

Law Enforcement Against Building Permit Violations In Semarang City (Case Study: Gunungpati District)

Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Perizinan Bangunan Gedung di Kota Semarang (Studi Kasus: Kecamatan Gunungpati)

Aprylia Putri Kusumawati✉
Universitas Negeri Semarang, Indonesia
apryliaputrikusumawati@students.unnes.ac.id

✉ Corresponding email:
apryliaputrikusumawati@students.unnes.ac.id

Abstract

This research aims to analyze the types of building permit violations, the law enforcement process, and the obstacles faced in implementing legal measures in Gunungpati District, Semarang City. The study employs an empirical juridical approach, using data collection techniques such as interviews, observations, and document analysis. The findings indicate that the most common violations include construction without permits, unauthorized changes in building function, breaches of the building setback line (GSB), and violations of building height and density regulations. Legal enforcement has primarily involved administrative steps such as issuing warning letters;



Author(s). This work licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0). All writings published in this journal are personal views of the author and do not represent the views of this journal and the author's affiliated institutions. The Journal is published biannually by the Faculty of Law, Universitas Negeri Semarang, Indonesia.

however, these measures have not been fully effective due to various obstacles, including a shortage of supervisory personnel, low public legal awareness, and insufficient outreach regarding the online building permit system (SIMBG). The study recommends enhanced inter-agency coordination, strengthening of human resources, and public education to promote legal compliance and sustainable spatial planning.

KEYWORDS *Law enforcement, permit violation, building permit, Gunungpati*

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk pelanggaran perizinan bangunan gedung, proses penegakan hukum, serta hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan penegakan hukum di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan studi dokumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelanggaran yang dominan terjadi meliputi pembangunan tanpa izin, perubahan fungsi bangunan tanpa persetujuan, pelanggaran garis sempadan bangunan (GSB), serta pelanggaran terhadap ketentuan ketinggian dan kepadatan bangunan. Proses penegakan hukum telah dilakukan melalui tahapan administratif seperti pemberian surat peringatan, namun belum sepenuhnya efektif karena masih terdapat kendala seperti kurangnya jumlah personel pengawas, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta minimnya sosialisasi terkait sistem perizinan bangunan gedung berbasis daring (SIMBG). Penelitian ini merekomendasikan peningkatan koordinasi antarinstansi, penguatan SDM, dan edukasi masyarakat guna mewujudkan kepatuhan hukum serta penataan ruang yang tertib dan berkelanjutan.

KATA KUNCI *Penegakan hukum, pelanggaran izin, perizinan bangunan Gedung, Gunungpati*

Introduction

Berdasarkan alinea ke-4 Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, tujuan negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta menjaga ketertiban dunia. Untuk mencapai tujuan tersebut dibentuklah pemerintahan pusat dan daerah. Sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia berupaya memajukan segala aspek kehidupan agar warga negaranya dapat hidup sejahtera. Mewujudkan keadilan dan kesejahteraan yang merata secara finansial dan spiritual sesuai dengan Pancasila merupakan salah satu tujuan pembangunan nasional yang berlandaskan pada prinsip bahwa pertumbuhan penduduk Indonesia seutuhnya merupakan tujuan yang fundamental.

Indonesia merupakan negara hukum, maka semua penyelenggaraan pembangunan, baik pembangunan rumah maupun bangunan lainnya, haruslah mengacu pada peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan kebijakan, pedoman, dan arahan serta penyelesaian masalah, perkara, dan konflik yang timbul di masing-masing daerah. Penyelenggaraan pembangunan gedung didefinisikan sebagai kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis, pelaksanaan pembangunan, serta kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, dan pembongkaran, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Hakikatnya, dokumen perizinan menjadi dasar legalitas bangunan dan wajib dimiliki oleh setiap orang yang hendak mendirikan bangunan. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebelumnya mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Berdasarkan aturan tersebut, pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan baru, merombak bangunan gedung yang sudah ada, atau membangun kembali bangunan gedung sesuai dengan kriteria administratif dan teknis yang berlaku dengan cara mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari

Pemerintah Kabupaten atau Kota. Dengan adanya IMB, penataan lingkungan yang teratur dapat diatur, sehingga tercipta keselarasan antara lingkungan dengan manusia sebagai pengguna lahan.¹

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Semarang. Peraturan Daerah tersebut dimaksudkan untuk melengkapi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Namun, pemerintah menghapus keharusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tahun 2020 dan menggantinya dengan Persetujuan Mendirikan Bangunan (PBG). Ketentuan itu mulai diberlakukan sejak pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Salah satu cara UU Cipta Kerja memulai babak baru dalam mengakselerasi pertumbuhan ekonomi negara dengan melaksanakan reformasi struktural untuk memudahkan berusaha dan menarik investasi. Misalnya, izin mendirikan bangunan dipermudah dengan mengganti IMB dengan PBG dan memprosesnya menggunakan program Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG), yang dalam pemrosesannya terintegrasi dengan *Online Single Submission* (OSS).²

Sejumlah pasal dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah diubah untuk memperkuat ketentuan perizinan mendirikan bangunan. Dengan demikian menghasilkan Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terjadi pergantian, yang semula Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 digantikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16

¹ Ratih Dita Rohalia, "Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi," *Jurnal Pendidikan Tambusai* 7, no. 1 (2023): 4518, <https://doi.org/10.31004/jptam.v7i1.5949>

² Kementerian Investasi/BKPM. "Ease of Doing Business di Indonesia Terus Membuat," <https://www.investindonesia.go.id/id/artikel-investasi/detail/ease-of-doingbusiness-di-indonesia-terus-membuat>, diakses pada 4 Maret 2025.

Tahun 2021. Pemilik bangunan gedung dapat melakukan pembangunan baru, renovasi, perluasan, pengurangan, atau pemeliharaan bangunan gedung sesuai dengan persyaratan teknis bangunan gedung yang relevan dengan memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).³

Perbandingan antara Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yang mengatur tentang Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), yakni pada hakikatnya, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 lebih menitikberatkan pada tujuan pembangunan gedung daripada perizinan, sehingga pembangunan gedung dapat tetap dilaksanakan meskipun belum memiliki perizinan Bangunan Gedung, dengan syarat memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Berikut tabel perbandingan antara IMB dengan PBG, sebagai berikut:

TABEL 1. Perbedaan MBG dan PBG

No.	Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)
1.	Mengajukan izin sebelum membangun bangunan.	Pemilik tidak harus mengajukan izin sebelum membangun gedung dan melaporkan fungsi bangunannya.
2.	Dalam hal cara permohonan izin, IMB mengharuskan pemilik bangunan untuk melaporkan fungsi bangunan.	PBG mengharuskan pemilik bangunan untuk melaporkan fungsi bangunan dan menyesuaikan pendirian bangunan dengan rencana tata

³ Shalma Husnila Putri dan Nora Eka Putri. "Implementasi Kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Persetujuan Bangunan Gedung di Sekitar Ruas Jalan Bypass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang," *Jurnal Administrasi Pemerintahan Desa* 5, no. 1, (Maret 2024): 2-3. <https://doi.org/10.47134/villages.v5i1.63>

		ruang.
3.	hanya mengizinkan satu fungsi bangunan.	memungkinkan fungsi campuran atau penggunaan bangunan untuk lebih dari satu tujuan.
4.	Dalam hal syarat permohonan, IMB melibatkan persyaratan administratif seperti pengakuan status hak atas tanah dan izin penggunaan oleh pemegang status kepemilikan bangunan.	PBG hanya memerlukan persyaratan yang mencakup perencanaan dan perancangan bangunan, keandalan, dan prototipe desain bangunan.
5.	Tidak mengatur secara khusus pembongkaran bangunan yang melanggar izin.	Mengatur prosedur pembongkaran bangunan jika melanggar izin yang telah diberikan.

Sumber: Penulis, 2025

Perbedaan utama antara IMB dan PBG, sebagaimana terlihat pada tabel di atas, adalah bahwa, sejalan dengan Pasal 1 Angka 7 PP Nomor 36 Tahun 2005, IMB (Izin Mendirikan Bangunan) mengharuskan pengajuan permohonan izin sebelum pembangunan bangunan dimulai. Menurut PP Nomor 16 Tahun 2021 Pasal 4 Ayat 1 dan 2, pemilik bangunan tidak diharuskan untuk mengajukan PBG sebelum mendirikan bangunan, dengan syarat melaporkan kelayakan penggunaan yang dimaksudkan untuk proyek tersebut. Selain itu, PBG diizinkan untuk fungsi campuran, di mana bangunan dapat melayani banyak tujuan, seperti tempat tinggal dan bisnis, tanpa berdampak negatif pada lingkungan, tetapi IMB hanya diizinkan untuk satu fungsi.

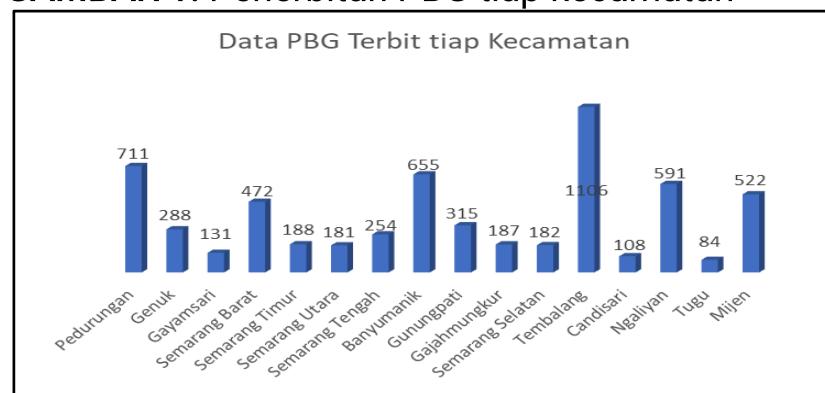
Perbedaan kedua, jika terjadi perubahan fungsi bangunan, IMB tidak memberikan sanksi. Berbeda dengan PBG, pemilik bangunan yang mengubah fungsi bangunan wajib melaporkan kepada pihak berwenang atau akan menghadapi sanksi administratif apabila tidak melaporkannya. IMB mengatur sejumlah syarat, antara lain pemberian izin penggunaan oleh pemegang status kepemilikan bangunan dan pengakuan status hak atas tanah. Sebaliknya, kriteria PBG terbatas pada prototipe desain bangunan, keandalan, serta perencanaan dan

perancangan konstruksi. IMB tidak mengatur pascapembongkaran seperti yang dilakukan PBG. Namun, PBG mengatur pascapembongkaran sesuai dengan Pasal 78 dan Pasal 79 PP Nomor 16 Tahun 2021.

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan bermartabat, tujuan utama peraturan tersebut adalah untuk memastikan bahwa bangunan aman, berfungsi, seimbang, dan harmonis dengan lingkungan sekitarnya. Masyarakat diajak untuk berpartisipasi aktif dan berperan dalam meningkatkan pemenuhan peraturan bangunan dan menjaga ketertiban pengelolaan bangunan secara umum, selain memanfaatkan bangunan untuk kepentingan mereka sendiri. Tentu saja, semua kegiatan pembangunan harus mematuhi peraturan dan spesifikasi yang ditetapkan oleh pihak berwenang, termasuk semua dokumen dan kelengkapannya.⁴

Tujuan utama dari kegiatan perizinan yang diselenggarakan oleh pemerintah adalah untuk memastikan bahwa kegiatan pembangunan lebih efektif dan efisien dalam hal memberi manfaat bagi masyarakat dan mendorong pembangunan, serta sejalan dengan tujuan yang ditetapkan. Selain itu, sistem perizinan dimaksudkan untuk membantu mencapai tujuan-tujuan berikut: 1) Adanya kepastian hukum; 2) Perlindungan kepentingan hukum; 3) Pencegahan pencemaran atau kerusakan lingkungan; 4) Pemerataan distribusi suatu barang tertentu.⁵

GAMBAR 1. Penerbitan PBG tiap kecamatan



⁴ Teguh Sutanto, *Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya* (Jakarta: PT Suka Buku, 2014): 74.

⁵ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudraja, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik* (Bandung: Nuansa, 2012): 94-95.

Sumber: Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2025

Gambar ini menunjukkan data mengenai Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diterbitkan di setiap kecamatan di Kota Semarang dalam periode Mei 2022 hingga Februari 2025. Dari data tersebut dapat disimpulkan total penerbitan PBG dalam periode Mei 2022 hingga Februari 2025 ialah sebanyak 5.975, yang mana belum seimbang dengan banyaknya jumlah pembangunan di Kota Semarang. Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Bagus Rilanto, S.T., selaku Sub Koordinator Perencanaan dan Penataan Bangunan Bidang Penataan Bangunan Dinas Tata Ruang Kota Semarang, masih banyak masyarakat yang membangun bangunan tanpa mengikuti peraturan daerah dan melakukannya secara sepihak sehingga mengakibatkan bangunan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Ketidakefektifan aturan yang berlaku saat ini juga merupakan akibat dari ketidaktahuan masyarakat terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Banyak kasus pelanggaran pembangunan gedung yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan dan tata ruang di Kota Semarang. Sebagai contoh, pada tahun 2020, Satpol PP menyegel pembangunan gedung kedai kopi Starbucks di dekat Museum Mandala Bhakti di Semarang, yang mana lahan merupakan lahan cagar budaya. Penyegelan tersebut dilakukan karena bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan dari DPMPTSP Kota Semarang. Karena beberapa lokasi dikategorikan sebagai tempat yang rawan banjir atau tanah longsor, zonasi wilayah tersebut menentukan bahwa sektor perdagangan dan jasa harus memperhatikan Bagian Wilayah Kota (BWK) dan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ketika membangun strukturnya. Selain itu, ada pelanggaran pembangunan gedung yang terkait dengan izin dan tata ruang. Salah satu contohnya adalah pembangunan gedung Hotel & Refleksi X tahun 2019 di Jl. Kawi, Candisari Semarang, yang ditemukan telah melanggar izin IMB dengan melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan membangun basement gedung dan lantai bangunan. Oleh karena itu, dalam melaksanakan pembangunan harus memperhatikan tata ruang yang telah

direncanakan.⁶

Kegiatan pembangunan yang tanpa legalitas perizinan terjadi dengan frekuensi yang tinggi menjadi pemicu meluasnya kerusakan lingkungan di daerah yang seharusnya memiliki risiko bencana alam yang minim. Peningkatan demografi menjadi salah satu faktor terjadinya tindakan-tindakan yang menyalahi aturan tersebut. Lahan yang seharusnya berfungsi sebagai daerah resapan air justru berujung pada pembukaan lahan karena permintaan lahan yang meningkat akibat pertambahan jumlah penduduk. Kecamatan Gunungpati merupakan salah satu kawasan pinggiran kota yang menjadi perluasan Kota Semarang dengan perkembangan yang sangat pesat. Jumlah penduduk Kecamatan Gunung Pati pada Semester II Tahun 2023 sebanyak 101.190 jiwa dengan kepadatan penduduk rata-rata 1.736,52 jiwa per km², menurut Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Semarang.⁷

Seiring dengan pembangunan yang meningkat, beberapa permasalahan ditemukan selama prosesnya. Seperti yang terjadi di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang, enam rumah ilegal ditutup oleh Satpol PP. Pengembang Perumahan X memiliki rumah yang disegel, dua di antaranya berada di Kelurahan Kalisegoro dan empat di Kelurahan Patemon. Rumah yang disegel tersebut secara terang-terangan melanggar Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 karena tidak memiliki izin mendirikan bangunan, menurut Wisnugroho, Kepala Bidang PPUD Satpol PP Kota Semarang. Selain itu, ditemukan pula pada sebagian Perumahan Y yang tidak memiliki izin. Hal itu diketahui saat Perumahan Y ditinjau oleh Wali Kota Semarang. Selain itu, masih terdapat banyak pelanggaran perizinan bangunan Gedung yang terjadi di Kecamatan Gunungpati, mayoritas pada bangunan dengan

⁶ Denis Ventidenada Munif, "Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Pembangunan Bangunan Gedung Di Kota Semarang," *MAGISTRA Law Review* 3, no. 2, (2022): 125-126, <http://dx.doi.org/10.35973/malrev.v3i02.2904>

⁷ BPS KOTA SEMARANG, *Kecamatan Gunung Pati Dalam Angka Gunung Pati District In Figures 2024 Volume 42* (Semarang: BPS KOTA SEMARANG, 2024): 27.

fungsi hunian.⁸

Maraknya pembangunan konstruksi tanpa mempunyai Persetujuan Bangunan Gedung menjadi faktor utama terjadinya bencana alam seperti banjir. Kecamatan Gunungpati mempunyai ketinggian kontur tanah setinggi 348 meter di atas permukaan laut dan dapat dikategorikan sebagai dataran tinggi yang semestinya minim dari risiko banjir, namun kini menjadi semakin rentan karena pengelolaan dan kerusakan lingkungan akibat pelanggaran izin mendirikan bangunan meningkat.⁹

Penelitian berikut ialah penelitian asli serta mampu dipertanggungjawabkan, peneliti sudah membandingkannya dengan sejumlah penelitian sebelumnya yang juga mengkaji mengenai penegakan hukum di bidang bangunan gedung. Adapun penelitian serupa dengan penelitian berikut namun mempunyai substansi berbeda yakni penelitian yang dijalankan Bakti Abidin, Bachrul Amiq, dan Wahyu Prawesthi yang berjudul "*Penegakan Hukum terhadap Pelanggaran Pendirian Bangunan Gedung untuk Kegiatan Berusaha di Kabupaten Tuban*". Penelitian ini membahas tentang mengenai pentingnya dokumen perizinan, khususnya perizinan dasar dan operasional, dalam memulai dan menjalankan kegiatan usaha. Fokus utama penelitian adalah pada kendala dalam perizinan bangunan gedung sebagai bagian dari perizinan dasar usaha, serta mekanisme penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021.¹⁰

Artikel jurnal dengan judul "*Aspek Penegakan Hukum*

⁸ Eddy Tuhu, "Tanpa Izin Enam Rumah Milik Pengembang di Gunungpati disegel Satpol PP Kota Semarang," https://wawasan.suaramerdeka.com/semarang/pr-085725574/tanpa-izin-enam-rumah-milik-pengembang-di-gunungpati-disegel-satpol-pp-kota-semarang#google_vignette, diakses pada 4 Maret 2025.

⁹ Anisa Fernanda, "Konservasi sebagai Instrumen Persetujuan Bangunan Gedung Untuk Menghindari Degradasi Tanah," <https://unnes.ac.id/feb/konservasi-sebagai-instrumen-persetujuan-bangunan-gedung-untuk-menghindari-degradasi-air-tanah/>, diakses pada 4 Maret 2025.

¹⁰ Abidin, Bakti, dkk, "Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Pendirian Bangunan Gedung Untuk Kegiatan Berusaha Di Kabupaten Tuban," *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916) 5, no. 06 (2025): 22-31. <https://doi.org/10.69957/cr.v5i06.2013>

Terhadap Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan Ruko di Kota Bukittinggi" disusun oleh Sony Saputra, Edi Haskar, dan Nessa Fajriyana Farda. Artikel jurnal ini membahas tentang pengaruh kepatuhan masyarakat terhadap perizinan mendirikan bangunan di Kota Bukittinggi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Perda Nomor 1 Tahun 2015. Fokus utamanya adalah peran lembaga hukum dalam menjamin keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum dalam konteks pembangunan rumah toko (ruko) dan pemanfaatan ruang di kota yang bersifat historis dan wisata tersebut.¹¹

Artikel jurnal dengan judul "*Penerapan Penegakan Hukum Bagi yang Melakukan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan di Kecamatan Lasusua*" disusun oleh Wa Ode Intan Kurniawati. Artikel jurnal ini membahas pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) di Kecamatan Lasusua, Kabupaten Kolaka Utara, yang tidak sesuai dengan Perda Nomor 2 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.¹²

Artikel jurnal dengan judul "*Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Pembangunan Bangunan Gedung di Kota Semarang*" disusun oleh Denis Ventidenada Munif. Artikel jurnal ini membahas mengenai penegakan hukum terhadap pelanggaran pembangunan bangunan gedung di Kota Semarang yang berdampak pada perencanaan tata ruang wilayah kota.¹³

Artikel jurnal dengan judul "*Penegakan Hukum Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*" disusun oleh

¹¹ Sonny Saputra, dkk, "Aspek Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan Ruko Di Kota Bukittinggi Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002," *YUSTISI* 11, no. 1 (2024): 359-368. <https://doi.org/10.32832/yustisi.v11i1.16218>

¹² Kurniawati, Wa Ode Intan Kurniawati, "Penerapan Penegakan Hukum Bagi Yang Melakukan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan Di Kecamatan Lasusua," *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan* 1, no. 2 (2023): 97-107. Retrieved from <https://jurnal.unusultra.ac.id/index.php/jisdik/article/view/29>

¹³ Denis Ventidenada Munif, "Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Pembangunan Bangunan Gedung Di Kota Semarang," *MAGISTRA Law Review* 3, no. 2, (2022): 124-136. <http://dx.doi.org/10.35973/malrev.v3i02.2904>

Fransisca Languju. Artikel jurnal ini membahas pengaturan hukum dan penegakan hukum terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki izin, dengan fokus pada ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta peraturan pelaksanaannya seperti PP Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Pemerintah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut: (1) Apa saja bentuk-bentuk pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati?; (2) Bagaimana implementasi hukum terhadap pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati? Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk-bentuk pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati serta untuk mengetahui dan menganalisis implementasi hukum terhadap pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati.

Method

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif dengan metode yuridis empiris. Dalam buku Pengantar Penelitian Hukum, Soerjono Soekanto mendefinisikan penelitian hukum empiris sebagai penelitian yang diawali dengan data sekunder kemudian dilanjutkan penelitian terhadap data primer di lapangan.¹⁵ Pada penelitian kualitatif, fokus penelitian diarahkan pada tiga pendekatan yaitu *informatical approach*, pendekatan partisipatif murni, dan pendekatan literatur atau dokumentasi. *informatical approach* digunakan untuk menemukan fokus penelitian berdasarkan data yang diberikan langsung oleh informan penting. Pendekatan partisipatif murni merupakan hasil penyelidikan langsung terhadap kondisi sosial di lapangan, yaitu masalah pelanggaran izin mendirikan bangunan di Kota

¹⁴ Fransisca Languju, "PENEGAKKAN HUKUM TERHADAP BANGUNAN YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG," *LEX ET SOCIETATIS* 9, no. 1 (2021): 55-62. <https://doi.org/10.35796/les.v9i1.32056>

¹⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya, 2010): 124.

Semarang. Sedangkan pendekatan literatur atau dokumentasi dipandang sebagai salah satu komponen untuk menemukan fokus penelitian dengan mempertimbangkan penelitian terdahulu atau pemikiran teoritis yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.¹⁶ Penelitian ini mengumpulkan data dan informasi dari berbagai sumber primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara; dan sumber sekunder seperti dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang relevan dengan topik penelitian dan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, serta Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.¹⁷ Teknik validitas data penelitian menggunakan triangulasi data. Lokasi untuk penelitian ini berada di Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Semarang, dan Satpol PP Kota Semarang.

Result & Discussion

A. Bentuk-bentuk Pelanggaran Perizinan Bangunan Gedung di Kecamatan Gunungpati

Penerbitan izin dalam hal ini IMB/PBG diberikan sebagai upaya pengendalian pembangunan bangunan gedung. Pemberian IMB/PBG merupakan instrumen yang tepat untuk mengatur pertumbuhan karena bangunan gedung merupakan wujud nyata pemanfaatan ruang. Kecamatan Tembalang, Gunungpati, Banyumanik, Ngaliyan, Mijen, Semarang Selatan, Gajahmungkur, dan Candisari merupakan 8 (delapan)

¹⁶ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018): 97.

¹⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum Cet. 3* (Jakarta: UI Press, 1986): 12.

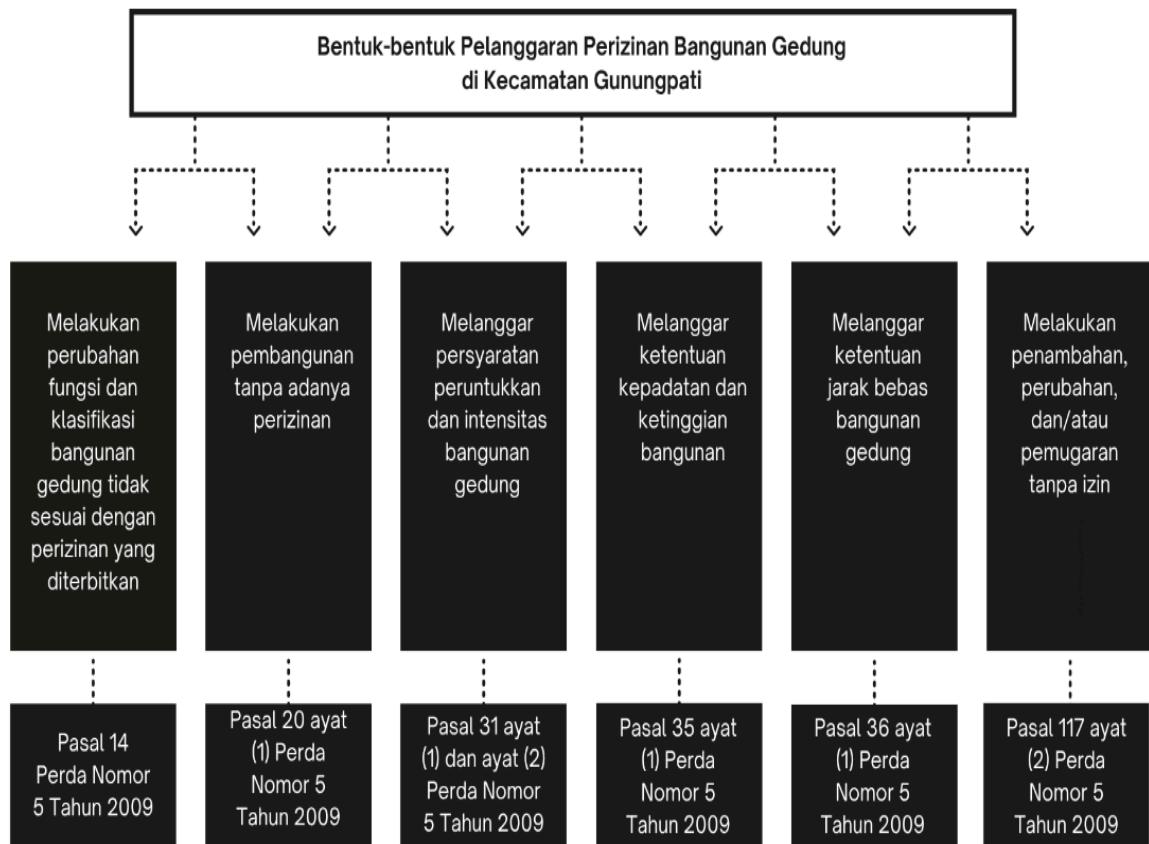
kecamatan di Kota Semarang yang memberikan perlindungan bagi daerah dibawahnya.¹⁸

Salah satu kawasan lindung adalah Kecamatan Gunungpati. Tujuan utama kawasan lindung adalah untuk menjaga kelestarian dan keseimbangan lingkungan hidup, baik sumber daya alam maupun buatan, demi pembangunan berkelanjutan. Kawasan Lindung termasuk diantaranya kawasan yang berfungsi untuk memberikan perlindungan setempat, kawasan yang memiliki fungsi untuk memberi perlindungan kawasan bawah, RTH (Ruang Terbuka Hijau), cagar budaya, kawasan suaka alam, pelestarian alam, serta kawasan rawan bencana alam. Kenyataannya, banyak bangunan yang dibangun di Kecamatan Gunungpati tidak mengindahkan norma-norma yang berlaku dan tidak mematuhi pemanfaatan ruang sebagai kawasan lindung yang melindungi wilayah di bawahnya.¹⁹ Berikut ini merupakan bentuk-bentuk pelanggaran perizinan bangunan gedung yang terjadi di Kecamatan Gunungpati:

BAGAN 1. Bentuk-bentuk Pelanggaran Perizinan Bangunan Gedung di Kecamatan Gunungpati

¹⁸ Rizky Noor Fajrina dan Ana Silviana, "Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendalian Pembangunan Di Kota Semarang," *Notarius* 16, no. 1 (April 2023): 493. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41530>

¹⁹ Rizky Noor Fajrina dan Ana Silviana, "Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendalian Pembangunan Di Kota Semarang," *Notarius* 16, no. 1 (April 2023): 493-494. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41530>



Sumber: Penulis (2025)

1. Melakukan perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung tidak sesuai dengan perizinan yang diterbitkan

Pada Pasal 14 Perda Nomor 5 Tahun 2009 mengatur mengenai perubahan fungsi bangunan gedung, pada pasal tersebut menyebutkan bahwa fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru. Pasal 14 ayat (4) Perda Nomor 5 Tahun 2009,

“Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, dan/penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.”

Berdasarkan hasil penelitian di Kecamatan Gunungpati, Kota Semarang, ditemukan bahwa banyak bangunan yang awalnya memperoleh izin sebagai rumah tinggal diubah

fungsinya menjadi tempat usaha seperti kos-kosan, warung makan, atau tempat ibadah tanpa melalui proses perubahan izin resmi. Penyalahgunaan fungsi bangunan tanpa penyesuaian dokumen izin ini dapat mengganggu tata ruang serta menyebabkan konflik sosial dengan lingkungan sekitar.

Bangunan yang tidak sesuai dengan klasifikasi bisa menimbulkan dampak negatif, termasuk meningkatnya ancaman terhadap keselamatan dan keamanan pengguna dan penghuni bangunan; meningkatnya dampak terhadap lingkungan, termasuk sampah dan polusi udara; dampak sosial yang lebih besar, seperti gangguan terhadap penduduk sekitar; meningkatnya dampak finansial, termasuk kerugian bagi pemilik dan penyewa bangunan. Oleh karena itu, memastikan bahwa bangunan sesuai dengan klasifikasi yang ditetapkan oleh undang-undang terkait menjadi sangat penting.²⁰

2. Melakukan pembangunan tanpa adanya perizinan

Pelanggaran paling dominan di Kecamatan Gunungpati adalah pembangunan bangunan gedung tanpa mengantongi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum UU Cipta Kerja diberlakukan, atau tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) setelahnya. Berdasarkan hasil wawancara dari DPMPTSP, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, dan Satpol PP, sejumlah bangunan rumah tinggal maupun komersial dibangun langsung tanpa proses administrasi perizinan, yang jelas melanggar ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) Perda Nomor 5 Tahun 2009.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Bagus Rilanto, S.T., selaku Sub Koordinator Perencanaan dan Penataan Bangunan Bidang Penataan Bangunan Dinas Tata Ruang Kota Semarang, mengungkapkan bahwa banyak bangunan yang belum mempunyai izin bangunan gedung baik bangunan yang telah terdeteksi maupun yang belum terdata oleh dinas, semuanya menunjukkan adanya permasalahan dalam

²⁰ Abdul Halim, "Analisis Yuridis Perubahan Klasifikasi Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan Persetujuan Bangunan Gedung Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021," *Wasaka Hukum* 9, no. 2 (Juli 2021): 372.

kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban perizinan bangunan. Kondisi ini mencerminkan lemahnya kesadaran hukum pemilik bangunan, serta masih terbatasnya kemampuan dinas dalam melakukan pengawasan menyeluruh secara sistematis dan menyentuh seluruh wilayah administratif.

3. Melanggar persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung

Menurut Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Perda 5 Tahun 2009, menyebutkan bahwa,

(1) "Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan."

Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat terjadi dalam berbagai bentuk. Di Kecamatan Gunungpati sendiri pelanggaran seperti mendirikan bangunan dengan fungsi yang tidak sesuai dengan peruntukan lahan, misalnya membangun rumah tinggal di area yang diperuntukkan untuk kegiatan komersial. Dan juga pelanggaran batas intensitas bangunan, seperti membangun gedung dengan ketinggian melebihi yang diizinkan atau mengurangi jarak bebas bangunan dari batas lahan.

Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat terjadi dalam berbagai bentuk. Di Kecamatan Gunungpati sendiri pelanggaran seperti

4. Melanggar ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan

Menurut Pasal 35 ayat (1) Perda Nomor 5 Tahun 2009, menyebutkan bahwa "Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL. Persyaratan ketinggian bangunan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah

lantai bangunan. Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan perimbangan arsitektur kota.

Salah satu bentuk pelanggaran perizinan bangunan di Kecamatan Gunungpati yang tergolong serius dan berdampak pada tata ruang wilayah adalah pelanggaran terhadap ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan. Berdasarkan hasil pengamatan di lapangan dan hasil wawancara dengan Badan Perencanaan Tata Ruang Kota Semarang, pelanggaran ini umumnya dilakukan oleh pemilik bangunan yang membangun bangunan dengan jumlah lantai atau luas bangunan melebihi yang diizinkan dalam dokumen perizinan dan pada lahan dengan kepadatan yang tidak sesuai dengan zonasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

Lebih jauh, kepadatan konstruksi yang tinggi merusak lingkungan, mengurangi ruang terbuka hijau, dan menambah tekanan infrastruktur seperti jalan, air bersih, dan fasilitas sanitasi.²¹ Dalam beberapa kasus, ditemukan pemilik bangunan di Gunungpati telah membangun banyak unit bangunan di sebidang tanah kecil yang seharusnya digunakan untuk rumah keluarga tunggal atau telah menambah lantai tanpa memperbarui izin mereka.

5. Melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung

Menurut Pasal 36 ayat (1) Perda Nomor 5 Tahun 2009, "Setiap bangunan Gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL." Selanjutnya Pasal 36 ayat (2) Perda 5 Tahun 2009 mengatur ketentuan jarak bebas bangunan Gedung yang ditetapkan dalam bentuk:

- a. GSB Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
- b. Jarak antara bangunan Gedung dengan batas-batas

²¹ Budi Wahyudi, dkk, "Penegakan Aturan Intensitas Bangunan di Kawasan Tekanan Pembangunan Tinggi: Studi Kasus di Kota Semarang," *Planesa: Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota* 19, no. 2 (2023): 112.

persil, jarak antar bangunan Gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.

Pemenuhan lahan dan bangunan untuk mendukung kegiatan wilayah dipengaruhi oleh perluasan ekonomi wilayah. Oleh karena itu, tata ruang setiap bangunan akan terpengaruh, sehingga terjadi ketidaksesuaian Garis Sempadan Bangunan dengan peraturan wilayah terkait.²² Pelanggaran terhadap ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang terjadi di Kecamatan Gunungpati meliputi:

- a. Mendirikan bangunan melebihi batas GSB yang sudah ditentukan seperti, terlalu dekat dengan tepi jalan atau tepi.
- b. Tidak memperhatikan ketentuan tentang pemisah antara bangunan dengan batas kavling yang dapat mengganggu arus cahaya dan udara.
- c. Mendirikan bangunan pada jaringan utilitas publik tanpa memperhatikan perizinan yang dipersyaratkan, yang dapat membahayakan keselamatan dan mengganggu kemampuan utilitas tersebut untuk beroperasi.

6. Melakukan penambahan, perubahan dan/atau pemugaran tanpa izin

Berdasarkan Pasal 117 ayat (2) Perda Nomor 5 Tahun 2009, yang berbunyi: "Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecuali untuk bangunan gedung umum dan gedung fungsi khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 114." Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung. Pelanggaran dalam konteks ini dapat berupa:

- a. Penambahan: Membangun lantai tambahan atau

²² Hidayatullah, dkk, "Evaluasi Tata Letak Bangunan terhadap Garis Sempadan Jalan di Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur," *REKSABUMI* 2, no. 2 (2023): 116-117.

memperluas bangunan tanpa izin resmi.

- b. Perubahan: Mengubah struktur internal atau eksternal bangunan yang mempengaruhi fungsi atau kestabilan bangunan tanpa persetujuan.
- c. Pemugaran: Melakukan renovasi pada bangunan yang dilindungi tanpa mengikuti prosedur dan mendapatkan izin yang sesuai.

Tingginya angka pelanggaran perizinan bangunan bangunan di Kecamatan Gunungpati menunjukkan rendahnya pemahaman dan budaya hukum masyarakat terhadap pentingnya perizinan bangunan bangunan. Menurut Teori Kepatuhan Hukum Soerjono Soekanto, sejumlah unsur, meliputi kesadaran hukum, pemahaman hukum, dan efisiensi penegakan hukum, memengaruhi perilaku masyarakat dalam menaati atau melanggar hukum. Menurut Soerjono Soekanto, di samping ketentuan hukum, kepatuhan terhadap hukum dipengaruhi oleh struktur sosial masyarakat yang bersangkutan, termasuk budaya hukum setempat.²³

B. Implementasi Hukum Terhadap Pelanggaran Perizinan Bangunan Gedung di Kecamatan Gunungpati

Menurut Satjipto Rahardjo sebagaimana dikutip oleh Ridwan HR., pada hakikatnya, penegakan hukum merupakan penegakan konsep-konsep atau ide-ide yang abstrak itu. Sehingga, penegakan hukum ialah suatu usaha untuk mewujudkan konsep-konsep atau ide-ide tersebut menjadi kenyataan.²⁴ Soerjono Soekanto menyatakan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan yang bertujuan menyelaraskan hubungan nilai-nilai yang dituangkan dalam aturan-aturan/pandangan dan sikap nilai yang kokoh dan berwujud sebagai serangkaian uraian nilai tahap akhir untuk mewujudkan

²³ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum* (Jakarta: Rajawali Press, 2021): 59-63.

²⁴ Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, Ed. Revisi 11 (Jakarta: Rajawali Press, 2014): 291-292.

(sebagai rekayasa sosial), memelihara, dan mempertahankan (sebagai pengendalian sosial) keselarasan dalam interaksi sosial.²⁵ Pelaksanaan hukum positif secara praktis sebagaimana mestinya dikenal sebagai penegakan hukum konkret. Dengan demikian, penyelenggaraan keadilan dalam suatu perkara mencakup penerapan hukum dan penetapan hukum secara konkret untuk menegakkan dan memastikan dipatuhi hukum materiil melalui penggunaan proses-proses prosedural yang ditetapkan oleh hukum formal.

Penegakan hukum menurut ten Berge, seperti yang dikutip oleh M. Hadjon, menyebutkan bahwa sarana penegakan hukum dalam hukum administrasi terdiri dari:²⁶

1. Pengawasan

Lembaga pemerintah menggunakan pengawasan sebagai alat pencegahan untuk menjamin kepatuhan masyarakat. Lembaga yang bertugas melaksanakan peraturan daerah memiliki kewenangan pengawasan. Untuk mencegah terjadinya pelanggaran terhadap ketentuan yang diwajibkan atau ketentuan yang dilarang, pengawasan digunakan untuk mengatur dan mengendalikan kepatuhan masyarakat. Luasnya pengaruh pemerintah terlihat dalam hal ini. Oleh karena itu, sanksi pada hakikatnya merupakan alat hukum yang sering digunakan ketika ditemukan pelanggaran terhadap sesuatu yang telah diatur dalam kewajiban atau larangan. Sesuai dengan tujuannya, pengawasan tidak selalu diikuti dengan pemberian sanksi, kecuali telah melalui proses tertentu. Akan tetapi, selalu diikuti dengan upaya untuk mendorong masyarakat agar menaati peraturan, dalam praktiknya hal ini dikenal dengan istilah pembinaan.

2. Sanksi

Menurut J. B.J.M. ten Berge, pemberian sanksi merupakan salah satu bentuk tindakan represif yang dilakukan oleh instansi pemerintah untuk memaksa masyarakat agar patuh. Apabila ditemukan pelanggaran, sanksi dapat dijatuhkan langsung pada ranah administrasi. Dalam perkara hukum

²⁵ Satjipto Rahardjo, *Penegakan Hukum Suatu Tinjauan Sosiologis* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009): vii.

²⁶ Ridwan HR., *Hukum Administrasi Negara*, Ed. Revisi 11 (Jakarta: Rajawali Press, 2014): 296.

administrasi, sanksi bersumber dari hubungan antara pemerintah dengan warga negara dan dilaksanakan tanpa melibatkan pihak ketiga antara dua hal yang berbeda yang saling berkaitan (kekuasaan yudikatif). Sanksi administrasi bertujuan untuk mengatur, mencegah, dan memulihkan keadaan. Sanksi administrasi merupakan alat yang dimiliki pemerintah untuk menjamin agar masyarakat tidak melakukan pelanggaran norma hukum. Kepala Daerah berwenang memberikan sanksi administrasi tanpa melalui proses hukum, tetapi tetap harus didukung dengan bukti-bukti yang sah. Kewenangan yang sebelumnya dipegang oleh Kepala Daerah ini dapat diberikan kepada instansi yang bertanggungjawab melaksanakan peraturan daerah.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Setya Sasangka, S.T. selaku Ketua Tim Pembinaan dan Pengawasan Bidang Tata Bangunan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, mengatakan bahwa,

“Pengaturan mengenai bangunan gedung di Kota Semarang berdasar pada Perda Nomor 5 Tahun 2009 dan untuk lebih detailnya mengenai pengawasan dan penertibannya menggunakan Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Dalam pelaksanaan penegakan Perda, Distaru bekerja sama dengan DPMPTSP Kota Semarang, Satpol PP dan OPD terkait.”

Pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus senantiasa berada di bawah pengawasan Dinas. Regulasi yang mengatur mengenai pengawasan dan penertiban bangunan gedung di Kota Semarang diatur dalam Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Tertib Pelaksanaan Pembangunan Gedung. Dan untuk Lembaga pemerintahan yang berwenang melakukan pengawasan serta penertiban yakni Satuan Polisi Pamong Praja Kota Semarang dan Dinas Tata Ruang Kota Semarang. Untuk memastikan bahwa pembangunan gedung dilaksanakan sesuai dengan perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan serta rencana tata ruang, maka pengawasan dimaksudkan untuk mencegah terjadinya pelanggaran dan penyimpangan.

Dalam rangka menjaga keamanan dan ketertiban umum, mengoordinasikan perlindungan masyarakat, dan melaksanakan peraturan daerah serta peraturan kepala daerah, dibentuklah Satuan Polisi Pamong Praja sebagai perangkat daerah. Dalam hal ini, Satuan Polisi Pamong Praja bertugas menegakkan peraturan pembangunan daerah yang dilanggar oleh masyarakat. Pasal 255, Pasal 256, dan Pasal 257 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah yang secara khusus mengatur tentang Satuan Polisi Pamong Praja, wajib dipatuhi oleh Satuan Polisi Pamong Praja dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya agar pelaksanaan penegakan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah dapat berjalan lancar, tenteram, dan memperhatikan aspek kemasyarakatan.²⁷ Menurut peraturan tersebut Satpol PP memiliki beberapa kewenangan yaitu:²⁸

- a. "melakukan tindakan penertiban non-yustisial terhadap warga masyarakat, aparatur, atau badan hukum yang melakukan pelanggaran atas Perda dan/atau Perkada;
- b. menindak warga masyarakat, aparatur, atau badan hukum yang mengganggu ketertiban umum dan ketenteraman masyarakat;
- c. melakukan tindakan penyelidikan terhadap warga masyarakat, aparatur, atau badan hukum yang diduga melakukan pelanggaran atas Perda dan/atau Perkada; dan
- d. melakukan tindakan administratif terhadap warga masyarakat, aparatur, atau badan hukum yang melakukan pelanggaran atas Perda dan/atau Perkada."

Selain itu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dalam menjalankan tugasnya, Satpol PP mempunyai dasar hukum Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja. Pasal 5, Pasal 6, dan Pasal 7 PP Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja. Satpol PP mengatur tugas, fungsi dan

²⁷ Adibah Amintasria Lasahido, "Peran Satuan Polisi Pamong Praja Dalam Penyelenggaraan Ketertiban Umum Dan Ketenteraman Masyarakat Di Kota Depok Provinsi Jawa Barat," *Jurnal Renaissance* 6, no. 02 (2021): 830.

²⁸ Pasal 255 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.

kewenangan Satpol PP yang menyebutkan beberapa kewenangan dalam penegakan produk hukum daerah berupa:

1. "Kewenangan tindakan penertiban Non Yusticial, yaitu tindakan menjaga, memulihkan keteriban umum dan ketentraman masyarakat terhadap pelanggaran Perda dan Perkada sesuai perundang-undangan dan tidak sampai proses Peradilan;
2. Kewenangan Menindak, yaitu tindakan hukum terhadap pelanggaran Perda untuk diproses Peradilan sesuai Perundang-undangan;
3. Kewenangan Tindakan Penyelidikan, yaitu tindakan yang tidak menggunakan upaya paksa guna mencari data dan informasi dugaan pelanggaran Perda dan Perkada (mencatat, merekam, mendokumentasikan dan meminta keterangan.); dan
4. Kewenangan Tindakan Administratif, yaitu tindakan pemberian surat pemberitahuan, surat teguran dan surat peringatan terhadap pelanggaran Perda dan Perkada."

Penertiban bangunan gedung berdasarkan Pasal 11 Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dikenakan terhadap:

- a. "Pembangunan yang dilaksanakan tidak memiliki IMB;
- b. Memiliki IMB, tetapi terdapat penyimpangan dan/atau pelanggaran dalam pelaksanaan;
- c. Pemanfaatan bangunan gedung tanpa memiliki SLF, bagi bangunan gedung yang dipersyaratkan;
- d. Memiliki SLF tidak sesuai dengan fungsinya;
- e. Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pelestarian dan pembongkaran yang tidak sesuai dengan dokumen teknis dan prosedur yang ditetapkan; dan
- f. Pelaksanaan pembongkaran tidak dilengkapi dengan dokumen rencana teknis pembongkaran."

Sebagaimana hasil wawancara yang dilakukan bersama dengan Bapak Setya Sasangka, S.T. selaku Ketua Tim Pembinaan dan Pengawasan Bidang Tata Bangunan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, dijelaskan bahwa proses penanganan ketika ditemukan bangunan yang melanggar izin di wilayah Kecamatan Gunungpati yakni,

“Sanksi administrasi diberikan untuk pembangunan tanpa IMB atau diluar peruntukannya, yang sekarang IMB diubah menjadi PBG. Ketika salah satu atau kedua hal tersebut dilanggar maka akan diberikan SP 1, SP 2, SP 3 sampai dengan rekom segel, rekom bongkar.”

Selanjutnya penjelasan dari Bapak Stefanus Rentandame Samuel selaku Kasie Pembinaan PPNS Satpol PP Kota Semarang menerangkan bahwa,

“Rekomendasi Penyegelan diberikan oleh Dinas Tata Ruang ke Satpol, setelah segel muncul rekom bongkar ketika mereka tetap melanggar.”

Proses penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati telah mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009 dan Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pada Pasal 183 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009 mengatur mengenai sanksi administrasi, menyebutkan bahwa:

- (1)“Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatalan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunna gedung;
 - e. Pembekuan IMB;
 - f. Pencabutan IMB;
 - g. Pembekuan SLF bangunan gedung;
 - h. Pencabutan SLF bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2)Selain pengenaan sanksi administrasi sebagaimana dimaksud ada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per serratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.”

Selanjutnya pada Pasal 13 Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban

Penyelenggaraan Bangunan Gedung, menyebutkan bahwa:

- (1) "Penerapan sanksi administrasi berupa peringatan tertulis dilaksanakan dalam hal:
 - a. pembangunan yang dilaksanakan tidak memiliki IMB; dan
 - b. memiliki IMB, tetapi terdapat penyimpangan dan/atau pelanggaran dalam pelaksanaan.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam bentuk:
 - a. Surat Peringatan Pertama (SP 1); dan
 - b. Surat Peringatan Kedua (SP 2).
- (3) SP 1 diterbitkan oleh Dinas pada saat ditemukan indikasi penyimpangan dan/atau pelanggaran.
- (4) SP 2 diterbitkan oleh Dinas bersamaan dengan pemasangan Tanda Pengawasan dalam hal pemilik bangunan gedung dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender tidak mematuhi SP 1."

Lalu apabila pemilik bangunan dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender tidak mematuhi SP 2, maka akan diterbitkan SP 3 disertai Rekomendasi Penyegelan. Rekomendasi Penyegelan ini dibuat oleh Dinas Penataan Ruang untuk dikirimkan kepada Tim Penertiban disertai dengan data-data pelanggaran yang telah dilakukan. Untuk persiapan pelaksanaan penyegelan akan dilakukan rapat koordinasi Tim Penertiban. Kegiatan penyegelan dilaksanakan oleh Satpol PP bersama dengan Tim Penertiban. Hal tersebut telah diatur dalam Pasal 14 Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Sementara itu mengenai Pembongkaran diatur dalam Pasal 15 Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pembongkaran akan dilakukan apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender tidak mematuhi penyegelan maka akan dibuat Rekomendasi Penyegelan oleh Dinas Penataan Ruang kepada Satpol PP. Jika setelah diterbitkannya perintah penyegelan terhitung paling lambat 30 (tiga puluh) hari pemilik bangunan tidak melaksanakan pembongkaran maka akan dilakukan pembongkaran paksa oleh Satpol PP.

Berdasarkan data dari Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, jumlah Surat Peringatan (SP), Rekomendasi Penyegelan, dan Rekomendasi Pembongkaran yang diterbitkan terkait pelanggaran perizinan bangunan gedung dalam tiga tahun terakhir adalah sebagai berikut:

TABEL 2. Penerbitan SP di Kota Semarang

Kriteria	Jumlah SP (Periode Januari 2023-Februari 2025)		
	2023	2024	2025
SP 1	300	456	59
SP 2	62	93	6
SP 3	6	1	-
Rekomendasi Penyegelan	3	1	-
Rekomendasi Pembongkaran	1	-	-
Total	372	551	65

Sumber: Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2025

Terjadi peningkatan jumlah SP dari tahun 2023 ke 2024. Peningkatan ini mencerminkan upaya intensif pemerintah dalam menegakkan peraturan perizinan bangunan.

TABEL 3. Penerbitan SP di Kecamatan Gunungpati

Tahun	Jumlah SP (Periode Januari 2023-Februari 2025)
2023	27
2024	29
2025	6
Total	62

Sumber: Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, 2025

Kecamatan Gunungpati, sebagai salah satu wilayah dengan pertumbuhan pembangunan yang pesat, juga menunjukkan tren peningkatan dalam jumlah SP yang diterbitkan. Hal ini menunjukkan perlunya perhatian khusus dalam penegakan hukum di wilayah ini. Menurut Bapak Bagus Rilanto, S.T. selaku Sub Koordinator Perencanaan dan Penataan Bangunan Gedung Bidang Tata Bangunan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, mengatakan bahwa,

“...banyak pembangunan bangunan baru terutama di Gunungpati dan banyak juga bangunan yang tidak memiliki izin ataupun melakukan pelanggaran yang tidak terdeteksi atau terpantau.”

Sejatinya sanksi administratif saja kurang efektif apabila diberikan kepada pelanggar pembangunan bangunan gedung, terlebih apabila akibat dari pelanggarannya tersebut menimbulkan kerugian baik materiil maupun imateriil. Sehingga ancaman pidana juga dapat diberikan kepada pelanggar pembangunan bangunan gedung seperti yang tercantum dalam Pasal 189 ayat (1) Perda 5 Tahun 2009 Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2009, yang menyebutkan bahwa:

(1)“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah).”

Meskipun Kota Semarang belum memiliki Perda PBG namun pemberlakuan PBG sudah dilakukan, sehingga pengawasan dan penertiban bangunan gedung dilaksanakan dengan peraturan yang ada.

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan mengenai alur kontrol perkara pelanggaran perizinan bangunan gedung berdasarkan praktik umum di pemerintahan daerah seperti di Kota Semarang (termasuk Kecamatan Gunungpati), serta mengacu pada Peraturan Nomor 16 tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Bangunan Gedung dan Perda Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 yakni sebagai berikut.

1. Deteksi dan Identifikasi Pelanggaran

- 1) Pemerintah daerah melalui Dinas Teknis (Dinas Penataan Ruang, Satpol PP, atau pengawasan bangunan) melakukan pengawasan rutin atau berdasarkan laporan/aduan masyarakat.
- 2) Bangunan yang tidak memiliki perizinan atau menyimpang dari izin yang telah diterbitkan mulai diidentifikasi.
- 3) Dilakukan pendataan serta dokumentasi awal terhadap bangunan yang diduga melakukan pelanggaran.

2. Pemeriksaan Administratif

- 1) Pemeriksaan kelengkapan dokumen perizinan seperti

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dokumen teknis, dan kesesuaian fungsi bangunan.

2) Apabila tidak ditemukan dokumen perizinan yang sah atau ditemukan penyimpangan, maka proses selanjutnya ke tahap teguran.

3. Pemberian Surat Peringatan (SP)

1) Tahap awal penegakan hukum administratif dilakukan melalui Surat Peringatan/teguran (SP 1, SP 2, SP 3).

2) SP berisi perintah untuk menghentikan aktivitas pembangunan dan/atau memperbaiki pelanggaran dalam jangka waktu tertentu (biasanya 7-14 hari).

4. Pemanggilan dan Klarifikasi

1) Pemilik bangunan atau pelaksana pembangunan dipanggil untuk dimintai klarifikasi.

2) Jika ditemukan niat kooperatif, pemilik diarahkan untuk mengurus perizinan atau melakukan penyesuaian.

5. Pengenaan Sanksi Administratif

Jika teguran tidak diindahkan, maka dikenakan sanksi administratif, yang meliputi:

1) Penghentian sementara atau tetap kegiatan pembangunan/penggunaan.

2) Pembekuan atau pencabutan izin yang sudah terbit.

3) Denda administratif sesuai tingkatan pelanggaran.

4) Perintah pembongkaran terhadap bangunan

6. Pembongkaran

1) Apabila setelah semua tahapan dilalui dan pemilik bangunan tetap tidak patuh, maka dilakukan pembongkaran secara paksa oleh Pemkot melalui Satpol PP.

2) Proses ini mengacu pada ketentuan Pasal 39 UU Nomor 28 Tahun 2002, Pasal 71-79 PP Nomor 16 Tahun 2021, Perda 158-165 Perda Kota Semarang

7. Dokumentasi dan Pelaporan

1) Seluruh proses dokumentasi disusun sebagai arsip dan laporan resmi.

2) Dapat dijadikan data dasar pengawasan berikutnya atau proses hukum lebih lanjut apabila terjadi gugatan.

Pelaksanaan penertiban terkait pelanggaran pembangunan bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh Dinas Penataan

Ruang Kota Semarang bersama Satpol PP Kota Semarang dimaksudkan agar pembangunan di Kota Semarang sesuai dengan perencanaannya dan tertata wilayah sesuai peraturan perundang-undangan agar terhindar dari hal yang tidak diinginkan. Penertiban yang dilakukan oleh Dinas terkait harus sesuai dengan SOP yang berlaku agar terciptanya ketertiban dan tidak terjadi maladministrasi sehingga seolah-olah Dinas yang menertibkanlah yang salah. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan berbagai OPD yang berwenang dalam penyelenggaraan perizinan bangunan gedung terdapat beberapa hambatan yang dihadapi, antara lain:

1. Kurangnya koordinasi antar OPD (Organisasi Perangkat Daerah)

Hambatan yang signifikan adalah minimnya koordinasi antara Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang terlibat dalam pengawasan dan penindakan pelanggaran perizinan. Satpol PP, Dinas Penataan Ruang, Dinas Lingkungan Hidup, dan instansi terkait lainnya sering kali bekerja secara sektoral tanpa sistem koordinasi terpadu. Hal ini menyebabkan keterlambatan dalam pengambilan keputusan, tumpang tindih kewenangan, serta lemahnya tindak lanjut terhadap rekomendasi teknis. Menurut Bapak Stefanus Rentandame Samuel selaku Kasie Pembinaan PPNS Satpol PP Kota Semarang mengungkapkan bahwa,

“...dalam beberapa kasus di Kecamatan Gunungpati, yang menjadi hambatan Satpol PP melaksanakan tugasnya yaitu ketika SP yang dibuat oleh Distaru tidak memenuhi ketentuan waktu yang diatur di peraturan atau terjadi keterlambatan.”

Terjadinya hambatan ketidaksesuaian antara data dari OPD teknis dengan temuan lapangan Satpol PP menghambat proses penyegelan atau pembongkaran. Koordinasi yang lemah ini juga berdampak pada ketidakpastian bagi masyarakat yang sedang dalam proses pengurusan izin. Koordinasi antar-OPD yang buruk dalam penegakan peraturan daerah akan menghambat sinergi kebijakan lintas sektor yang seharusnya mendukung efektivitas pengawasan pembangunan.

2. Kurangnya petugas atau SDM (Sumber Daya Manusia)

Jumlah pembangunan bangunan gedung di kota Semarang sangat banyak, sedangkan petugas atau SDM yang ada di Dinas terkait jumlahnya tidak sepadan dengan pembangunan bangunan gedung yang ada. Sehingga terdapat keterbatasan tenaga dalam melakukan pengawasan pembangunan bangunan gedung. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Setya Sasangka, S.T. selaku Ketua Tim Pembinaan dan Pengawasan Bidang Tata Bangunan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, mengungkapkan bahwa,

“...16 kecamatan di Kota Semarang sementara hanya ada 10 personil, sehingga personil teknis sangat kurang menyebabkan ada beberapa SP yang melebihi waktu yang ada walaupun sudah diupayakan semaksimal mungkin.”

Kecamatan Gunungpati memiliki luas wilayah yang cukup besar dan sebagian besar merupakan daerah berbukit dan perdesaan yang sulit dijangkau. Namun, jumlah petugas dari Satpol PP maupun Dinas Penataan Ruang yang ditugaskan untuk melakukan pengawasan dan penindakan masih sangat terbatas. Akibatnya, terjadi keterlambatan dalam penerbitan SP dan pengawasan tidak dapat dilakukan secara intensif dan berkala, sehingga banyak pelanggaran tidak terdeteksi sejak awal.

Hal demikian juga terjadi di Satpol PP, menurut Bapak Stefanus Rentandame Samuel selaku Kasie Pembinaan PPNS Satpol PP Kota Semarang dalam wawancara mengatakan bahwa,

“...tugas Satpol PP tidak hanya menangani perizinan bangunan tapi juga banyak tugas selain itu, sementara SDMnya tida mencukupi.”

Petugas penegak hukum seperti Satpol PP tidak hanya bertugas menangani pelanggaran perizinan bangunan, tetapi juga dibebani tugas lain seperti penertiban PKL, pengawasan keramaian, penegakan protokol kesehatan, dan sebagainya. Beban kerja yang tinggi ini menyebabkan fokus

terhadap kasus perizinan menjadi terbagi dan tidak maksimal.

3. Kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk mendaftarkan bangunan yang akan dibangun

Banyak warga di Kecamatan Gunungpati belum memahami pentingnya memiliki izin mendirikan bangunan (PBG/IMB) sebelum melakukan pembangunan. Kesadaran hukum mereka masih rendah, dan pembangunan sering dilakukan secara informal karena dianggap sebagai bagian dari hak pribadi atas tanah milik sendiri. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Bapak Ahmad Budiawan selaku Staf Satpol PP Kota Semarang,

“...masyarakat mengurus perizinan kalau ada kebutuhan saja, kalau tidak ada, maka tidak mengajukan izin. Mereka juga merasa bahwa ini dilahan mereka kenapa perlu repot mengurus izin dan membayar”

Sebagian masyarakat beranggapan bahwa mengurus izin bangunan membutuhkan biaya yang besar dan waktu yang lama. Persepsi ini, meskipun tidak selalu benar, menyebabkan mereka enggan mengurus perizinan sejak awal. Akibatnya, banyak bangunan didirikan terlebih dahulu, dan proses legalisasi dianggap sebagai urusan nanti. Persepsi masyarakat terhadap biaya dan kompleksitas administrasi perizinan ini menjadi penghambat utama partisipasi masyarakat dalam proses legalisasi pembangunan

4. Ketidaksinkronan antara regulasi pusat dengan peraturan daerah yang berlaku

Pada wawancara yang dilakukan dengan Bapak Stefanus Rentandame Samuel selaku Kasie Pembinaan PPNS Satpol PP Kota Semarang, mengatakan,

“Perda Nomor 5 Tahun 2009 perlu segera diubah, sekarang sudah berganti PBG sedangkan di Perda masih IMB, masyarakat banyak yang tidak tahu.”

Pemberlakuan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan PP No. 16 Tahun 2021, menganti IMB resmi menjadi PBG. Namun hingga saat ini, Perda Kota Semarang

No. 5 Tahun 2009 belum diperbarui untuk menyesuaikan terminologi dan mekanisme baru tersebut. Akibatnya, petugas di lapangan sering kali menghadapi kendala dalam menerjemahkan peraturan pusat ke dalam tindakan konkret, terutama dalam proses penyegelan atau pembekuan izin yang mengacu pada istilah dan prosedur lama. Ketertinggalan pembaruan regulasi ini juga menimbulkan keraguan hukum (*legal uncertainty*) yang berdampak pada efektivitas penindakan dan pengawasan serta membahayakan individu dan/atau kelompok rentan.²⁹

5. Minimnya edukasi terhadap pentingnya perizinan masyarakat

Sebagian besar masyarakat di kawasan pinggiran seperti Gunungpati belum memahami urgensi legalitas bangunan melalui perizinan seperti PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). Izin ini sering kali dipandang sekadar formalitas administratif, padahal perizinan menyangkut aspek keselamatan, ketertiban tata ruang, dan kepastian hukum. Kurangnya kegiatan penyuluhan atau sosialisasi langsung oleh dinas terkait menyebabkan masyarakat tidak mendapatkan informasi yang benar mengenai dampak hukum maupun teknis dari bangunan tanpa izin.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan Ibu Ida Sayyidatul Mufidah selaku Pengelola Pengendalian, Monitoring dan Evaluasi Pembangunan Kecamatan Gunungpati, mengatakan bahwa,

“Sekarang sistemnya sudah online, jadi kecamatan malah tidak tahu kalau ada pembangunan. Kecamatan tidak bisa melakukan monitor terhadap pelanggaran yang terjadi dan tidak ada datanya juga. Untuk sosialisasi perubahan sistem ini hanya dari dinas kepada staf kecamatan saja, kalau dari kecamatan ke masyarakat belum ada.”

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 sebagai turunan dari UU Cipta Kerja, perizinan

²⁹ Zainal Arifin Mochtar dan Eddy O.S Hiariej, *Dasar-dasar Ilmu Hukum: Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum* (Yogyakarta: Perpusatakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), 2021): 336.

bangunan dilakukan melalui platform daring bernama SIMBG. Masyarakat di wilayah Gunungpati, terutama yang belum terbiasa dengan teknologi digital, menghadapi kesulitan dalam mengakses sistem ini. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Setya Sasangka, S.T. selaku Ketua Tim Pembinaan dan Pengawasan Bidang Tata Bangunan Dinas Penataan Ruang Kota Semarang,

“Sebagian masyarakat menganggap sistem online ini lebih rumit.”

Selain itu, penggunaan SIMBG membutuhkan data teknis (gambar kerja, koordinat lahan, data lingkungan, dsb) yang umumnya hanya bisa disiapkan oleh konsultan profesional. Bagi masyarakat kecil, proses ini dianggap mahal dan membingungkan. Alhasil, banyak yang memilih membangun tanpa izin daripada mengurusnya melalui SIMBG.

6. Kurangnya kekooperatifan pemilik bangunan pada saat diberi Surat Peringatan agar memperbaiki pelanggaran yang dilakukan

SP dikeluarkan secara bertahap untuk memberikan kesempatan kepada pemilik bangunan agar melakukan perbaikan sesuai ketentuan. Namun, di lapangan, pelaksanaan SP sering kali tidak efektif karena minimnya respons dari pemilik bangunan. Menurut Bapak Ahmad Budiawan selaku Staf Satpol PP Kota Semarang mengungkapkan bahwa,

“pemilik bangunan seringkali tidak menanggapi SP, menunda-nunda perbaikan atau pengurusan izin.”

Hal ini menciptakan hambatan administratif dan teknis yang serius. Penindakan tidak bisa dilanjutkan ke tahap penyegelan atau pembongkaran sebelum seluruh tahapan administratif dijalankan sesuai aturan. Ketika pemilik bersikap tidak kooperatif, proses menjadi berlarut-larut. Hal tersebut memperlambat proses penegakan hukum dan memperbesar potensi konflik antara warga dan pemerintah.

Dalam menganalisis hambatan penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kota Semarang,

khususnya di Kecamatan Gunungpati, Teori Hukum Responsif yang dikembangkan oleh Philippe Nonet dan Philip Selznick menjadi kerangka teoritik yang relevan. Teori Hukum Responsif berpendapat bahwa hukum seharusnya tidak hanya berfungsi sebagai alat kontrol sosial yang kaku, tetapi juga sebagai instrumen yang responsif terhadap aspirasi dan kebutuhan masyarakat. Dalam pendekatan ini, hukum harus mampu menyesuaikan diri dengan dinamika sosial dan berperan aktif dalam mendorong perubahan sosial yang positif.³⁰

Untuk mewujudkan hal ini, maka perlu meningkatkan kompetensi dan profesionalisme sumber daya manusia, dilakukan pembinaan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.³¹ Dalam konteks pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati, terlihat bahwa implementasi di lapangan belum sepenuhnya mencerminkan prinsip hukum responsif. Meskipun telah terdapat regulasi seperti Perda Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung, faktanya masih ditemukan banyak pelanggaran seperti perubahan fungsi bangunan tanpa izin, pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB), pembangunan tanpa izin, dan lain-lain. Kelemahan pengawasan dan terbatasnya sosialisasi dari pemerintah menjadi indicator bahwa hukum yang berlaku belum sepenuhnya mampu "mendengar" dan merespon kebutuhan serta karakter masyarakat setempat. Hal ini menunjukkan bahwa sistem hukum yang dilaksanakan cendurung masih bersifat formalistic dan belum mencapai tahap hukum responsif sebagaimana idealnya, yaitu hukum yang partisipatoris, solutif, dan adaptif terhadap konteks sosial masyarakat.

Penerapan Teori Hukum Responsif dalam konteks pelanggaran perizinan bangunan di Kecamatan Gunungpati dapat membantu menjelaskan dan mengatasi beberapa hambatan yang ada:

³⁰ Astuty dan Mohamad Tohari, "ANALISIS SOSIOLOGI HUKUM TERHADAP PERAN HUKUM DALAM PERUBAHAN SOSIAL," *Journal of Innovation Research and Knowledge* 4, no. 9 (Februari 2025): 6309-6310.

³¹ Ramli, A. (2012a). Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan. Legal Pluralism. *Journal of Law Science* Vol. 2 (1). 48-66.

1. Kurangnya Kesadaran Masyarakat: Dengan pendekatan responsif, penegakan hukum tidak hanya berfokus pada sanksi, tetapi juga pada edukasi dan pemberdayaan masyarakat untuk memahami pentingnya perizinan bangunan.
2. Keterbatasan Sumber Daya Manusia (SDM): Hukum yang responsif mendorong kolaborasi antara pemerintah dan masyarakat dalam pengawasan dan pelaporan pelanggaran, sehingga dapat mengatasi keterbatasan SDM.
3. Minimnya Edukasi tentang Sistem Baru (SIMBG): Pendekatan ini menekankan pentingnya sosialisasi dan pelatihan kepada masyarakat mengenai sistem perizinan yang baru, agar mereka dapat beradaptasi dengan perubahan regulasi.

Dengan menerapkan Teori Hukum Responsif, terdapat beberapa langkah strategis dapat diambil:

1. Peningkatan Edukasi dan Sosialisasi: Melakukan kampanye edukatif yang melibatkan tokoh masyarakat dan media lokal untuk meningkatkan kesadaran tentang pentingnya perizinan bangunan.
2. Kolaborasi antara Pemerintah dan Masyarakat: Mendorong partisipasi aktif masyarakat dalam proses pengawasan dan pelaporan pelanggaran perizinan.
3. Adaptasi Regulasi terhadap Kondisi Lokal: Menyesuaikan peraturan dan prosedur perizinan dengan mempertimbangkan kondisi sosial, budaya, dan geografis setempat.

Pendekatan hukum yang responsif dalam penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan bangunan di Kecamatan Gunungpati dapat menjadi lebih efektif dan berkelanjutan, karena melibatkan partisipasi aktif masyarakat dan adaptasi terhadap dinamika sosial yang ada.

Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa pelanggaran perizinan bangunan gedung di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang masih kerap terjadi dengan berbagai bentuk, antara lain:

perubahan fungsi bangunan yang tidak sesuai peruntukan, pembangunan tanpa izin, Melanggar persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, pelanggaran terhadap ketentuan jarak bebas bangunan, kepadatan, ketinggian, serta penambahan, perubahan atau pemugaran tanpa izin. Bentuk-bentuk pelanggaran ini menunjukkan lemahnya kepatuhan masyarakat terhadap peraturan daerah, khususnya Perda Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung.

Proses penegakan hukum yang dijalankan oleh pemerintah daerah meliputi pengawasan di lapangan, dan tindakan hukum berupa penerapan sanksi yaitu sanksi administratif seperti pemberian surat peringatan, teguran, hingga potensi pembongkaran dan juga dapat berupa sanksi pidana. Meskipun secara prosedural telah mengikuti ketentuan perundang-undangan, efektivitasnya masih rendah. Hal ini disebabkan oleh sejumlah hambatan, di antaranya kurangnya koordinasi antar OPD, kurangnya petugas atau sumber daya manusia (SDM) pengawas di lapangan, minimnya kesadaran dan edukasi masyarakat terhadap pentingnya perizinan, belum meratanya pemahaman mengenai sistem perizinan berbasis daring seperti SIMBG, Ketidaksinkronan antara regulasi pusat dengan peraturan daerah yang berlaku, serta rendahnya kooperatifitas pemilik bangunan dalam merespons teguran atau surat peringatan.

Oleh karena itu, perlu adanya peningkatan kapabilitas kemampuan dan kapasitas SDM di bidang pengawasan dan penindakan terhadap pelanggaran perizinan bangunan terutama di kecamatan dengan laju pembangunan tinggi seperti Kecamatan Gunungpati; intensifikasi sosialisasi kepada masyarakat terkait pentingnya kepatuhan terhadap perizinan bangunan dan penggunaan SIMBG; kolaborasi antarinstansi seperti Dinas Penataan Ruang, Satpol PP, DPMPTSP, dan pemerintah kecamatan guna memperkuat penegakan hukum terhadap pelanggaran perizinan bangunan gedung secara menyeluruh di wilayah Kecamatan Gunungpati; serta pemerintah dapat menyediakan layanan asistensi atau pedampingan teknis bagi masyarakat atau pelaku usaha kecil dalam proses pengurusan perizinan bangunan guna mencegah pelanggaran yang terjadi akibat ketidaktahuan atau kesulitas

teknis dalam mengakses sistem perizinan.

References

Abidin, Bakti, Amiq, Bachrul, dan Wahyu Prawesthi. "PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PENDIRIAN BANGUNAN GEDUNG UNTUK KEGIATAN BERUSAHA DI KABUPATEN TUBAN." *COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum* 5, no. 6 (2025): 22-31. doi:<https://doi.org/10.69957/cr.v5i06.2013>.

Astuty, Astuty, dan Mohamad Tohari. "ANALISIS SOSIOLOGI HUKUM TERHADAP PERAN HUKUM DALAM PERUBAHAN SOSIAL." *Journal of Innovation Research and Knowledge* 4, no. 9 (2025): 6301-6314.

Fajrina, Rizky Noor, dan Ana Silviana. "Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Sebagai Pengendalian Pembangunan Di Kota Semarang." *Notarius* 16, no. 1 (2023): 485-499. doi:<https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.41530>.

Fernanda, Anisa. 2024. *Konservasi sebagai Instrumen Persetujuan Bangunan Gedung Untuk Menghindari Degradasi Tanah*. 15 November. Diakses Maret 4, 2025. <https://unes.ac.id/feb/konservasi-sebagai-instrumen-persetujuan-bangunan-gedung-untuk-menghindari-degradasi-air-tanah/>.

Halim, Abdul. "ANALISIS YURIDIS PERUBAHAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 16 TAHUN 2021." *Wasaka Hukum* 9, no. 2 (2021): 371-382.

Hidayatullah, Moesayyid, dan Sri Listyarini. "Evaluasi Tata Letak Bangunan terhadap Garis Sempadan Jalan di Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur." *Reksabumi* 2, no. 2 (2023): 116-127.

HR, Ridwan. *Hukum Administrasi Negara, Ed. Revisi 11*. Jakarta: Rajawali Press, 2014.

Investasi/BKPM, Kementerian. *Ease of Doing Business di Indonesia Terus Membaik*. Diakses Maret 4, 2025. <https://www.investindonesia.go.id/artikel->

investasi/detail/ease-of-doingbusiness-di-indonesia-terus-membuat.

Kurniawati, Wa Ode Intan. "Penerapan Penegakan Hukum Bagi Yang Melakukan Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan Di Kecamatan Lasusua." *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan* 1, no. 2 (2023): 97-107. <https://jurnal.unusultra.ac.id/index.php/jisdik/article/view/29>.

Languju, Fransisca. "PENEGAKKAN HUKUM TERHADAP BANGUNAN YANG TIDAK MEMILIKI IZIN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2002 TENTANG BANGUNAN GEDUNG." *LEX ET SOCIETATIS* 9, no. 1 (2021): 55-62. doi:<https://doi.org/10.35796/les.v9i1.32056>.

Lasahido, Adibah Amintasria. "Peran Satuan Polisi Pamong Praja Dalam Penyelenggaraan Ketertiban Umum Dan Ketenteraman Masyarakat Di Kota Depok Provinsi Jawa Barat." *Jurnal Renaissance* 6, no. 2 (2021): 829-843.

Mochtar, Zainal Arifin, dan Eddy O.S Hiariej. *Dasar-dasar Ilmu Hukum: Memahami Kaidah, Teori, Asas dan Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT), 2021.

Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2018.

Munif, Denis Ventidenada. "PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA SEMARANG." *MAGISTRA Law Review* 3, no. 2 (2022): 124-136. doi:<https://dx.doi.org/10.35973/malrev.v3i02.2904>.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Walikota Semarang Nomor 38 Tahun 2012 tentang Pengawasan dan Penertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

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

Ramli, A. (2012a). Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan. *Legal Pluralism. Journal of Law Science* Vol. 2 (1). 48-66. https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=BlfwuogAAAAJ&citation_for_view=BlfwuogAAAAJ:zYLM7Y9cAGgC

Ridwan, Juniarso, dan Achmad Sodik Sudraja. *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Bandung: Nuasa, 2012.

Rohalia, Ratih Dita. "Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 7, no. 1 (2023): 4517-4525. doi:<https://doi.org/10.31004/jptam.v7i1.5949>.

Saputra, Sony, Haskar, Edi, dan Nessa Fajriyana Farda. "ASPEK PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PELANGGARAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUKO DI KOTA BUKITTINGGI BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NO. 28 TAHUN 2002." *YUSTISI* 11, no. 1 (2024): 359-368. doi:<https://doi.org/10.32832/yustisi.v11i1.16218>.

SEMARANG, BPS. *KECAMATAN GUNUNG PATI DALAM ANGKA Gunung Pati District in Figures 2024 Volume 42*. Semarang: BPS KOTA SEMARANG, 2024.

Shalma, Shalma Husnila Putri, dan Nora Eka Putri. "Implementasi Kebijakan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Terhadap Persetujuan Bangunan Gedung di Sekitar Ruas Jalan Bypass Kecamatan Lubuk Begalung Kota Padang." *Jurnal Administrasi Pemerintahan Desa* 5, no. 1 (2023): 1-13. doi:<https://doi.org/10.47134/villages.v5i1.63>.

Soekanto, Soerjono. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, 2021.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya, 2010.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum Cet. 3*. Jakarta: UI Press, 1986.

Susanto, Teguh. *Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat*

Tanah dan Perizinannya. Jakarta: PT Suka Buku Halaman, 2014.

Tuhu, Eddy. 2022. *Tanpa Izin Enam Rumah Milik Pengembang di Gunungpati diseigel Satpol PP Kota Semarang*. 19 November. Diakses Maret 4, 2025. https://wawasan.suaramerdeka.com/semarang/pr-085725574/tanpa-izin-enam-rumah-milik-pengembang-di-gunungpati-diseigel-satpol-pp-kota-semarang#google_vignette.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Wahyudi, Budi, Arif Nugroho, dan Siti Kurniawati. "Penegakan Aturan Intensitas Bangunan di Kawasan Tekanan Pembangunan Tinggi: Studi Kasus di Kota Semarang." *Planesa: Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota* 19, no. 2 (2023): 107-120.

DECLARATION OF CONFLICTING INTERESTS

Please state any conflicting interests of this publication and research. If there is no, please type: The authors state that there is no conflict of interest in the publication of this article.

FUNDING INFORMATION

Please provide information for funding assistance. If there is no funding assistance, please type: None

ACKNOWLEDGMENT

Contains acknowledgments to funding institutions, and/or individuals who have assisted in conducting research and writing manuscripts. Recognize those who helped in the research, especially funding supporter of your research. Include

individuals who have assisted you in your study: Advisors, Financial support, or may other parties have involved on the research.

HISTORY OF ARTICLE

Submitted : November 5, 2024

Revised : December 29, 2024

Accepted : January 25, 2025

Published : January 30, 2025

Notification

Starting from the 2024 issue, our journal has transitioned to a new platform for an enhanced reading experience. All new articles and content will now be available on this updated site. However, we would like to assure you that archived issues from 2021 to 2023 are still accessible via the previous site. You can view these editions by visiting the following link:

<https://journal.unnes.ac.id/sju/lxr/issue/archive>