

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam pelaksanaannya, penataan ruang merupakan salah satu dari sekian banyak aspek hukum yang fundamental bagi negara. Tata ruang merupakan ekspresi geografis cermin lingkup kebijakan yang dibuat masyarakat terkait dengan ekonomi, sosial, dan kebudayaan. Dalam aspek ini negara memiliki peranan sebagai penanggung jawab dalam tata ruang, menguasai, dan mengatur bumi, air, ruang angkasa, serta kekayaan alam guna kesejahteraan dan kemakmuran rakyat¹. Penataan ruang dilaksanakan demi keberlangsungan pembangunan dengan seksama guna mewujudkan pemanfaatan ruang dengan asas-asas hukum yang berlaku termasuk dalam pengaturan izin mendirikan bangunan di sempadan sungai yang memiliki peranan penting baik itu untuk keberlangsungan ekosistem dalam negeri atau juga dalam keamanan dari masyarakat Indonesia itu sendiri. Peranan negara dalam izin mendirikan bangunan di sempadan sungai diatur dalam Pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang dan Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai, sebagaimana diatur di dalamnya bahwa jarak untuk sungai tidak bertanggung di dalam kawasan

¹ Gischa, Serfica, *Pengertian Tata ruang*, <https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3736>, diakses 27 September 2022.

perkotaan adalah paling sedikit 10 Meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 Meter.

Dalam aspek kenegaraan tersebut, kekuasaan yang dimaksudkan bukan untuk diartikan sebagai dari bentuk kesemena-menaan, namun Negara sebagai organisasi kekuasaan yang tertinggi dari bangsa diberi kewenangan untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dipunyai atas (bagian dari) bumi, air, dan ruang angkasa itu;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Kewenangan tersebut merupakan contoh dari kewenangan negara guna mengatur perizinan, salah satunya adalah izin pendirian bangunan, atau juga biasa disebut dengan izin mendirikan bangunan (yang selanjutnya akan disebut IMB)²

IMB adalah izin yang diberikan oleh lembaga pemerintah yang berwenang melalui kepala daerah menuju kepada individu atau kelompok yang memiliki bangunan tersebut. Izin yang diperoleh yakni berkisar di antara memperluas, mempersempit, membangun, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan, baik itu adalah prosedur administratif atau juga prasyarat teknis yang berlaku dalam IMB seperti yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung, dalam hal ini gedung yang dimaksud juga mencakup rumah seperti yang terkandung dalam KBBI yaitu : ge-dung n 1 bangunan tembok dan sebagainya yang berukuran besar sebagai tempat kegiatan, seperti perkantoran, pertemuan, perniagaan, pertunjukan, olahraga, dan sebagainya; 2 rumah tembok yang berukuran besar;³.

² Arba. 2019. *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Jakarta. Penerbit ; Sinar Grafika. Halaman 90.

³ KBBI, *Arti kata Gedung*. <https://kbbi.co.id/arti-kata/gedung>, diakses 27 Juni 2023

Sebagai suatu produk hukum, IMB berperan untuk melegalkan bangunan sesuai dengan hukum yang telah ditetapkan oleh lembaga yang berwenang, dengan fungsi akan terciptanya tatanan ketertiban, kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan juga untuk terciptanya kepastian hukum. Dalam definisi batasan IMB perihal garis sempadan sungai juga telah diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai, sebagaimana diatur di dalamnya bahwa jarak untuk sungai tidak bertanggung di dalam Kawasan perkotaan adalah paling sedikit 10 Meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 Meter.

Sedangkan menurut dari Kamus Istilah Perumahan Kementerian PUPR, garis sempadan sungai adalah garis batas yang dipergunakan guna batasan mendirikan bangunan dalam persil (petak) yang diatur sedemikian rupa untuk tidak dilewati batasnya. Garis tersebut dipergunakan guna membatasi secara nyata bangunan ke arah samping, depan, ataupun belakang. Garis sempadan bangunan (GSB) merupakan suatu aturan pemerintah daerah setempat yang mengatur batasan lahan dan berfungsi sebagai daerah penghijauan dan resapan air jarak batas minimal antara bangunan dengan sungai, garis batas terluar dari properti yang akan

didirikan. Sebagai garis batas minimal, maka garis sempadan sungai berperan guna membatasi bangunan dengan batas lahan yang diatur⁴.

Demi terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pendirian gedung harus berdasarkan IMB. Kewajiban setiap orang dan/atau badan yang akan mendirikan bangunan adalah untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 *juncto* Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Izin mendirikan bangunan (IMB)⁵ akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan hukum tata ruang yang telah ditentukan. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang, sebagaimana diatur dalam pasal 42 ayat (2) yang berisi “Pengamanan dan perlindungan di sekitar sungai dilarang untuk alih fungsi lindung yang menyebabkan atau merusak kondisi air, kondisi fisik dan dasar sungai serta alirannya”, juga pasal ayat lainnya dalam pasal yang sama yang menjabarkan lebih lanjut mengenai lahan di sempadan sungai yang semestinya memiliki fungsi menjadi *catchment area* (area resapan air) yang kini telah mengalami kemunduran dalam ketersediaan yang disebabkan oleh didirikannya bangunan atau dialihgunakannya sebagai wilayah hunian dengan tanpa melibatkan

⁴ Budhiman, Ilham, *Memahami Apa Itu Garis Sempadan Bangunan Dari Fungsi, Dasar Hukum, Hingga Sanksi*, <https://www.99.co/blog/indonesia/garis-sempadan-bangunan/>, diakses 28 September 2020.

⁵ Adminpu, Refresh and Review: *Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB)*, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/249/refresh-and-review-dasar-hukum-izin-mendirikan-bangunan-imb>, diakses pada 3 Oktober 2020

Peraturan Daerah tersebut dalam pembangunan gedung. Sehingga, diperlukan penataan kembali pada area yang menjadi batas-batas dari sempadan sungai. Penelitian dilakukan pada Kampung Warna-Warni Jodipan adalah salah satu daerah di Kelurahan Jodipan berkisar di RT 06, RT 07, dan RT 09, RW 02 yang berada di bawah Kecamatan Blimbing, Kota Malang. Penelitian ini diharapkan akan dapat memberikan prespektif baru atas banyaknya pembangunan di sempadan sungai, baik untuk keseharian dalam masyarakat atau lembaga yang terlibat dalam penerapan undang-undang yang berlaku, berikut tabel yang berisi penelitian terdahulu.

Tabel 1 : “Tabel Penelitian Terdahulu Terkait Rumusan Masalah”

No	Penulis	Judul Penelitian	Masalah	Hasil	Keterangan
1	Halim Ady Kurniawan ⁶	PENGGUNAAN SEMPADAN SUNGAI UNTUK BANGUNAN DI DESA BATURSARI KECAMATAN MRANGGEN KABUPATEN DEMAK.	Apa penyebab warga membangun rumah atau pemukiman diwilayah sempadan sungai?	Faktor yang menyebabkan warga membangun pemukiman di sempadan sungai adalah faktor ekonomi, faktor politik, faktor sosial, dan budaya.	Bangunan rumah dan pemukiman di sempadan sungai adalah sebagai perbuatan melanggar hukum.

⁶ Kurniawan, Halim Ady, PENGGUNAAN SEMPADAN SUNGAI UNTUK PEMBANGUNAN DESA BATUSARI KECAMATAN MRAGEN KABUPATEN DEMAK, http://lib.unnes.ac.id/35688/1/8111415214_Optimized.pdf, diakses 14 Juli 2023

No	Penulis	Judul Penelitian	Masalah	Hasil	Keterangan
2	Dwi Prastiandiani ⁷	PENEGAKAN HUKUM ATAS PELANGGARAN PEMANFAATAN SEMPADAN SUNGAI DI KABUPATEN SIDOARJO.	Bagaimana penegakan hukum penetapan atas pelanggaran pemanfaatan sempadan sungai di Kabupaten Sidoarjo.	Sanksi pidana yang mengatur sempadan sungai belum sepenuhnya ditaati oleh masyarakat., banyak kendala atau faktor yang menghambat penertiban.	Tindakan administrasi masih sulit untuk diaplikasikan, sehingga diperlukan upaya penting lainnya.
3	Wahyu Dwiyanti ⁸	TINJAUAN YURIDIS BANGUNAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN SUNGAI JANGKOK KOTA MATARAM	Kendala dan Upaya Pemerintah mengatasi pelanggaran sempadan sungai Jangkok Kota Mataram.	Penyelenggaraan penataan ruang di sempadan sungai belum optimal, akibat dari adanya alih fungsi lahan dari pertanian ke non pertanian.	Kendala yuridis, aturan hukum yang ada dianggap belum efektif.

⁷ Prastiandi, Dwi, PENEGAKAN HUKUM ATAS PELANGGARAN PEMANFAATAN SEMPADAN SUNGAI SIDOARJO, https://www.researchgate.net/publication/327293589_Penegakan_Hukum_atas_Pelanggaran_Pemanfaatan_Sempadan_Sungai_di_Wilayah_Kabupaten_Sidoarjo, Diakses 14 Juli 2023

⁸ Dwiyanti, Wahyu, TINJAUAN YURIDIS BANGUNAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN SUNGAI JANGKOK KOTA MATARAM, https://fh.unram.ac.id/wp-content/uploads/2020/08/Wahyu-Dwiyanti_D1A16311.pdf, Diakses 14 Juli 2023

Penelitian mengenai penerapan Pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang tersebut memiliki beberapa perbedaan dan hubungan dengan penelitian-penelitian terdahulu tercantum di antaranya adalah :

1. Pada penelitian Halim Ady Kurniawan⁹ sebagai pembedanya, penelitian tersebut mencakup warga sebagai penyebab pelanggaran IMB. Perbedaan adalah antara pencarian penyebab dan penerapan. Sedangkan hubungan penelitian adalah keterkaitan atas peraturan IMB dan pembangunannya yang didefinisikan sebagai perbuatan melanggar hukum. Perihal faktor keberhasilan, maka diperlukan sinergi lebih lanjut antara pihak berwenang dan masyarakat guna menanggulangi permasalahan yang ada di dalam penelitian tersebut.
2. Penelitian Dwi Prastiandiani¹⁰ berorientasi terhadap faktor pidana pelanggaran di sempadan sungai didasarkan pada IMB. Mengenai hubungannya adalah pembahasan atas pelanggaran IMB pada bangunan di sempadan sungai dari segi hukum. Lebih lanjut diperlukan penyuluhan lebih lanjut terhadap administrasi, dan pelaksanaan penegakkan hukum di lapangan.

⁹ *Ibid* 6

¹⁰ *Ibid* 7

3. Wahyu Dwiyanti¹¹ memiliki perbedaan dari segi Penekanan terhadap upaya pemerintah guna memperbaiki struktur tata ruang baik dalam peraturan atau pembangunan. Sedangkan untuk hubungan penelitian adalah tinjauan akan penerapan secara yuridis yang dilakukan dalam penanggulangan IMB di sempadan sungai.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Judul dan Latar Belakang diatas maka dapat ditarik rumusan masalah yakni sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan Pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang mengenai izin mendirikan bangunan (IMB) pada daerah sempadan sungai di Kota Malang?
2. Apa kendala dalam penerapan pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang perihal IMB pada daerah sempadan sungai di Kota Malang?
3. Bagaimana upaya Pemerintah guna mengatasi kendala penerapan Pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang mengenai IMB pada daerah sempadan sungai di Kota Malang?

¹¹ *Ibid* 8

C. Tujuan Penelitian

Penelitian pada penerapan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di daerah sempadan sungai ini memiliki beberapa dari tujuan, di antaranya yaitu :

1. Untuk mengetahui dan mengkaji penerapan Pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang mengenai IMB yang berlaku pada daerah sempadan sungai di Kota Malang.
2. Mengetahui dan mengkaji kendala yang terjadi dalam penerapan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang perihal IMB pada daerah sempadan sungai di Kota Malang.
3. Mengetahui dan mengkaji upaya Pemerintah yang dapat dilakukan guna mengatasi kendala penerapan 4 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang mengenai IMB pada daerah sempadan sungai di Kota Malang.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Manfaat penelitian bagi penulis adalah guna pembaharuan pengetahuan yang diharapkan dapat memberi prespektif baru dalam pandangan penulis akan keadaan dalam masyarakat luas, serta peninjauan lebih lanjut atas penerapan hukum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat bagi penulis.

2. Bagi Akademisi

Penelitian diharapkan dapat memberi masukan dan prespektif baru mengenai penerapan IMB sebagai bahan tambahan ilmu pengetahuan hukum di bidang hukum perizinan bangunan gedung pada sempadan sungai.

3. Bagi Pemerintah

Manfaat penelitian bagi pemerintah adalah untuk membantu penyebaran edukasi tata ruang sehingga Indonesia diharapkan dapat memiliki penataan yang terlaksana secara menyeluruh serta terselenggaranya IMB yang lebih baik.

4. Bagi Masyarakat

Penelitian bertujuan sebagai edukasi akan peraturan hukum tata ruang yang mungkin kerap luput di ranah IMB. Diharapkan juga penelitian ini memberikan pengetahuan baru untuk masyarakat yang belum berkesempatan untuk mendapatkan informasi mengenai hukum tata ruang.

E. Kegunaan Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

Untuk memberikan kontribusi pemikiran lebih lanjut terhadap penerapan undang-undang yang mengatur mengenai IMB dalam hukum tata ruang yang diharapkan dapat mengatasi luputnya peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam unsur IMB di masyarakat dan memperkenalkan eksistensi peraturan perundang-undangan perizinan tersebut kepada masyarakat luas dengan mengembangkan edukasi lebih lanjut mengenai hukum tata ruang.

2. Kegunaan Praktis

Sebagai pengkajian lebih lanjut mengenai penerapan IMB dan penjabaran solusi hukum yang dapat diterapkan oleh masyarakat sebagai bentuk ketaatan hukum bersama sebagai wujud akan tertatanya Indonesia dengan baik. Solusi hukum yang diberikan juga akan ditinjau melalui sisi semua pihak sehingga penyelesaian dapat dilaksanakan dengan cara yang terbaik untuk semua pihak.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan hukum yuridis sosiologis studi atau empiris. Metode yuridis sosiologis adalah kajian pendekatan melalui norma yang berlaku atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui

bagaimana hukum dengan cara empiris dapat dipelajari sebagai variabel yang menimbulkan sebab-akibat pada beragam bentuk di kehidupan bermasyarakat.¹²

2. Lokasi Penelitian

Lokasi yang dituju guna penelitian yang dilaksanakan adalah daerah kampung warna-warni Jodipan, Kelurahan Jodipan, Kecamatan Blimbing, Kota Malang pada 13 November 2022. Di kampung warna-warni Jodipan tersebut dapat terlihat bangunan yang didirikan tidak menerapkan batasan yang berlaku antara bangunan gedung dan garis sempadan yang berlaku, khususnya pada bangunan di sempadan sungai yang kerap mengalami banjir dikarenakan minimnya daerah resapan yang tersedia mengingat pembangunan dengan GSB (Garis Sempadan Bangunan) yang kurang dihiraukan.

3. Jenis Data

- a. Sumber Data Primer (*basic/primary data*) merupakan data yang didapat secara langsung di lokasi adanya penelitian dan diperoleh secara obyektif perihal penerapan IMB yang terjadi di Jodipan, Malang, Jawa Timur Indonesia.
- b. Sumber Data Sekunder (*secondary data*) merupakan data yang bersumber dari dokumen berupa undang-undang, jurnal, dan teori-teori yang dipergunakan untuk melengkapi data primer. Data

¹² Satrio, *Metode Penelitian Yuridis Sosiologis*, <https://satriofh.com/2016/11/penulisan-skripsi-dengan-metode.html>, diakses 4 Oktober 2020

sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pasal 42 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah, Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung yang khususnya menjelaskan mengenai garis

- c. sempadan (GSB) lebih lanjut pada sempadan sungai. Selain dari undang-undang yang tercantum di atas, sumber data sekunder yang juga akan dimuat adalah beberapa undang-undang lain, jurnal, dan buku teori pengelolaan dari sempadan sungai.

4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi

Observasi dilakukan dengan pengamatan terstruktur dalam langkah-langkah peninjauan awal seperti pertimbangan lokasi, kecocokan dengan kebutuhan penelitian, dan probabilitas guna mendapatkan informasi berdasar pengetahuan dan gagasan.

- b. Wawancara

Wawancara dilaksanakan kepada pemilik bangunan yang berlokasi di Kelurahan Jodipan, Kecamatan Blimbing, Kota Malang antara pihak penulis dan narasumber dari lokasi yang telah ditentukan tersebut yaitu oleh Ibu Ana sebagai salah satu pemilik kediaman di lokasi tersebut. Juga kepada Bapak Yusuf salah satu staff hukum di

kantor Pemerintah Kota Malang sebagai narasumber dengan sudut pandang sebagai penegak hukum.

c. Studi Dokumen

Pembelajaran lebih lanjut mengenai penerapan dokumen hukum mengenai penerapan IMB di Kota Malang antara lain undang-undang mengenai tata ruang, Peraturan Pemerintah (PP), dan Peraturan Daerah (Perda) Kota Malang.

d. Studi Pustaka

Peninjauan melalui penelitian terdahulu dengan topik yang sama (IMB) sebagai dasar dari penelitian dan penambahan referensi dari berbagai sumber guna keakuratan serta pembandingan atau pembeda yang akan dipergunakan untuk penunjang penelitian.

5. Analisa Data

Metode yang digunakan adalah metode pendekatan penelitian deskriptif kualitatif dan studi kasus. Metode tersebut merupakan pendekatan yang menekankan pada aspek penjelasan akan pemahaman suatu masalah mendalam (*in depth analysis*), yaitu mengkaji suatu masalah yang akan berbeda dengan sifat dari masalah lainnya. Sedangkan studi kasus (*case studies*) merupakan penelitian kualitatif dimana peneliti melakukan eksplorasi secara mendalam terhadap program, kejadian, proses, aktivitas, terhadap satu atau lebih orang.¹³

¹³ Salmaa, *Pendekatan Penelitian: Pengertian, Jenis-Jenis, dan Contoh Lengkapnya*, <https://penerbitdeepublish.com/pendekatan-penelitian/>, diakses 3 Oktober 2020

G. Sistematika Penulisan

BAB I : PENDAHULUAN

Bab I adalah bab yang berisikan sub-bab yang terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penelitian dan penjelasan lebih lanjut mengenai sub-bab yang telah dijelaskan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II merupakan bab yang bermuatan penilaian teoritis dan yuridis mengenai pengkajian efektifitas IMB dan teori perizinan, serta penjelasan mengenai garis batas dari sempadan sungai dalam penerapan IMB.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab III merupakan bab yang akan menjelaskan dan membahas hasil penelitian baik itu secara yuridis atau empiris mengenai penerapan dari Undang-Undang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di sempadan sungai Kota Malang, secara lebih lanjut melalui penjabaran metode-metode penelitian yang diuraikan dalam bab ini sebagai hasil penelitian.

BAB IV : PENUTUP

Bab IV yang merupakan penutup yang berisikan kesimpulan dan saran dari penulis atas penelitian yang dilaksanakan dan evaluasi lebih mendalam mengenai penelitian atas izin mendirikan bangunan tersebut.