

## Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendalian Pembangunan Di Kota Semarang

**Rizky Noor Fajrina, Ana Silviana**  
Program Studi Magister Kenotariatan  
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
rizkynoorfa@gmail.com

### *Abstract*

*Spatial control aims to create a place that is livable, can be used for sustainable development and maintain the Natural Resources contained therein. The aims of this study is to specify the control of space utilization through the building permit instrument in the city of Semarang and to find out the actions taken by the Semarang city government against buildings that do not have these permits. . The method used in this research is normative juridical with descriptive analysis. The result of the discussion of this journal is that every development will definitely be reviewed by the Spatial Planning Office when a Building Construction Permit will be issued whether it is in accordance with its designation. Buildings that have been erected without being equipped with a Building Permit and are not in accordance with their designation, the Semarang City Government will take firm action. The conclusion of this study is that spatial control in the city of Semarang is very influential for sustainable development because the buffer area is an area that becomes a buffer for the lower area, in this case the lower Semarang area.*

**Keywords:** *building permit; spatial*

### **Abstrak**

Pengendalian Tata Ruang bertujuan untuk menciptakan tempat yang layak dihuni (*liveable*), dapat digunakan untuk pembangunan yang berkelanjutan dan menjaga Sumber Daya Alam (SDA) yang terkandung di dalamnya. Tujuan dari penelitian berikut ialah guna mengetahui pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrument Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Semarang dan mengetahui tindakan yang dijalankan pemerintah Kota Semarang terhadap bangunan-bangunan yang tidak memiliki perizinan tersebut. Metode yang digunakan pada penelitian ini yuridis normatif dengan analisis deskriptif. Hasil dari pembahasan jurnal ini adalah setiap pembangunan pasti akan ditinjau oleh Dinas Tata Ruang saat akan diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) apakah sudah sesuai dengan peruntukannya. Bangunan yang sudah terlanjur berdiri tanpa dilengkapi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan tidak sesuai peruntukannya maka Pemerintah Kota Semarang akan menindak tegas. Simpulan dari penelitian ini pengendalian tata ruang di Kota Semarang sangat berpengaruh untuk pembangunan yang berkelanjutan dikarenakan daerah resapan air merupakan daerah yang menjadi penyangga untuk kawasan bawahnya dalam hal ini yaitu daerah Semarang bawah.

**Kata kunci:** **izin mendirikan bangunan (imb); tata ruang**

### **A. PENDAHULUAN**

Permukiman ialah salah satu kebutuhan primer bagi manusia, tempat tinggal yang selayaknya dapat melindungi penghuninya dari berbagai ancaman dari cuaca maupun keadaan. Melalui Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 atau UUD 1945 menyatakan, “Setiap

orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, sehingga pasal tersebut menjadi dasar bahwasanya setiap Warga Negara Indonesia wajib memperoleh tempat tinggal yang layak. Menurut Bab 1 Angka 22 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/PRT/M/2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, permukiman ialah bagian lingkungan hunian yang mencakup lebih dari satu satuan perumahan yang memiliki sarana, prasarana, utilitas umum, dan memiliki penunjang aktivitas fungsi lain di wilayah perkotaan ataupun perdesaan.

Kota Semarang ialah ibukota Provinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah 373,70 km<sup>2</sup> memiliki 16 kecamatan. Kota Semarang menjadi banyak tujuan masyarakat di luar kota untuk mengadu peruntungan, sehingga semakin banyak kebutuhan tempat tinggal yang dibutuhkan atau kebutuhan lahan. Menjamurnya pembangunan selaku konseskuensi logis terhadap tuntutan kebutuhan mengakibatkan berlangsungnya perluasan fisik kota/pemerkarannya secara horizontal (*sprawl*) (Arifin, et.all, 2013). Kurangnya ketersediaan lahan di pusat kota mengakibatkan *ekspansi* lahan ke daerah pinggiran kota dan mengakibatkan berbagai alih fungsi lahan. Ketidakseimbangan alam dapat terjadi akibat penggunaan lahan yang tidak sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah atau RTRW.

Rencana rinci tata ruang yang disusun tiap zona peruntukan untuk mengatur pemanfaatan ruangannya dan unsur-unsur pengendaliannya adalah zonasi (Asyiwati, & Oktavya, 2013). Zonasi yang telah disusun oleh Pemerintah Kota Semarang untuk mencapai tujuan Kota Semarang selaku pusat dari perdagangan maupun jasa yang bertaraf internasional memiliki beberapa aspek untuk mencapai tujuan tersebut yaitu aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 – 2031 atau PERDA RTRW Kota Semarang.

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 PERDA RTRW Kota Semarang, Kawasan Lindung ialah penetapan kawasan guna melindungi keseimbangan lingkungan yang meliputi sumber daya yang berasal dari alam maupun buatan manusia serta tidak mengesampingkan nilai historis dan nilai budaya bangsa untuk kepentingan pembangunan secara berkelanjutan. Kawasan Lindung mencakup:

- a. Kawasan yang memiliki fungsi untuk melindungi kawasan bawah;
- b. Kawasan yang berfungsi sebagai perlindungan setempat;
- c. Ruang terbuka hijau atau RTH; dan
- d. Kawasan cagar budaya.

Kecamatan Gunungpati ialah daerah resapan air yang berdasarkan Peraturan Daerah RTRW Kota Semarang hanya diperuntukan untuk pendidikan dan kawasan resapan air untuk daerah Semarang bawah untuk menjaga keseimbangan alam. Kawasan resapan air merupakan salah satu fungsi dari Kawasan Lindung yang berada di salah satu Kecamatan di Kota Semarang tepatnya di Kecamatan Gunungpati, lalu kawasan yang memiliki fungsi untuk melindungi kawasan bawahnya memiliki rencana untuk melaksanakan penghijauan pada area resapan air yang telah gundul agar dapat meresapkan air kembali sesuai dengan fungsinya dan melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai kawasan resapan.

Permukiman yang dibuat tanpa mengindahkan Rencana Tata Ruang Kota Semarang akan menyebabkan ketidakseimbangan ekosistem, sehingga tidak sedikit dapat diketahui banyak daerah di Kecamatan Gunungpati yang merupakan daerah bebas banjir justru terjadi banjir. Hal tersebut disebabkan pembangunan permukiman yang menyalahi aturan. Penyebaran penduduk di Kota Semarang terkonsentrasi di wilayah bawah, sehingga, menyebabkan rendahnya daya dukung lingkungan karena tingginya kepadatan. Karenanya, kebijakan Pemerintah Daerah Kota Semarang ditujukan kepada pengembangan daerah kota bagian atas. Salah satu kawasan pinggiran kota yang menjadi perluasan kota serta perkembangannya termasuk sangat cepat yakni Kecamatan Gunungpati. Kelestarian alam perlu dijaga untuk menunjang kehidupan yang berkelanjutan terutama untuk daya dukung lingkungan dan kemampuan lingkungan yang menopang.

Namun faktanya, banyak kawasan hijau yang dirubah menjadi permukiman karena desakan ekonomi. Ruang terbuka hijau semakin sempit dengan adanya pembangunan permukiman yang didukung dengan tingginya permintaan akan tempat tinggal di Kecamatan Gunungpati. Kawasan yang tak sesuai bagi lahan pemukiman ialah lahan yang mempunyai tingkat kemiringan tinggi, lahan bagi kawasan resapan air, lahan kritis, serta lahan bagi kawasan lindung. Anomali cuaca mengakibatkan hujan lebat diduga menjadi sebab berlangsungnya banjir bandang yang menewaskan 36 (tiga puluh enam) orang di Luwu Utara, Sulawesi Selatan, disisi lain kemiringan lereng di hulu serta pembukaan lahan di sekitar aliran sungai dipercaya berperan menyebabkan bencana. Ferari Pinem sebagai Kepala Bidang Pemetaan Kebencanaan dan Perubahan Iklim Badan Informasi Geospasial (BIG) berpendapat “kemiringan lereng yang curam di hulu menjadi salah satu faktor penyebab banjir bandang pada dataran alluvial di daerah Masamba, Sabbang, dan Baebunta”. Menurut observasi Citra Satelit Resolusi Tinggi (CSRT) diketahui kawasan sepanjang sungai telah banyak mengalami pembukaan lahan untuk permukiman dan lahan pertanian atau perkebunan yang tentunya akan mengurangi daya

dukung lahan dalam menahan laju air yang jatuh di atasnya (Arif, 2020). Hal serupa dapat terjadi di Kecamatan Gunungpati apabila terus dilakukan pembukaan lahan tanpa melihat kemampuan lingkungan setempat.

Izin Mendirikan Bangunan atau IMB merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mengatur dan mengendalikan pembangunan agar tetap menjaga daya dukung lingkungan setempat. Banjir yang terjadi di daerah Jabodetabek dikarenakan berkurangnya kawasan resapan air menjadi permukiman. Namun Pemerintah Kabupaten Bogor telah menertibkan vila-vila liar yang tidak memiliki izin lokasi maupun IMB pada bangunannya. Berdasarkan pengamatan di atas hal serupa dapat terjadi di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Kecamatan Gunungpati sebagai hulu, kawasan resapan air, maupun kawasan penyangga dapat terdegradasi fungsinya dikarenakan alih fungsi lahan. Ruang Terbuka Hijau (RTH) semakin sempit dengan adanya pembangunan permukiman yang didukung dengan tingginya permintaan akan tempat tinggal di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Kawasan yang tak sesuai bagi lahan permukiman ialah lahan yang mempunyai tingkat kemiringan tinggi, lahan kritis, lahan bagi kawasan penyangga, serta lahan bagi kawasan lindung seperti dalam Kasus Banjir Bandang di Luwu Utara, Sulawesi Selatan yang terjadi akibat kemiringan lahan yang tinggi dan pembukaan lahan dan pembangunan vila-vila liar di kawasan Puncak, Bogor.

Efektif bersumber dari Bahasa Inggris yakni *effective* yang memiliki arti sesuatu yang dijalankan berhasil dengan baik. Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif ialah sesuatu yang memiliki efek (akibat maupun pengaruh) semenjak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan. Efektivitas ialah keadaan dimana suatu pihak yang berwenang untuk memantau. Jika dilihat dari sudut hukum dan penelitian jurnal berikut yang dimaksud dengan pihak yang berwenang ialah Dinas Tata Ruang. Tiap organisasi ataupun lembaga di dalam kegiatannya menginginkan terdapat pencapaian tujuan. Tujuan dari suatu lembaga supaya tercapainya semua kegiatannya dengan berjalan efektif bisa dijalankan jika didukung oleh sejumlah faktor pendukung efektivitas. Tingkat efektivitas bisa diukur dengan membandingkan antara rencana yang sudah ditentukan dengan hasil nyata yang sudah terwujud. Salah satu fungsi hukum, baik selaku kaidah ataupun selaku sikap ataupun perilaku ialah membimbing perilaku manusia.

Masalah pengaruh hukum tak hanya terbatas pada munculnya ketaatan ataupun kepatuhan terhadap hukum, namun mencakup efek total dari hukum pada sikap tindak ataupun perilaku baik yang sifatnya positif ataupun negatif. Efektivitas penegakan hukum sangatlah berhubungan erat pada

efektivitas hukum. Sejumlah faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum berdasarkan Soerjono Soekanto diantaranya: (Soekanto, 2008).

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
- b. Faktor penegakan hukum;
- c. Faktor sarana maupun fasilitas yang mendukung faktor penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat; serta
- e. Faktor kebudayaan.

Salah satu fungsi hukum, baik selaku kaidah maupun selaku sikap ataupun perilaku ialah membimbing perilaku manusia. Masalah pengaruh hukum tak hanya terbatas kepada munculnya ketaatan ataupun kepatuhan terhadap hukum, namun meliputi efek total dari hukum atas sikap tindak ataupun perilaku baik yang sifatnya positif ataupun negatif. Efektivitas penegakan hukum sangatlah berhubungan erat dengan efektivitas hukum. Supaya hukum tersebut efektif, dibutuhkan aparat penegak hukum guna menegakkan sanksi tersebut. Suatu sanksi bisa direalisasikan ke masyarakat dalam wujud ketaatan (*compliance*), dengan kondisi tersebut memperlihatkan adanya indikator bahwasanya hukum tersebut ialah efektif (Soekanto, 2007).

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis membuat rumusan masalah untuk penulisan jurnal ini yakni sebagai berikut :

- a. Bagaimana upaya pemerintah dalam mengendalikan pembangunan di Kota Semarang?
- b. Bagaimana tindakan pemerintah atas pembangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan atau IMB?

Penelitian berikut ialah penelitian asli serta mampu dipertanggungjawabkan, peneliti sudah membandingkannya dengan sejumlah penelitian sebelumnya yang juga mengkaji mengenai prosedur mengenai Pengendalian Tata Ruang. Adapun penelitian serupa dengan penelitian berikut namun mempunyai substansi berbeda yakni penelitian yang dijalankan Dyah Arumingtyas yang berjudul “Model Partisipasi Masyarakat Dalam Implementasi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Berdasarkan Perspektif Asas-Asas Umum Pemerintah yang baik di Kota Semarang”. Penelitian ini membahas tentang perspektif dari penerapan Penerbitan dalam sudut pandang sejumlah asas Umum Pemerintahan yang Baik guna dihubungkan dalam jalannya pelayanan pemerintah guna penerbitan IMB di Kota Semarang (Arumingtyas, 2014).

Artikel jurnal berjudul “Gunungpati sebagai Kawasan Penyangga Kota Semarang”. Penelitian yang dibuat oleh Moch. Samsul Arifin, Hendra Wirawan, Mutadin, dan Nasser Sa’ad ini membahas

tentang Kecamatan Gunungpati sebagai Kawasan Penyangga dan mengkajinya dengan konsep daya dukung lingkungan. Penelitian ini membahas pembangunan di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang yang peruntukannya sebagai kawasan penyangga. Perubahan tata guna lahan dari ruang terbuka hijau yang dijadikan bangunan akan mestimulasi semakin besar air larian. Berkurangnya luas lahan terbuka maka kemampuan lahan guna mendukung keberlangsungan hidup makhluk hidup dan pembangunan berkelanjutan menurun (Arifin, et.all, 2013).

Artikel jurnal dengan judul “Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 tentang RTRW 2011-2031 Mengenai Penataan Ruang Terbuka Hijau di Kecamatan Mijen” disusun oleh Khansa Adila Putri dan Sundarso. Artikel jurnal ini membahas tentang penataan ruang terbuka hijau yang telah diatur dalam Perda RTRW Kota Semarang dengan tujuan untuk mempertahankan fungsi ruang terbuka hijau yang telah ada yang dikaji menggunakan teori efektivitas implementasi (Putri, & Sundarso, 2016).

Berdasarkan uraian referensi penelitian terdahulu dapat diketahui perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu banyaknya pembangunan yang tidak sesuai peraturan yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah Kota Semarang. Seyogyanya kawasan hijau atau kawasan resapan air terutama di Kecamatan Gunungpati tetap harus sejalan sesuai fungsinya sehingga dapat menjaga keseimbangan alam dan mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan. IMB sebagai pengendalian pembangunan ini sangatlah penting untuk mengarahkan pembangunan yang lebih tertata dan sesuai peruntukannya.

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan penelitian yang dipergunakan pada penulisan jurnal hukum berikut ialah pendekatan yuridis normatif yakni pendekatan yang berupaya menyelaraskan sejumlah ketentuan hukum dalam perlindungan hukum atas sejumlah peraturan hukum lainnya dengan hubungannya dalam penerapan sejumlah peraturan hukum dalam praktiknya untuk meneliti apakah Peraturan Daerah RTRW Kota Semarang sudah berjalan baik serta sesuai dengan fakta yang terjadi di masyarakat, terutama dalam hal implementasinya. Spesifikasi penelitian jurnal berikut berjenis deskriptif analisis. Penelitian deskriptif bertujuan menjabarkan secara sistematis serta akurat fakta dan karakteristik populasi atau tentang bidang tertentu (Suteki, & Taufani, 2020). Jenis data yang dipergunakan pada penelitian berikut ada 2 (dua) yakni sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder merupakan penelitian. Bahan Hukum Primer merupakan bahan penelitian yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Lalu Bahan Hukum Sekunder ialah bahan yang memberikan deskripsi

tentang bahan hukum primer, misalnya, sejumlah hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, serta dokumen-dokumen yang membahas tentang Tata Ruang. Metode analisis data yang digunakan dalam menganalisa dan mengolah data dalam penelitian ini yaitu pendekatan kualitatif yang didasarkan oleh filsafat positivism yang menekankan sejumlah fenomena objektif serta didalami melalui penelitian dengan menggunakan sejumlah angka, pengolahan statistik, serta percobaan terkontrol (Sukmadinata, 2012).

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Upaya Pemerintah dalam Mengendalikan Pembangunan di Kota Semarang**

Pemerintah diberikan kewenangan untuk campur tangan dalam segala lapangan kehidupan masyarakat untuk mewujudkan kesejahteraan umum (Ridwan, 2014). Hukum terutama dalam pembangunan hukum memiliki 4 (empat) fungsi, yaitu hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan, alat pembangunan, alat penegak keadilan, serta alat pendidikan masyarakat (Hartono, 1988). Tanah merupakan sumber daya dengan jumlahnya yang terbatas sehingga Negara sebagai pemegang kekuasaan mengatur dengan aturan-aturan sedemikian rupa.

Dasar hukum dalam serangkaian upaya pemerintah dalam mengatur mengenai pertanahan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau UUPA. UUPA mengatur mekanisme pengelolaan tanah yaitu penataan penggunaan tanah, pengaturan penguasaan tanah, pengurusan hak atas tanah, dan pendaftaran tanah. Jaminan kepastian hukum antara orang dan sebagai alat bukti yang sah kepemilikan suatu bidang tanah merupakan tujuan yang dapat dicapai dari pendaftaran tanah. Selanjutnya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang atau UU Penataan Ruang menekankan pada pemanfaatan tanah sebagai ruang tempat berlangsungnya kehidupan. Meskipun secara substansi UUPA dengan UU Penataan Ruang mengatur substansi yang berbeda, namun kedua peraturan ini memiliki keterikatan dan dalam pelaksanaannya diperlukan koordinasi agar tidak terjadi benturan di lapangan (Hasni, 2016).

Pemerintah daerah diberi kewenangan untuk menyusun RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) yang berlandaskan pada Pasal 14 UUPA. Fungsi rencana kota untuk mengarahkan pembangunan kota dengan cara menciptakan strategi dan prioritas pembangunan, keserasian hubungan antara program dan proyek-proyek sektoral, tahapan prioritas pembangunan, pengaturan lokasi dan penggunaan tanah secara tertib, efisien, dan lestari, pengendalian pembangunan kota

melalui mekanisme pemberian IMB, dan setelah rencana kota ditetapkan oleh DPRD maka rencana tersebut bersifat mengikat baik pemerintah pusat, pemerintah daerah maupun masyarakat (Hasni, 2016).

Program jangka panjang 25 tahun ke depan yang merupakan perencanaan penataan ruang memiliki pedoman untuk pemanfaatan dan pengendalian tata ruang untuk menjamin konsistensi antara perencanaan baik untuk pengelolaan lokasi operasional, penggunaan lahan yang terbatas, efisiensi dan keseragaman penggunaan ruang dengan memperhatikan keberlanjutan dan daya dukung lingkungan. Kemudian perencanaan penataan ruang bertujuan untuk mengurangi kesenjangan pembangunan antar wilayah untuk menjaga stabilitas dan kesatuan nasional (Arba, 2018).

UU Penataan Ruang yang dibentuk untuk menjadi acuan pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam melakukan pembentukan tata ruang nasional maupun rencana tata ruang wilayah memiliki asas-asas penting, yaitu asas keterpaduan, asas keserasian, keselarasan dan keseimbangan, asas keberlanjutan, asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, asas keterbukaan, asas kebersamaan dan kemitraan, asas perlindungan kepentingan umum, asas kepastian hukum dan keadilan, dan asas akuntabilitas. Asas-asas tersebut merupakan landasan pokok dalam penataan ruang, apabila penyusunan suatu rencana tata ruang tidak sesuai atau bertentangan dengan asas-asas hukum yang termuat pada UU Penataan Ruang akan mengakibatkan rencana tata ruang tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Penataan ruang Kota Semarang yang diatur dalam PERDA RTRW Kota Semarang bertujuan guna merealisasikan Kota Semarang selaku pusat perdagangan serta jasa bertaraf Internasional yang aman, nyaman, efisien dan efektif, serta berkelanjutan guna mencapai tujuan tersebut Pemerintah Kota Semarang menentukan beberapa zonasi. Rencana rinci tata ruang yang disusun tiap zona peruntukan untuk mengatur pemanfaatan ruangnya dan unsur-unsur pengendaliannya adalah zonasi (Asyiwati, & Oktavya, 2013). Pemerintah Kota Semarang membagi wilayah Kota (BWK) menjadi 10 (sepuluh) BWK, yaitu BWK I terdiri dari Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Selatan, BWK II terdiri dari Kecamatan Candisari dan Gajahmungkur, BWK III terdiri dari Kecamatan Semarang Barat serta Semarang Utara, BWK IV merupakan Kecamatan Genuk, BWK V terdiri dari Kecamatan Gayamsari dan Pedurungan, BWK VI merupakan Kecamatan Tembalang, BWK VII merupakan Kecamatan Banyumanik, BWK VIII merupakan Kecamatan



Gunungpati, BWK IX merupakan Kecamatan Mijen, dan BWK X terdiri dari Kecamatan Tugu dan Ngaliyan.

Pembagian-pembagian tersebut memiliki peruntukannya masing-masing sesuai dengan Pasal 10 Peraturan Daerah RTRW Kota Semarang yang mengatur beberapa wilayah untuk peruntukannya, yaitu BWK I, II, serta III untuk Perkantoran, Perdagangan dan Jasa, BWK II untuk Pendidikan kepolisian dan Olahraga, BWK III untuk Transportasi Udara serta Laut, BWK IV dan X untuk Daerah Industri, BWK VI serta VIII untuk Pendidikan, BWK VII untuk Perkantoran Militer, dan BWK IX untuk Kantor Pelayanan Publik.

Kecamatan Gunungpati merupakan salah satu dari kawasan lindung. Kawasan Lindung ialah kawasan yang diidentikkan dengan fungsi utamanya menjaga kelestarian dan keseimbangan lingkungan termasuk sumber daya yang berasal dari alam maupun buatan guna kepentingan pembangunan berkelanjutan. Kawasan Lindung meliputi kawasan yang memiliki fungsi untuk memberi perlindungan terhadap kawasan bawah, kawasan yang berfungsi untuk memberikan perlindungan setempat, ruang terbuka hijau atau RTH, kawasan suaka alam, pelestarian alam, serta cagar budaya serta kawasan rawan bencana alam. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, tujuan yang ingin dicapai dalam penataan kawasan lindung, yaitu pengelolaan kawasan lindung bertujuan guna mencegah munculnya kerusakan fungsi lingkungan hidup dan sasaran pengelolaan fungsi lindung pada tanah, iklim, air, tumbuhan, satwa dan nilai sejarah serta budaya bangsa.

Pemberian izin dalam hal ini IMB dalam upaya pengendalian pembangunan. Bangunan gedung yang merupakan bentuk nyata yang memanfaatkan ruang, sehingga pemberian IMB ialah instrumen yang tepat untuk pengendalian pembangunan. Berdasarkan hal tersebut ada 8 (delapan) kecamatan di Kota Semarang yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yaitu Kecamatan Tembalang, Gunungpati, Banyumanik, Ngaliyan, Mijen, Semarang Selatan, Gajahmungkur, serta Candisari.

Kawasan resapan air yang terdiri di Kecamatan Gunungpati, Mijen, dan Ngaliyan tidak diperbolehkan ada bangunan permanen jika adapun seperti kawasan pertanian hortikultura hanya sebesar 10% untuk bangunan yang bersifat pendukung. Semenjak adanya KRK (Keterangan Rencana Kota) kawasan perumahan dibatasi dengan minimal ukuran rumah per unit 120 m<sup>2</sup> agar memungkinkan adanya kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH) sehingga tidak habis untuk rumah tinggal saja, selain itu tujuan pembatasan ukuran tersebut untuk penghijauan dan resapan air untuk

menyangga daerah Kota Semarang bawah. Perumahan kini dibatasi dengan minimal 1 hektar<sup>2</sup> atau 10.000 meter<sup>2</sup> dengan komposisi 60 : 40. Komposisi 60 ini sendiri merupakan kavling yang dapat dijual ke masyarakat umum dan komposisi 40 untuk Fasum (Fasilitas Umum) dan Fasos (Fasilitas Sosial) seperti jalan masuk perumahan, taman, musholla, dan lain-lain.

Kewajiban lainnya saat mendirikan perumahan yaitu adanya sumur resapan dibuktikan dengan mencantumkan foto sumur resapan saat pengajuan IMB. Tujuan adanya sumur resapan sendiri untuk menampung air hujan. Hal yang dilakukan pertama kali dalam mendapatkan IMB yaitu permohonan penertbitan KRK agar dapat diketahui tipologi bangunan yang cocok untuk didirikan dikawasan tersebut. Berdasarkan Pasal 119 ayat 3 huruf c PERDA RTRW Kota Semarang menyatakan pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan pada BWK VIII, BWK IX, dan BWK X dengan kapling paling sedikit 120 meter persegi dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 40% jika ingin menambahkan luas bangunan hanya bisa secara vertikal. Selain KDB ada juga Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang mengatur jarak dinding bangunan dan batas kavling sepanjang 10 meter dari jalan.

## **2. Tindakan Pemerintah Kota Semarang Atas Bangunan yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang, dan pengendalian tata ruang merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan Pemerintah Indonesia untuk mengatur penataan ruang sesuai dengan peraturan yang berlaku (Jazuli, 2017). Pada 3 (tiga) tahapan tersebut Kecamatan Gunungpati yang ditetapkan berdasarkan PERDA RTRW Kota Semarang merupakan kawasan resapan air. Seyogyanya kawasan resapan air tetap menjaga fungsinya sebagai daerah yang melindungi kawasan di bawahnya dengan memperketat aturan pembangunan pada daerah tersebut. Nyatanya banyak perumahan yang banyak dibangun pada Kecamatan Gunungpati ini yang sesuai pemanfaatan ruangnya sebagai kawasan lindung yang melindungi kawasan di bawahnya. Pengendalian tata ruang pada daerah tersebut harus diperhatikan, suatu bukti nyata dalam penegakan hukum yaitu penerapan hukum dalam masyarakat.

Dinas Tata Ruang bagian pengawasan memiliki pedoman yaitu Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung selanjutnya disebut Peraturan Walikota Semarang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan

Bangunan Gedung. Pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pengawasan pada tahap :

- a. Perencanaan;
- b. Pelaksanaan;
- c. Pemanfaatan;
- d. Pemeliharaan;
- e. Perawatan;
- f. Perlindungan dan pelestarian; dan
- g. Pembongkaran.

Langkah penertiban agar sesuai dengan RTRW Pasal 6 Peraturan Walikota Semarang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan adalah kegiatan pengawasan dengan melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan pembangunan konstruksi dengan melakukan pemeriksaan terhadap kesesuaian IMB beserta dokumen perencanaan teknis. Penertiban bangunan gedung dikenakan terhadap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yaitu pembangunan yang dilaksanakan tidak memiliki IMB, mempunyai IMB tetapi terdapat penyimpangan dan/atau pelanggaran dalam pelaksanaan, pemanfaatan bangunan gedung tanpa memiliki Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bagi bangunan gedung yang dipersyaratkan, memiliki SLF tidak sesuai dengan fungsinya, pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pelestarian dan pembongkaran yang tidak sesuai dengan dokumen teknis dan prosedur yang ditetapkan dan pelaksanaan pembongkaran tidak dilengkapi dengan dokumen rencana teknis pembongkaran.

Penertiban bangunan gedung merupakan tindak lanjut hasil kegiatan pengawasan yang tidak dipatuhi oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kemudain pelaksanaan penerapan sanksi administrasi terhadap penyimpangan dan/atau pelanggaran penyelenggaraan bangunan gedung meliputi :

- a. Peringatan tersurat;
- b. Penyekatan kegiatan dalam pembangunan;
- c. Penundaan sementara atau tetap pada kegiatan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penundaan sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. Penghentian IMB;
- f. Penarikan IMB;
- g. Penundaan SLF bangunan gedung;

- h. Penarikan SLF bangunan gedung; dan
- i. Keputusan pembongkaran bangunan gedung.

Surat Peringatan 1 dikeluarkan oleh Dinas ketika diketemukan bukti penyimpangan dan/atau pelanggaran. Surat Peringatan 2 dikeluarkan oleh Dinas bersamaan dengan pemasangan Tanda Pengawasan dalam kondisi pemilik bangunan gedung dalam rentang 7 (tujuh) hari kalender tak mematuhi Surat Peringatan 1. Jika dalam rentang 7 (tujuh) hari kalender tak mematuhi Surat Peringatan 2 maka dikeluarkan surat perintah pembatasan kegiatan pembangunan disertai dengan rekomendasi penyegelan. Penyegelan dilakukan oleh Satpol PP bersama Tim Penertiban selambatnya 14 (empat belas) hari kalender setelah dikirimkannya rekomendasi. Setelah adanya rekomendasi penyegelan muncul rekomendasi pembongkaran.

Pengenaan sanksi diberikan kepada masyarakat yang menggunakan bangunan tersebut dan pejabat pemerintah yang menerbitkan izin dapat dikenakan sanksi, sehingga pengenaan sanksi merupakan salah satu tindakan pemerintah dalam menertibkan bangunan yang tidak memiliki izin. Menurut Sjachran Basah, izin adalah bentuk peraturan yang konkret memiliki fungsi sebagai ujung tombak dalam instrument hukum selaku pengarah, perekayasa, dan perancang masyarakat adil dan makmur. Sehingga izin dapat mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur (Basah, 1996). Dasar dari instrument pembangunan yaitu dengan adanya perizinan yang dapat merekayasa kebijakan pada setiap siklus pembangunan sejak dari tahap perencanaan hingga pengendalian (pengawasan dan evaluasi). Maka pemberian izin tidak lepas dari kepentingan pembangunan dan untuk mencapai tujuan yang diinginkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Sutedi, 2010).

#### **D. SIMPULAN**

Pengendalian Tata Ruang di Kota Semarang yang diatur pada PERDA RTRW Kota Semarang mengatur secara jelas dan rinci Kota Semarang terbagi atas 10 (sepuluh) BWK. Pembagian zonasi tersebut guna merealisasikan Kota Semarang selaku pusat perdagangan serta jasa bertaraf internasional yang nyaman, aman, efisien dan efektif, serta berkelanjutan. Demi merealisasikan tujuan itu pengendalian tata ruang di Kota Semarang harus diperketat terutama pada Kawasan Resapan Air yang memiliki tujuan guna untuk melindungi kawasan bawahnya memiliki rencana untuk melaksanakan penghijauan pada area resapan air yang telah gundul agar dapat meresapkan air kembali sesuai dengan fungsinya dan melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan peruntukannya yaitu sebagai kawasan resapan. Kecamatan Banyumanik, Tembalang, Mijen, Gunungpati, Gajahmungkur, Ngaliyan,

Candisari serta Kecamatan Semarang Selatan merupakan kecamatan di Kota Semarang yang telah ditetapkan berdasarkan RTRW sebagai kawasan resapan air. Apabila sejumlah kawasan yang diperuntukan sebagai Kawasan Lindung (Kawasan yang memberi perlindungan pada kawasan bawahannya, Kawasan perlindungan setempat, Ruang terbuka hijau, dan cagar budaya) tidak digunakan sebagai peruntukan, maka akan terjadi alih fungsi lahan yang merusak menyebabkan ketidakseimbangan alam dan berkurangnya manfaat dari SDA yang terkandung di dalamnya, sehingga pembangunan tidak dapat memenuhi pengertian dari berkelanjutan.

Pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pengawasan pada tahap Perencanaan, Pelaksanaan, Pemanfaatan, Pemeliharaan, Perawatan, Perlindungan dan pelestarian. Dan Pembongkaran. Langkah penertiban agar sesuai dengan RTRW Pasal 6 Peraturan Walikota Semarang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan adalah kegiatan pengawasan dengan melakukan pemantauan terhadap pelaksanaan pembangunan konstruksi dengan melakukan pemeriksaan terhadap kesesuaian IMB beserta dokumen perencanaan teknis. Penertiban bangunan gedung dikenakan terhadap kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yaitu pembangunan yang dilaksanakan tidak memiliki IMB, mempunyai IMB tetapi terdapat penyimpangan dan/atau pelanggaran dalam pelaksanaan, pemanfaatan bangunan gedung tanpa memiliki SLF bagi bangunan gedung yang dipersyaratkan, memiliki SLF tidak sesuai dengan fungsinya, pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pelestarian dan pembongkaran yang tidak sesuai dengan dokumen teknis dan prosedur yang ditetapkan dan pelaksanaan pembongkaran tidak dilengkapi dengan dokumen rencana teknis pembongkaran.

Pemilik atau pengguna bangunan yang tidak mengindahkan izin-izin tersebut akan dilakukan penerapan sanksi administrasi terhadap penyimpangan dan/atau pelanggaran penyelenggaraan bangunan gedung mencakup peringatan tersurat, penyekatan kegiatan dalam pembangunan, penundaan sementara atau tetap pada kegiatan pelaksanaan pembangunan, penundaan sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung, penghentian IMB, penarikan IMB, penghentian SLF bangunan gedung, dan penarikan SLF bangunan gedung; atau perintah pembongkaran bangunan gedung. Surat Peringatan 1 dikeluarkan oleh Dinas pada ketika ditemukan adanya penyimpangan dan/atau pelanggaran. Surat Peringatan 2 dikeluarkan oleh Dinas bersamaan dengan pemasangan Tanda Pengawasan dalam peristiwa pemilik bangunan gedung dalam rentang 7 (tujuh) hari kalender tak mematuhi Surat Peringatan 1. Jika dalam rentang 7 (tujuh) hari kalender tak mematuhi Surat Peringatan 2 maka dikeluarkan Surat Perintah Pembatasan Kegiatan Pembangunan disertai dengan

Rekomendasi Penyegehan. Penyegehan dilakukan oleh Satpol PP bersama Tim Penertiban paling lambat 14 (empat belas) hari kalender setelah dikirimkannya rekomendasi. Setelah adanya rekomendasi penyegehan muncul rekomendasi pembongkaran.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arba. (2018). *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (II)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arif, A. (2020). Anomali Hujan dan Kondisi Lahan pada Banjir Bandang Luwu Utara. Retrieved from Kompas.com website: [https://www.kompas.id/baca/ilmu-pengetahuan-teknologi/2020/07/18/anomali-hujan-dan-kondisi-lahan-pada-banjir-bandang-luwu-utara/?status=sukses\\_login&status\\_login=login&status\\_login=login&isVerified=false%3Fstatus%3Dsukses\\_login&isVerified=false](https://www.kompas.id/baca/ilmu-pengetahuan-teknologi/2020/07/18/anomali-hujan-dan-kondisi-lahan-pada-banjir-bandang-luwu-utara/?status=sukses_login&status_login=login&status_login=login&isVerified=false%3Fstatus%3Dsukses_login&isVerified=false).
- Arifin, Moch. Samsul., et.all. (2013). Gunungpati sebagai Kawasan Penyangga Kota Semarang. *Indonesia Journal of Conservation, Vol.2*, (No. 1), p.46.
- Arumingtyas, D. (2014). Model Partisipasi Masyarakat Dalam Implementasi Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Berdasarkan Perspektif Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik di Kota. *Unnes Law Journal, Vol.3*, (No.2), p.1-8.
- Asyiwati, Y., & Oktavya, N. E. (2013). Strategi Pengendalian Pemanfaatan Lahan. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, Vol.14*, (No. 1), p.53-60.
- Basah, S. (1996). *Sistem Perizinan sebagai Instrumen Pengendali Lingkungan, Dalam Butir-Butir Gagasan tentang Penyelenggaraan Hukum dan Pemerintah yang Layak*. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Hartono, C. S. (1988). *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia*. Bandung: Bina Cipta.
- Hasni. (2016). *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH (Ketiga)*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Jazuli, A. (2017). Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Rangka Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan (Spatial Plan Law Enforcement to Achieve Sustainable Development). *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, Vol 6*, (No.2), p.263.
- Kandriansari, Riski., et.all. (2017). Analisis Kesesuaian Lahan Permukiman dengan Data Citra Resolusi Menengah Menggunakan Sistem Informasi Grafis (Studi Kasus : Semarang Bagian Barat dan Semarang Bagian Timur). *Jurnal Geodesi Undip, Vol.6*, (No.4), p.200.

- Maria, Anastasia Rosa., E. all. (2016). Implementasi PERDA Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung Dalam Rangka Pelayanan Publik Oleh Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang. *Diponegoro Law Journal*, Vol.5, (No.5), p.1-18.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota.
- Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang dan Rencana Wilayah Kota Semarang 2011-2031.
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Putri, K. A., & Sundarso. (2016). Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang RTRW 2011-031 Mengenai Penataan Ruang Terbuka Hijau di Kecamatan Mijen. *Journal Of Public Policy And Management Review*, Vol.5, (No.2), p.8.
- Ridwan, H. (2014). *Hukum Administrasi Negara*, (11th ed.). Jakarta: Rajawali Press.
- Soekanto, S. (2007). *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soekanto, S. (2008). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Sukmadinata, N. S. (2012). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Sutedi, A. (2010). *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki., & Taufani, Galang. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum (Filsafat, Teori dan Praktik)*. Depok: PT. Raja Grafindo Persada.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.