokal.Co, “Langgar Gsb, Bakal Ditindak Tegas | Balikpapan Pos,” Balikpapan.Prokal.Co, Diakses 11 Agustus 2020, <https://Balikpapan.Prokal.Co/Read/News/225922-Langgar-Gsb-Bakal-Ditindak-Tegas>.

<sup>9</sup> Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis* (Genta Pub., 2009), Hlm. 25.

<sup>10</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Edisi Kelima* (Yogyakarta: Liberty, 2007), Hlm. 145.

Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.

b. Manfaat (*zweckmassigkeit*) :

Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat.

c. Keadilan (*gerechtigkeits*) :

Masyarakat sangat berkepentingan bahwa dalam pelaksanaan atau penegakan hukum keadilan diperhatikan. Dalam pelaksanaan dan penegakan hukum harus adil. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Barang siapa yang mencuri harus dihukum : siapa yang mencuri harus dihukum, tanpa membeda-bedakan siapa yang mencuri. Sebaliknya, keadilan bersifat subjektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan. Melihat perkembangan penegakan hukum di Indonesia yang masih belum berjalan baik, salah satunya karena penegakan hukum yang masih diartikan sebagai penegakan undang-undang semata sehingga keadilan prosedural dijadikan acuan dalam proses penegakan hukum. Jika dilihat dari pendekatan filsafat, maka pada hakikatnya tujuan penegakan hukum adalah untuk mewujudkan apa yang hendak dicapai oleh hukum. Esensi dari tujuan hukum itu sendiri adalah terletak pada keadilan.<sup>11</sup>

Membicarakan konsep penegakan hukum dari tinjauan filsafat hukum dapat dikaji dari faktor penegak hukum khususnya hakim sebagai manusia yang akan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat. Hakim dalam kaitannya dengan penegakan hukum adalah dua hal yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisah-pisahkan yaitu “hukum dan keadilan”, sebagaimana seorang filsuf hukum terkemuka Gustav Radbruch menjelaskan bahwa: “Hukum itu adalah hasrat kehendak untuk / demi mengabdikan pada keadilan.”<sup>12</sup> Lebih lanjut, pada dasarnya tugas hakim dalam penegakan hukum akan sangat berkait erat dengan persoalan filsafat hukum sebagaimana dikatakan Roscoe Pound bahwa salah satu objek filsafat hukum adalah: “*The application of law.*” Lewat penemuan hukum, hakim dituntut untuk melakukan penafsiran terhadap realitas dalam memberikan putusan yang adil berdasarkan kebenaran dan mewujudkan rasa keadilan itu sendiri dengan menggunakan hati nurani. Hati nurani ini penting sebagai faktor yang dapat mencegah dan menjaga penemuan hukum yang harus ditingkatkan dan diasah terus sehingga mampu menerima hidayah dari Tuhan.

Penegakan hukum di Indonesia memiliki faktor guna menunjang berjalannya tujuan dari penegakan hukum tersebut. Faktor-faktor yang mempengaruhi penegakan hukum di Indonesia, yaitu:<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Ucuq Agiyanto, “Penegakan Hukum Di Indonesia: Eksplorasi Konsep Keadilan Berdimensi Ketuhanan” (Prosiding Seminar Nasional & Call For Papers Hukum Transendental, 2018), Hlm. 496.

<sup>12</sup> Otje Salman, *Filsafat Hukum (Perkembangan Dan Dinamika Masalah)* (Bandung: Aditama, 2010), Hlm. 58.

<sup>13</sup> Sitti Nur Sholawati, “Implementasi Pasal 81 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Dan Syarat Mendapatkan Surat Ijin Mengemudi Di Kota Tarakan” (Phd Thesis, Uii Yogyakarta, 2016), Hlm 50-64.

## a. Faktor Hukum

Yang dimaksud dengan hukum adalah segala sesuatu yang menimbulkan aturanaturan yang mempunyai kekuatan yang bersifat memaksa, yaitu apabila dilanggar akan mendapatkan sanksi yang tegas dan nyata.<sup>14</sup> Sumber lain menyebutkan bahwa hukum adalah seperangkat norma atau kaidah yang berfungsi mengatur tingkah laku manusia dengan tujuan untuk ketentraman masyarakat.<sup>15</sup> Hukum mempunyai jangkauan universal karena dengan hukum bias menemukan beberapa teori yang berbeda dari setiap individu. Contohnya ketika beberapa hakim mendengar tentang kasus pembunuhan, dari sekian banyak hakim pasti memiliki pemikiran yang berbeda-beda (ditikam, dibakar, dibuang kesungai, dll) sebelum melihat berkas tentang kasus pembunuhan tersebut. Artinya, hukum memiliki jangkauan yang sangat luas untuk masing-masing orang, tergantung bagaimana cara seseorang tersebut menyikapi hukum yang dihadapinya. Dari beberapa penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa hukum adalah suatu peraturan tertulis yang dibuat oleh yang berwenang yang bersifat memaksa guna dapat mengatur kehidupan yang damai ditengah masyarakat.

## b. Faktor Masyarakat

Secara bentuk masyarakat dapat dibedakan menjadi dua tingkat kedalaman yang berbeda. Pertama, masyarakat yang langsung dan spontan sedangkan yang kedua adalah masyarakat yang terorganisir dan direfleksikan. Masyarakat dengan pola yang spontan dinilai lebih kreatif baik secara pemikiran maupun pola tingkah laku sedangkan masyarakat yang terorganisir memiliki pola pikir yang baku dan banyak perencanaan yang disengaja.<sup>16</sup> Penegakan hukum berasal dari masyarakat dan bertujuan untuk mencapai kedamaian didalam masyarakat. Oleh karena itu, dipandang dari sudut tertentu maka masyarakat dapat mempengaruhi kepatuhan hukumnya. Masyarakat Indonesia pada khususnya mempunyai pendapat-pendapat tertentu mengenai hukum. Masyarakat sebagai warga Negara yang memerlukan kesadaran dan kepatuhan terhadap hukum dan perundang-undangan. Undang-Undang yang bagus tidak memberikan garansi terlaksananya hukum apabila kesadaran dan kepatuhan hukum warga Negara tidak mendukung pelaksanaan Undang-Undang tersebut.<sup>17</sup> Masalah kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat bukanlah semata-mata objek sosiologi. Kesadaran hukum masyarakat itu tidak hanya ditemukan melalui penelitian sosiologi hukum semata-mata yang hanya akan memperhatikan gejala-gejala social belaka. Akan tetapi hasil penelitian secara sosiologi hokum ini masih perlu pula diuji terhadap falsafah politik kenegaraan yang merupakan ide tentang keadilan dan kebenaran didalam masyarakat hukum yang bersangkutan.<sup>18</sup>

## c. Faktor Kebudayaan.

Kebudayaan memiliki fungsi yang sangat besar bagi masyarakat dan manusia. Masyarakat memiliki kebutuhan dalam bidang materiil dan spiritual. Untuk memenuhi kebutuhannya sebagian besar dipenuhi kebudayaan yang bersumber

---

<sup>14</sup> Yulies Tina Masriani, *Pengantarhukum Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), Hlm 13.

<sup>15</sup> Ibid. Hal 13

<sup>16</sup> Alvin S Johnson, *Sosiologi Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), Hlm 194.

<sup>17</sup> Sholawati, "Implementasi Pasal 81 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Dan Syarat Mendapatkan Surat Ijin Mengemudi Di Kota Tarakan," Hlm 56.

<sup>18</sup> Sholawati, Hlm 56.

pada masyarakat itu sendiri. Tapi kemampuan manusia sangat terbatas, dengan demikian kemampuan kebudayaan yang merupakan hasil ciptaannya juga terbatas dalam memenuhi segala kebutuhan. Faktor kebudayaan yang sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat sengaja dibedakan, oleh karena pembahasannya akan diketengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau non materiil. Sebagai suatu sistem, maka hukum mencakup struktur, substansi dan kebudayaan. Struktur mencakup wadah ataupun bentuk dari system tersebut yang umpamanya mencakup tatanan lembaga-lembaga hukum formal, hubungan antara lembaga-lembaga tersebut, hak-hak dan kewajiban dan seterusnya. Substansi mencakup isi norma hukum beserta perumusannya maupun acara untuk menegakkannya yang berlaku bagi pelaksana hukum maupun pencari keadilan. Kebudayaan (sistem) hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai mana merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianut) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari).<sup>19</sup>

d. Faktor Sarana dan Fasilitas

Tanpa adanya sarana dan fasilitas tertentu, maka tidak mungkin penegakan hukum akan berlangsung dengan lancar. Sarana atau fasilitas tersebut antara lain mencakup tenaga manusia yang berpendidikan dan terampil, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan seterusnya. Kalau hal-hal itu tidak terpenuhi, maka mustahil penegakan hukum akan mencapai tujuannya. Suatu masalah yang erat hubungannya dengan sarana dan fasilitas adalah soal efektivitas dari sanksi negatif yang diancamkan terhadap peristiwa-peristiwa pidana tertentu. Tujuan dari adanya sanksi-sanksi tersebut adalah agar dapat mempunyai efek yang menakutkan terhadap pelanggar-pelanggar potensial maupun yang pernah dijatuhi hukuman karena pernah melanggar. Sanksi negatif yang relatif berat atau diperberat saja, bukan merupakan sarana yang efektif untuk dapat menegendalikan kejahatan maupun penyimpangan lain. Tapi, sarana ekonomis ataupun biaya daripada pelaksanaan sanksi-sanksi negatif diperhitungkan, dengan berpegang dengan cara yang lebih efektif dan efisien sehingga biaya dapat ditekan di dalam program-program pemberantasan kejahatan jangka panjang.<sup>20</sup>

e. Faktor Penegak hukum

Penegak hukum di Indonesia ada beberapa jabatan untuk membantu dan mengurus faktor-faktor penegakan hukum agar maksud dari suatu hukum dapat berjalan dengan lancar dan adil. Diantaranya:

1) Pejabat kepolisian

Kepolisian Negara Republik Indonesia (POLRI) adalah yang bertanggungjawab langsung dibawah Presiden. POLRI selalu berkaitan dengan pemerintahan karena salah satu fungsi pemerintahan adalah pemeliharaan keamanan dan ketertiban masyarakat, penegakan hukum, melakukan pelayanan kepada masyarakat. Namun polisi dan POLRI itu berbeda. Polisi adalah bagian dari kesatuan POLRI. Polisi juga disebut sebagai pranata umum sipil yang mengatur tata tertib dan hukum. Di pengadilan polisi juga berfungsi sebagai penyidik yang tugasnya mencari barang bukti, keterangan dari berbagai sumber baik keterangan saksi maupun saksi ahli.

<sup>19</sup>Sholawati, Hlm 57.

<sup>20</sup>Sholawati, Hlm 58.

## 2) Jaksa

Jaksa adalah pejabat fungsional yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk bertindak sebagai penuntut umum dalam pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap serta wewenang lain berdasarkan Undang-Undang

## 3) Hakim

Hakim adalah hakim agung dan hakim padana dan peradilan di semua lingkungan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung serta hakim mahkamah.

**2. Penataan Ruang**

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Kegiatan penataan ruang yang dimaksudkan untuk mengatur ruang dan membuat suatu tempat menjadi bernilai dan mempunyai ciri khas dengan memperhatikan kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana, budaya, politik, hukum, pertahanan, keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan, geostrategis, geopolitik, dan geoekonomi.

Penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan; terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

## a. Keterpaduan

Keterpaduan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

## b. Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan

Keserasian, keselarasan, dan keseimbangan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

## c. Keberlanjutan

Keberlanjutan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

## d. Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan

Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.



## Artikel

- e. Keterbukaan.  
Keterbukaan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.
- f. Kebersamaan dan kemitraan.  
Kebersamaan dan kemitraan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.
- g. Perlindungan kepentingan umum.  
Perlindungan kepentingan umum adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.
- h. Kepastian hukum dan keadilan.  
Kepastian hukum dan keadilan adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.
- i. Akuntabilitas.  
Akuntabilitas adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.  
Tugas negara dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi dua hal, yaitu; (a) *police making*, ialah penentuan haluan negara; (b) *task executing*, yaitu pelaksanaan tugas menurut haluan yang telah ditetapkan oleh negara.<sup>21</sup>  
Dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud diatas, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah. Penyelenggaraan penataan ruang itu dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Wewenang pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
  - a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota.
  - b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional.
  - c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional.
  - d. Kerja sama penataan ruang antar negara dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar provinsi.

Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

- a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota.
- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi.
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi.
- d. Kerja sama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

<sup>21</sup> Ridwan Hr., *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), Hlm 13.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

- a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota.
- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf b meliputi:

- a. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota.
- b. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

### 3. Bangunan Ruko

Perkembangan tren rumah sebagai tempat usaha untuk mensiasati efektivitas dan mobilitas yang tinggi dari manusia modern semakin menunjukkan perkembangan yang luar biasa akhir-akhir ini. Hal ini dapat dilihat dari bisnis properti rumah toko (ruko) yang semakin marak di setiap kota di Indonesia. Selain itu permintaan klien untuk membangun rumah sekaligus sebagai tempat usaha dari berbagai kalangan seperti dokter, bidan, akupunturis, sampai guru pun membanjir. Pemesanan desain ruko ini juga datang dari *enterpreuner* yang juga berkeinginan menjalankan usahanya dari rumah. Ruko memang merupakan solusi yang cukup baik untuk mengatasi kebutuhan akan rumah tinggal sekaligus juga tempat mengembangkan usaha dari rumah. Dari mulai usaha jasa, sampai dengan usaha perdagangan dapat mengembangkan usaha mereka melalui desain ruko sehingga tercipta mobilitas dan efektivitas yang tinggi dari para pemakainya. Seperti yang sudah dibahas terlebih dahulu, bahwa rumah toko lebih sering disebut dengan nama ruko, yang memiliki pengertian yang berbeda-beda dari tiap-tiap pemikiran orang.<sup>22</sup>

### 4. Garis Sempadan Bangunan

Garis yang dikenal dengan singkatan GSB ini membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor, atau riol, sampai batas terluar muka bangunan. Garis ini berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya.

Ketentuan mengenai GSB diatur dalam Bagian Ketiga, Persyaratan Tata Bangunan, Paragraf 2 Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung, Pasal 13. Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yang relevan dengan substansi Garis Sempadan Bangunan. a. Pasal 13 ayat (1); persyaratan jarak bebas bangunan gedung mencakup

Garis Sempadan Bangunan gedung dengan as jalan. b. Ketentuan mengenai persyaratan jarak bebas bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

<sup>22</sup> "Bab Ii Tinjauan Umum Mengenai Rumah Toko (Ruko) - Pdf Free Download," Diakses 13 Agustus 2020, <https://Docplayer.Info/35368258-Bab-Ii-Tinjauan-Umum-Mengenai-Rumah-Toko-Ruko.Html>.

*Artikel*

Di dalam penjelasan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Garis Sempadan Bangunan (GSB) mempunyai arti sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Pengertian tersebut dapat disingkat bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun. Batasan atau patokan untuk mengukur besar GSB adalah as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi.

GSB sebagaimana dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan bagian III huruf C merupakan aturan yang harus dikeluarkan oleh Penguasa Wilayah (Gubernur/Bupati/Walikota) dan wajib dipatuhi oleh segenap komponen masyarakat sesuai dengan visi pembangunan di wilayah tersebut.

GSB dan Garis Sempadan Jalan (GSJ) adalah peraturan yang diberlakukan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk wilayah yang diatur. Menurut Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/Prt/M/2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota Rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.

Jadi, bisa saja ketentuan tersebut berbeda-beda masing-masing wilayah bergantung dari RDTR yang mengaturnya. GSB adalah batas yang mana bangunan bisa dibangun secara masif. Di luar batas GSB hanya boleh dilewati oleh bagian dari bangunan yang terbuka seperti taman, teras, balkon dan sejenisnya. GSB ditentukan oleh Pemerintah setempat berdasarkan RDRTK yang bersumber pada Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi.<sup>23</sup>

Setiap aturan pasti mempunyai sanksi jika ada yang melanggarnya. Demikian pula dengan peraturan tentang GSB. Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Sanksi administratif akan dikenakan kepada setiap pemilik bangunan. Sanksi tersebut berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan, pencabutan izin yang telah dikeluarkan dan perintah pembongkaran bangunan. Selain itu jika ketahuan membangun bangunan yang melebihi GSB, maka juga akan dikenakan sanksi yang lain. Sanksinya berupa denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

## II. PEMBAHASAN

Perencanaan tata ruang wilayah menjadi salah satu problematika pada perkembangan kota dewasa ini, perkembangan kota yang cukup cepat dengan pertumbuhan penduduk yang cukup pesat juga, maka masalah lingkungan mejadi suatu masalah yang cukup urgen dalam pembahasan mengenai keberlanjutan lingkungan untuk masa depan generasi. Perencanaan tata ruang menjadi hal yang penting maka setiap wilayah Provinsi, Kota/Kabupaten harus mempunyai aturan yang menjadi pedoman dalam penataan ruang dan menjadi acuan dalam pelaksanaan pembangunan.

<sup>23</sup> "Ulasan Lengkap : Penetapan Gsb Bangunan Rumah Di Komplek Perumahan," Hukumonline.Com/Klinik, Diakses 15 Agustus 2020, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/Lt4d4ae98d05a4e/Penetapan-Gsb-Bangunan-Rumah-Di-Komplek-Perumahan>.

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus.(Pasal 1 UU No. 28 Tahun 2002). Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus. Oleh karena itu, satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi. 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.

Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya, sehingga pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Garis Sempadan Bangunan juga diatur dalam Peraturan Daerah Kota Balikpapan Nomor 3 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung, dalam Peraturan Daerah tersebut yang dimaksud dengan Garis Sempadan Bangunan adalah batasan atas dan batasan dibawah permukaan tanah yang tidak boleh dilampaui dalam pendirian bangunan. Letak GSB Gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. Letak GSB Gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. Letak GSB Gedung terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Jarak bebas bangunan gedung yang di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan GSB dan jarak bebas bangunan dengan kaveling/persil minimum 3 (tiga) meter, kecuali bangunan dengan fungsi hunian minimum 1 (satu) meter. Untuk kawasan tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan penggunaan tertentu bagi kepentingan umum pada jarak bebas di antara GSP dan GSB.

Berdasarkan Pasal 180 Perda Balikpapan Nomor 3 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung, Bangunan yang tidak memiliki IMB, tidak sesuai IMB, terkena GSB, terkena garis sempadan jalan, terkena GSpt, terkena GSS, dan/atau terletak di kawasan hutan kota dilakukan pemasangan stiker.

Pemanfaatan ruang bisa dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, swasta atau masyarakat, baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama. Pemanfaatan ruang oleh masyarakat dapat dilakukan secara orang seorang, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, kelompok profesi, kelompok minat, dan badan hukum. Komponen-komponen tersebut adalah *stakeholder* dalam pemanfaatan ruang. Selaku orang seorang, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh semua warga negara Indonesia berumur 17 (tujuh belas) tahun ke atas atau sudah/pernah kawin, terutama yang bertempat tinggal dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau

## Artikel

kawasan yang dimanfaatkan. Selaku kelompok orang, termasuk masyarakat hukum adat, kelompok profesi, atau kelompok minat, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh kelompok orang yang tumbuh secara swadaya atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat serta diakui oleh masyarakat di wilayah atau kawasan yang direncanakan, terutama yang bertempat tinggal dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau kawasan yang dimanfaatkan. Selaku badan hukum, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh badan hukum terutama yang berkedudukan dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau kawasan yang dimanfaatkan. Selaku kelompok orang, termasuk masyarakat hukum adat, kelompok profesi, atau kelompok minat, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh kelompok orang yang tumbuh secara swadaya atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat serta diakui oleh masyarakat di wilayah atau kawasan yang direncanakan, terutama yang bertempat tinggal dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau kawasan yang dimanfaatkan. Selaku badan hukum, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh badan hukum terutama yang berkedudukan dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau kawasan yang dimanfaatkan.<sup>24</sup>

Lemahnya penegakan hukum secara langsung berpengaruh terhadap kinerja penyelenggaraan penataan ruang. Persepsi yang telah berkembang di masyarakat telah menjadi pembenaran bahwa pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan penataan ruang pun bukan merupakan sesuatu yang harus dihindari, apalagi ditakuti. Pemanfaatan lahan-lahan di sepanjang sempadan sungai, trotoar jalan, taman, dan lahan-lahan yang seharusnya bebas dari kegiatan untuk perumahan, perdagangan, dan sebagainya merupakan pemandangan yang biasa di kawasan-kawasan perkotaan. Di kawasan perdesaan, hal serupa juga terjadi, bahkan dengan intensitas yang lebih tinggi. Tidak sedikit kawasan yang telah ditetapkan sebagai hutan lindung dirambah untuk kegiatan budidaya. Kawasan-kawasan yang seharusnya berfungsi lindung pun berubah menjadi lokasi pembangunan rumah peristirahatan (villa), budidaya hotikultura, dan kegiatan lainnya yang secara signifikan menurunkan fungsi lindung kawasan. Semua itu terjadi tanpa adanya upaya penegakan hukum yang tegas dari aparat pemerintah.

Menurut Jimly Asshidiqie dalam Muhdar Junef,<sup>25</sup> Penegakan hukum merupakan hal yang sangat esensial dan substansial dalam negara hukum, penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya untuk tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum yang berhubungan dengan masyarakat dan bernegara.

Penegakan hukum dapat ditinjau dari dua sudut yaitu dari sudut subjek dan objek. Dari sudut subjek penegakan hukum dapat diartikan sebagai penegakan hukum secara luas dan secara sempit. Dalam arti luas, proses penegakan hukum dapat melibatkan seluruh subjek hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normatif dengan melakukan sesuatu

<sup>24</sup> I Wayan Parsa, "Laporan Akhir Tim Pengkajian Hukum Tentang Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Kerangka Otonomi Daerah," Hlm. 72.

<sup>25</sup> Muhar Junef, "Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 17, No. 4 (2017): Hlm 379.

atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti yang bersangkutan telah melakukan atau menjalankan aturan hukum. Dalam arti sempit, penegakan hukum hanya dilaksanakan oleh aparat hukum untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana mestinya, dan dalam memastikan tegaknya hukum itu, aparat penegak hukum diperkenankan untuk menggunakan daya paksa.

Sedangkan Satjipto Raharjo dalam Muhdar Junef<sup>26</sup> mengemukakan bahwa penegakan hukum pada hakikatnya merupakan penegakan ide-ide atau konsep-konsep yang bersifat abstrak. Dilanjutkan dengan menelaah pendapat Soerjono Soekanto yang mengatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyalurkan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan di dalam kaidah-kaidah atau pandangan-pandangan nilai yang mantap yang mengejawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan (*social engineering*), memelihara dan mempertahankan (*social control*) kedamaian pergaulan hidup. Soerjono Soekanto melanjutkan pendapatnya dalam rangka melakukan penegakan hukum terdapat lima faktor yang paling mempengaruhi dalam penegakan hukum. Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut: pertama, Faktor hukumnya sendiri, yang di dalam tulisan ini akan dibatasi pada undang-undang saja; kedua, Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum; ketiga, Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum; keempat, Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan; dan kelima, Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Proses penegakan hukum atas pelanggaran penataan ruang merupakan item yang sangat penting dalam revitalisasi peta rencana tata ruang. Salah satu masalah yang seringkali ditemukan dalam proses pelaksanaan rencana tata ruang adalah dalam proses penegakan hukumnya. Banyak sekali pelanggaran-pelanggaran terhadap suatu penataan ruang yang dibiarkan begitu saja. Akibat pembiaran terhadap pelanggaran-pelanggaran tersebut, permasalahan yang tadinya hanya dalam lingkup penataan ruang melebar menjadi masalah sosial. Akibatnya salah satu solusi yang diambil diantaranya adalah melegalkan pelanggaran tersebut dengan mengubah rencana tata ruang yang telah ada.

Terkait dengan penegakan hukum di dalam penataan ruang, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 membaginya menjadi empat rezim yaitu rezim administrasi, perdata, tata usaha negara, dan pidana. Penegakan hukum secara administratif di dalam penataan ruang secara tersurat terdapat di dalam ketentuan Pasal 62 *juncto* Pasal 63 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007. Secara teori hukum, tujuan sanksi administratif ini bukanlah memberikan nestapa namun untuk mengembalikannya ke keadaan semula. Ini dapat dilihat dengan jenis sanksi-sanksi yang diberikan yaitu: peringatan tertulis; penghentian sementara kegiatan; penghentian sementara pelayanan umum; penutupan lokasi; pencabutan izin; pembatalan izin; pembongkaran bangunan; pemulihan fungsi ruang; dan/atau denda administratif.

Dari jenis-jenis sanksi yang telah disebutkan diatas, bahwa objeknya bukanlah pelaku pelanggaran tapi ditujukan kepada kegiatan yang melanggar. Disini dapat dilihat bahwa sanksi administratif ini ditujukan untuk mengembalikan keadaan yang salah menjadi kembali seperti semula dengan menitikberatkan pada kegiatannya dan konsistensi dengan izin yang diminta untuk kegiatan tersebut. Sanksi administratif ini diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

---

<sup>26</sup> Ibid

*Artikel*

Di dalam peraturan pemerintah tersebut diatur juga mengenai kriteria dan hukum acara pemberian sanksi administratif.

Rezim kedua dan ketiga terkait penegakan hukum penataan ruang adalah penegakan hukum secara perdata dan tata usaha negara. Di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, ketentuan ini dapat dilihat di dalam Pasal 66 juncto Pasal 67. Undang-Undang ini hanya mengatur secara umum terkait dua rezim ini. Ini karena sifat rezimnya lebih individual dan mengatur hubungan orang perorangan. Rezim yang terakhir adalah rezim pidana. Undang-Undang Penataan Ruang ini memuat tujuh pasal yang mengatur tentang sanksi pidana dan satu pasal terkait proses penyidikannya. Ketentuan mengenai sanksi pidana dapat dilihat di dalam ketentuan Bab XI. Sedangkan pengaturan mengenai proses penyidikannya dapat dilihat di dalam ketentuan Bab X. Perbuatan yang digolongkan perbuatan pidana untuk penataan ruang adalah antara lain: Tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan; Tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan berakibat timbulnya kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang; Tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan mengakibatkan kematian orang; Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruangnya; Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruangnya dan mengakibatkan perubahan fungsi ruang; Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruangnya dan mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang; Memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruangnya dan mengakibatkan kematian orang; Tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; Tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan Pejabat Pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Jenis hukumannya cukup bervariasi dengan sistematika sanksi kumulatif penjara dan denda. Jika ditelaah secara menyeluruh, maka dapat dilihat lamanya hukuman penjara yang dapat dijatuhkan antara 1 tahun sampai dengan 15 tahun. Sedangkan besaran denda yang dijatuhkan paling banyak lima miliar rupiah. Bahkan khusus untuk pemberi izin, selain dipenjara dan denda, dia dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak dengan hormat dari jabatannya. Secara singkat dapat disimpulkan bahwa pelanggaran pidana terhadap penataan ruang dapat dijatuhi hukuman yang cukup berat dan mampu menimbulkan efek taat kepada penataan ruang.<sup>27</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas maka jika terjadi pelanggaran atas penataan ruang terkait pelanggaran garis sempadan bangunan, perlu adanya upaya hukum administratif yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah seperti teguran secara lisan dan tertulis bahkan sampai pada pencabutan izin usaha atas bangunan tersebut. Bahkan bisa sampai pada upaya hukum pidana, yang mana Jenis hukumannya cukup bervariasi dengan sistematika sanksi kumulatif penjara dan denda. Jika ditelaah secara menyeluruh, maka dapat dilihat lamanya hukuman penjara yang dapat dijatuhkan antara 1 tahun sampai dengan 15 tahun.

Jadi sangat jelas jika faktor yang paling utama dalam penegakan hukum tata ruang terkait pelanggaran garis sempadan bangunan adalah faktor penegak hukumnya, karena secara substansi hukum, pengaturan tentang hukum tata ruang di Indonesia sudah cukup baik dengan menerapkan sanksi administratif dan sanksi pidana yang mana bisa memberikan efek jera bagi pelaku yang melanggar penataan ruang.

<sup>27</sup> [Http:// Akbarhiznu.Blogspot.Co.Id/2013/01](http://Akbarhiznu.Blogspot.Co.Id/2013/01), Diakses Pada Tanggal 27 Januari 2020

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Penegakan Hukum terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan masih kurang tegas baik dalam Peraturan yang berasal dari Pusat maupun daerah, Pemerintah daerah seharusnya dapat lebih tegas lagi terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan agar perlu adanya tindakan preventif dari Pemerintah Kota Balikpapan dalam hal memberikan himbauan sosialisasi terkait pentingnya Peraturan Daerah ini dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.

#### DAFTAR PUSTAKA

Agiyanto, Ucu. "PENEGAKAN HUKUM DI INDONESIA: Eksplorasi Konsep Keadilan Berdimensi Ketuhanan." Prosiding Seminar Nasional & Call For Papers Hukum Transendental, 2018.

"BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI RUMAH TOKO (RUKO) - PDF Free Download." Diakses 13 Agustus 2020. <https://Docplayer.Info/35368258-Bab-Ii-Tinjauan-Umum-Mengenai-Rumah-Toko-Ruko.Html>.

BRILIANNISA, NUZULA HIDAYAH. "IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 5 TAHUN 2009 TENTANG BANGUNAN GEDUNG (STUDI KASUS PELANGGARAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB) DI KELURAHAN GAJAHMUNGKUR)." Phd Thesis, Universitas Negeri Semarang, 2016.

HR., Ridwan. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006.

I Wayan Parsa. "LAPORAN AKHIR TIM PENGKAJIAN HUKUM TENTANG PENEGAKAN HUKUM PENATAAN RUANG DALAM KERANGKA OTONOMI DAERAH." Jakarta: BADAN PEMBINAAN HUKUM NASIONAL KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA R.I., 2014.

Johnson, Alvin S. *Sosiologi Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Junef, Muhar. "Penegakan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* 17, No. 4 (2017): 373–90.

Masriani, Yulies Tina. *Pengantarhukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Edisi Kelima*. Yogyakarta: Liberty, 2007.

Prokal.Co. "Diduga Langgar Perda GSB | Balikpapan Pos." Balikpapan.Prokal.Co. Diakses 11 Agustus 2020. <https://Balikpapan.Prokal.Co/Read/News/245174-Diduga-Langgar-Perda-Gsb.Html>.

———. "Langgar GSB, Bakal Ditindak Tegas | Balikpapan Pos." Balikpapan.Prokal.Co. Diakses 11 Agustus 2020. <https://Balikpapan.Prokal.Co/Read/News/225922-Langgar-Gsb-Bakal-Ditindak-Tegas>.

Rahardjo, Satjipto. *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*. Genta Pub., 2009.



*Artikel*

---

Salman, Otje. *Filsafat Hukum (Perkembangan Dan Dinamika Masalah)*. Bandung: Aditama, 2010.

Sholawati, Sitti Nur. "Implementasi Pasal 81 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Tata Cara Dan Syarat Mendapatkan Surat Ijin Mengemudi Di Kota Tarakan." Phd Thesis, UII Yogyakarta, 2016.

Sutedi, Adrian. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Sinar Grafika, 2010.

Hukumonline.Com/Klinik. "Ulasan Lengkap : Penetapan GSB Bangunan Rumah Di Komplek Perumahan." Diakses 15 Agustus 2020.  
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/Lt4d4ae98d05a4e/penetapan-gsb-bangunan-rumah-di-komplek-perumahan>.