

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Tinjauan Umum Izin Mendirikan Bangunan dan Garis Sempadan Sungai

1. Izin, Azas Perizinan, dan Unsur-Unsur Perizinan

Izin merupakan sebuah pernyataan yang dikeluarkan oleh pihak yang lebih berwenang mengenai ungkapan akan tercapainya suatu hal atau urusan yang kelak menjadi sebuah pegangan untuk melaksanakan suatu hal, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) izin pernyataan mengabulkan (tidak melarang dan sebagainya); per-setujuan membolehkan. Dalam hal ini izin merupakan hal yang krusial untuk urusan, khususnya urusan yang memiliki tanggung jawab atas pelaksanaannya dalam suatu keputusan. Dalam bidang hukum, izin merupakan suatu pegangan yang dipergunakan dalam penindakan atas segala sesuatu yang berhubungan dengan legalitas.

Azas dari izin menurut ilmu hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai perkenaan/izin dari pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki¹⁴

¹⁴ Jipt UMM, Izin, <https://eprints.umm.ac.id/36230/3/jiptummpp-gdl-ditaarditr-47548-3-babii.pdf>, diakses 28 Juli 2023

Dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwasannya izin bersifat mengikat atau mutlak atas hal yang diberi kewenangan.

Unsur-unsur perizinan yang dibedakan menurut sudut pandang yuridis, sosiologis, dan empiris yaitu :

- A. Yuridis: Merupakan bagian dari tugas dan kewenangan perihal keamanan yang secara hukum (yuridis) diberikan. Izin merupakan salah satu dari instrumen yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif, yaitu memiliki kekuasaan untuk menetapkan atau mengubah undang-undang oleh lembaga yang berwenang. Kewenangan ini digunakan oleh pemerintah untuk memberi izin guna menetapkan peristiwa konkret.
- B. Sosilogis: Izin menurut sudut pandang sosiologis merupakan bagian dari hak yang dibatasi oleh kewenangan dari individu atau kelompok yang dipergunakan untuk pengaturan masyarakat lebih lanjut dalam aspek hukum yang akan memberikan otoritas dalam melakukan suatu tindakan dalam masyarakat.
- C. Empiris: Sedangkan dalam aspek empiris, izin adalah salah satu hasil cipta karya peradaban manusia yang berkembang dan lambat laun dipergunakan untuk memberikan wewenang tersendiri atas suatu aspek yang diberi izin agar batas yang diberikan tidak dilanggar atau dilewati dalam pelaksanaannya.

Unsur-unsur tersebutlah yang menjadikan perizinan sebuah keutuhan yang saling bersinkronisasi dalam pelaksanaannya. Tanpa salah satu dari unsur-unsur tersebut maka suatu kesatuan dari izin tidak dapat berjalan juga terlaksana dengan bagaimana semestinya.

2. Tujuan dan Macam Perizinan

Sebagai salah satu dari beberapa instrumen yuridis, izin yang dianggap sebagai ujung tombak dari suatu instrumen hukum perizinan. Instrumen tersebut memiliki beberapa dari fungsi yang dan tujuan. Beberapa diantara tujuan tersebut adalah sebagai:

- A. Pengarahan akan aktifitas tertentu guna penyeleksian dari aktifitas khusus.
- B. Perlindungan yang diberikan baik dari individu atau badan guna perlindungan penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas yang akan melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
- C. Perlindungan untuk objek-objek tertentu guna meminimalisir terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan terhadap objek yang memiliki izin resmi.
- D. Pembagian objek dengan atas dasar perlindungan hukum guna mencegah terjadinya penyelewengan akan pembagian objek yang ada dalam perizinan.¹⁵

¹⁵ Hestanto, Fungsi dan Tujuan Perizinan, <https://www.hestanto.web.id/fungsi-dan-tujuan-perizinan/>, diakses 1 September 2023

Sedangkan perizinan sendiri juga memiliki macam tergantung pada penggunaannya seperti izin usaha, izin atas wewenang bagi pihak baik itu individu atau kelompok guna melaksanakan satu atau beberapa hal, izin pendirian bangunan, dan izin-izin lain sebagainya. Dalam macam-macam perizinan tersebut terdapat juga berbagai macam peraturan dan metode yang harus dilaksanakan untuk mencapai kepemilikan izin tersebut. Sebagai contoh pembahasan adalah izin untuk mendirikan bangunan dengan tidak melanggar batas-batas dan tata wilayah yang telah ditetapkan dan perawatan lingkungan sekitarnya agar tidak ada kerugian untuk individu atau badan lain sekitarnya.

3. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin mendirikan bangunan (IMB) merupakan bentuk dari suatu perizinan yang diberikan oleh lembaga yang berwenang, yaitu Kepala Daerah. Perizinan tersebut kemudian akan diserahkan kepada pemilik bangunan guna membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu dari sekian produk hukum yang dalam penggunaannya berfokuskan untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga terciptalah keadaan yang diinginkan seperti ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum.¹⁶

¹⁶ Ibnu, *IMB Adalah Izin yang Harus Anda Dapat Dalam Mendirikan Bangunan, Ini Penjelasan*, <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/imb-adalah/>, diakses 13 Oktober 2020

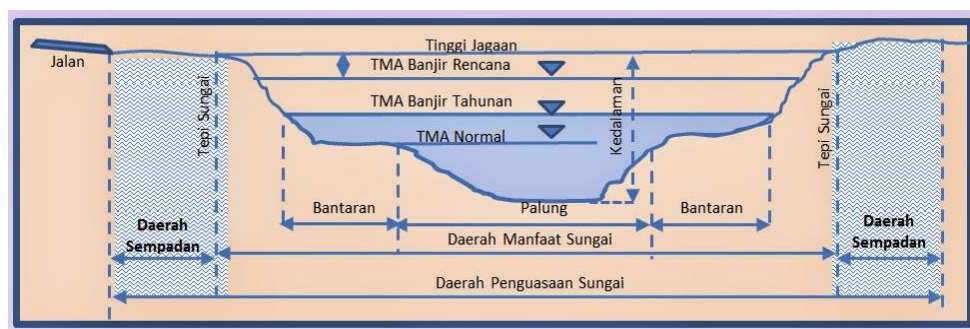
IMB memiliki prosedur yang terbagi atas dua jenis, yaitu prosedur untuk umum dan prosedur untuk gedung khusus. Mengingat IMB memiliki fungsi yang sangat fundamental bagi pemilik bangunan, bangunan yang tidak memiliki IMB dapat dikenakan sanksi administratif berupa sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan (IMB) yang sah. Keberadaan IMB memiliki tujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman juga guna memberikan fungsi yang sesuai dengan peruntukan lahan. Berdasarkan penjabaran di atas dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwasannya IMB adalah izin yang diberlakukan bukan hanya sebagai syarat administratif suatu bangunanm namun juga sebagai alat untuk perlindungan hukum yang maksimal.

4. Pengertian Garis Batas Sempadan Sungai

Garis sempadan sungai merupakan garis batas luar dari pengamanan sungai yang berfungsi sebagai pembatas akan adanya pendirian bangunan di tepi sungai serta ditetapkan sebagai perlindungan bagi sungai. Istilah garis dari sempadan sungai sendiri sering kali tertukar dengan istilah lain yaitu bantaran sungai. Dalam perbedaannya, sebuah bantaran sungai hanyalah memperlihatkan daerah bantaran saat sungai terendam oleh *flood plain* (dataran banjir), berbeda dengan sempadan sungai yang memperlihatkan daerah bantaran sungai ditambah juga dengan daerah longoran tebing sungai yang terdapat kemungkinan untuk terjadi. Garis sempadan sungai diciptakan guna menjamin

kelestarian untuk sungai serta fungsi dari sungai. Selain itu, garis tersebut juga memiliki fungsi untuk menjaga masyarakat dari bahaya bencana di sekitar sungai seperti banjir, bencana alam, dan longsor yang mungkin terjadi. Dasar hukum yang mengatur tentang batas sempadan sungai terdapat pada Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang sungai. Pemberian garis pada sempadan sungai juga bukanlah tanpa alasan, pemberian garis tersebut didasarkan atas beberapa fungsi, diantaranya adalah untuk pelestarian dari flora dan fauna serta guna melindungi masyarakat yang menempati kawasan dengan bangunan di sekitar sempadan sungai dari bencana baik dari alam atau manusia itu sendiri.

GSB ditarik dari batas tinggi jagaan yang merupakan batas yang lebih tinggi dari TMA (Tinggi Muka Air) banjir rencana, sehingga garis batas sempadan berfungsi sebagai ancang-ancang atau *Plan B* untuk kemungkinan terburuk dari bencana alam luapan air atau banjir dari daerah sungai. Berikut gambaran mengenai jarak garis sempadan, bantaran, dan ketinggian dari sungai dengan berbagai kondisi :



Gambar 1 : Garis Batas Sempadan, Sumber : <http://2015/05/sempanan-sungai.html>

Garis sempadan memiliki ketinggian yang sama dengan tinggi jagaan, tinggi jagaan yang merupakan jarak memanjang ke atas dari ujung saluran ke permukaan air. Tinggi Jagaan atau biasa disebut *freeboard* pada saluran drainase berfungsi guna mencegah gelombang atau kenaikan muka air yang melimpah ke tepi saluran. Pada umumnya semakin besar sungai dan alirannya, semakin besar pula tinggi jagaan atau *freeboard* yang harus disediakan guna mencegah kemungkinan bencana alam pada bangunan.¹⁷

Oleh karenanya apabila terjadi pelanggaran pembangunan terhadap batas garis sempadan sungai berakibat tidak hanya bagi pelanggar dengan kemungkinan terburuk adalah runtuhnya bangunan yang digunakan, namun juga kerusakan alam dan terbatasnya ketersediaan alam dan lingkungan wilayah sekitar sempadan dan bantaran sungai, faktor penyebab kerusakan lingkungan tersebut diantaranya adalah :

- A. Adanya penurunan kualitas air dari sungai yang disebabkan musnahnya filter *non point source* yang menahan pencemaran pada sungai.
- B. Adanya penurunan jumlah flora dan fauna sekitar sungai dikarenakan hilangnya sebagian besar dari tumbuhan yang berada di sekitar sungai.

¹⁷ Fakhli, Tinggi Jagaan Pada Saluran Drainase, <https://www.kumpulengineer.com/2015/01/tinggi-jagaan-atau-freeboard-pada.html>, diakses 31 Juli 2023

C. Melemahnya kemampuan aliran sungai, hal tersebut terjadi dikarenakan abrasi dan penguapan yang disebabkan oleh perubahan struktur sungai yang semula memiliki kedalaman menjadi landai karena pengikisan pada tebing sungai.

Dalam pembentukan undang-undang yang mengatur tentang batas garis sempadan sungai, dapat disimpulkan bahwa aturan tersebut tidak hanya mempertimbangan perihal tata letak dan tata ruang bangunan namun juga dampaknya untuk alam sekitar sebagai timbal balik manusia yang telah banyak menerima manfaat dari alam dengan melestarikan lingkungan sehingga kerusakan dapat dihindari, dan pelaksanaan dari aturan tersebut tidak akan bisa berjalan lancar tanpa adanya kerja sama untuk saling mematuhi dan menjalankan hal-hal yang telah diatur antara satu sama lain.

5. Fungsi Garis Batas Sempadan Sungai

Pada intinya, garis sempadan bangunan pada sungai diciptakan guna meningkatkan aspek keamanan dari bangunan yang berada dekat pada alam dan keindahan pada tatanan ruang dan kota. Keamanan di suatu lingkungan akan tercipta karena ada batas antara bangunan dan area publik yang telah diatur sehingga bangunan yang tidak melewati garis batas sempadan dapat terwujud menjadi bangunan yang aman dari banjir, longsor, dan luapan air akibat kurangnya daerah resapan air. Dalam hal ini bilamana garis batas sempadan sungai tidak diatur dengan jarak yang ditentukan maka akan memiliki resiko yang cukup berat tidak

hanya pada pemilik bangunan namun juga pada alam sekitar. Garis batas sempadan pada bangunan dekat sungai juga memiliki peranan yang penting untuk menjaga *catchment area* sehingga ruang terbuka hijau dapat diwujudkan dengan memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam tapak seperti danau, sungai, pohon-pohon, tanah serta permukaan tanah, dan dapat berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi serta estetika, dan keamanan dari bangunan-bangunan yang telah memiliki izin.

B. Tinjauan Umum Hukum Tata Ruang Sebagai Dasar Dari IMB

1. Pengertian Hukum Tata Ruang

Hukum tata ruang (*ruimtelijke ordeningrecht; spasial law*) merupakan salah satu pencabangan dari suatu ilmu hukum yang dapat terbilang sebagai cabang ilmu hukum yang relatif baru. Hukum tata ruang pada umumnya dikategorikan sebagai bagian dari hukum administrasi, dikarenakan mayoritas atas substansi berisikan tentang aturan kebijakan penataan ruang, mulai dari perencanaan ruang, pemanfaatan ruang, sampai pada pengendalian pemanfaatan ruang.

Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Profesor dari Universitas Erasmus Rotterdam *A.V. Van Den Berg* bahkan mengklarifikasikan hukum tata ruang sendiri sebagai bagian hukum lingkungan. Sebagaimana cabang ilmu hukum lainnya, hingga saat ini

masih belum ada pengertian yang baku mengenai hukum tata ruang secara gamblang. Dalam pengertian sederhana *Van Driel* dan *Van Vliet* memberikan pengertian hukum tata ruang sebagai hukum yang mengatur penataan ruang (*ruimte*). Hukum penataan ruang itu sendiri dapat juga terdiri dari sudut sosial, ekonomi, dan budaya yang menciptakan syarat-syarat yang paling relevan bagi pengembangan hidup masyarakat di wilayah tersebut.

Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.¹⁸

¹⁸ Teropong, *Pengertian Tata Ruang, Klasifikasi, Asas dan Tujuan Penataan Ruang*, <https://teropong.id/pengertian-tata-ruang-klasifikasi-asas-dan-tujuan-penataan-ruang/>, diakses 10 Oktober 2022

Sebuah penataan ruang tidak diciptakan tanpa tujuan, penataan ruang tentunya memiliki keberadaan guna terciptanya rasa aman, nyaman, juga produktif yang berkelanjutan. Beberapa tujuan diciptakannya penataan ruang adalah sebagai berikut :

1. Mencegah adanya konflik antara kawasan, juga antar kepentingan dalam pembangunan masa lampau dan masa kini.
2. Menghindari terjadinya diskriminasi dalam pengelolaan dan pemanfaatan sumber daya alam yang ada.
3. Mendukung tercapai pemanfaatan ruang yang maksimal dan berdaya dukung, juga sesuai dengan wilayah yang berlaku terhadap jenis pemanfaatannya.
4. Menciptakan kemudahan pemanfaatan fasilitas dan pelayanan sosial ekonomi bagi masyarakat atau pihak-pihak yang memiliki keterkaitan.
5. Menimbulkan keselarasan antara tuntutan kegiatan pembangunan di satu pihak dengan kemampuan wilayah di pihak lain baik secara langsung maupun tidak langsung.
6. Menciptakan interaksi fungsional yang optimal baik antara unit-unit wilayah maupun wilayah satu dengan yang lainnya.
7. Menjaga kemampuan dan kelestarian ruang serta menjamin kesinambungan pembangunan dalam berbagai sektor.
8. Mempermudah atas pemberian arahan bagi penyusunan program guna terjadinya pemanfaatan ruang yang akan dilakukan.

9. Menciptakan kemudahan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam kegiatan-kegiatan produksi.
10. Mengusahakan pembangunan dapat terlaksana sesuai dengan fungsi yang di berlaku oleh ruang.

Oleh karena itu, pemanfaatan tata ruang bukan hal yang mudah untuk dilakukan mengingat akan banyaknya faktor yang mempengaruhi seperti dalam pengertian dari *Rapoport 1980* yang menyatakan bahwa tata ruang pada hakekatnya merupakan lingkungan fisik dimana terdapat hubungan organisatoris antara berbagai macam obyek dan manusia yang terpisah dalam ruang tertentu.¹⁹

2. Teori Efektifitas Hukum dalam Hukum Tata Ruang Sebagai Dasar IMB

Menurut Lawrence M. Friedman, bekerjanya suatu hukum dapat ditentukan oleh :

- a. Struktur hukum (*Legal Structure*) Struktur di ibaratkan sebagai mesin yang di dalamnya ada institusi-institusi pembuat dan penegakan hukum, Dalam hal ini, kaitan struktur hukum dengan IMB adalah keberadaan IMB yang telah diatur sedemikian menjadi suatu undang-undang yang tercipta dari hasil struktur hukum yang diterapkan di Indonesia melalui aspek yang lain seperti kultur dan substansi hukum. Tanpa keberadaan *Legal Structure* tersebut maka tidak akan ada undang-undang yang dapat mengatur mengenai IMB dengan perantara pihak berwenang tersebut dapat dilegalkan.
- b. Substansi Hukum (*Legal Substance*) Substansi adalah apa yang di kerjakan dan dihasilkan oleh legislator, yang berupa putusan dan ketetapan, peraturan perundang-undangan, dan juga mencakup aturan yang diluar kitab undang undang. Adanya keterlibatan masyarakat dalam pembentukan suatu undang-undang akan memberikan dampak terhadap efektifitas pemberlakuan dari undang-undang tersebut. Sebagaimana yang dikatakan oleh Yuliandri, bahwa tidak ada gunanya suatu undang-undang yang tidak dapat dilaksanakan atau ditegakkan, mengingat pengalaman

¹⁹ *ibid*

yang terjadi di Indonesia menunjukkan banyaknya undang-undang yang telah dinyatakan berlaku dan diundangkan tetapi tidak dapat dilaksanakan. Namun seringkali yang terjadi adalah pembuat undang-undang sangat minim dalam melibatkan partisipasi rakyat. Permasalahan lain yang sering terjadi yaitu adanya hyper regulasi, peraturan yang saling bertentangan (*conflicting*), tumpang tindih (*overlapping*), multitafsir (*multi Interpretation*), tidak taat asas (*inconsistency*), tidak efektif, menciptakan beban yang tidak perlu (*unnecessary Burden*), dan menciptakan ekonomi biaya tinggi (*High-Cost Economy*)

- c. Budaya Hukum (*Legal Culture*). Budaya hukum adalah hubungan antara perilaku sosial dan kaitannya dengan hukum. Untuk itu diperlukan upaya untuk membentuk suatu karakter masyarakat yang baik agar dapat melaksanakan prinsip-prinsip maupun nilai-nilai yang terkandung didalam suatu peraturan perundang-undangan (norma hukum). Terkait dengan hal tersebut, maka pemanfaatan norma-norma lain diluar norma hukum menjadi salah satu alternatif untuk menunjang implementasinya norma hukum dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Misalnya, pemanfaatan norma agama dan norma moral dalam melakukan seleksi terhadap para penegak hukum, agar dapat melahirkan aparatur penegak hukum yang melindungi kepentingan rakyat. Sejalan dengan ungkapan Prof. Satjipto Rahardjo, yaitu hukum untuk manusia, bukan manusia untuk hukum.²⁰

Sedangkan menurut Soerjono Soekanto salah satu fungsi hukum, baik sebagai kaidah maupun sebagai perilaku maupun sikap manusia baik itu individu atau kelompok tidak hanya terbatas pada timbulnya ketaatan atau kepatuhan pada suatu hukum yang berlaku, tapi mencakup juga kepada efektifitas atau keberhasilan dari hukum tersebut. Agar hukum itu efektif, maka diperlukan penegakkan hukum untuk menegakkan suatu aturan yang berlaku dalam masyarakat. Suatu peraturan dapat diwujudkan kepada masyarakat dalam bentuk kekuatan (*compliance*), kekuatan tersebut ditujukan dengan maksud memberi kelancaran

²⁰ Simatupang, Estomihi FP, *Teori Hukum Legal System Lawrence M Friedman*, <https://berandahukum.com/a/teori-hukum-legal-system-lawrence-m-friedman>, diakses 13 Oktober 2022

pelaksanaan dari efektifitas hukum dengan kondisi akan kekuatan yang terbentuk tersebut telah menunjukkan bahwa adanya indikator bila hukum tersebut telah mencapai efektifitas atau keberhasilan di pelaksanaannya.

Soerjono Soekanto juga telah menjabarkan bahwasannya efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 (lima) faktor, yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang).
2. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
3. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum.
4. Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
5. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup²¹

Dari beberapa poin di atas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan dari penerapan IMB di sempadan sungai yang didasarkan selain pada faktor alam, juga sedikit banyak dipengaruhi oleh masyarakat, lingkungan peradaban, dan faktor kebudayaan yang terdapat dalam teori efektifitas Soerjono Soekanto yang mana cipta dan karsa manusia memiliki peran penting dalam terbentuknya hukum.

²¹ UIB, *Teori Efektivitas Hukum BAB II*, <http://repository.uib.ac.id/1453/5/s-1551121-chapter2.pdf>, Diakses 16 Juni 2023

C. Dasar Hukum IMB pada Garis Sempadan Sungai di Kota Malang

Dasar hukum IMB pada garis sempadan di Kota Malang, berdasar dari aturan yang digunakan untuk meniliti adalah Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang. Peraturan mengenai perencanaan tata ruang tersebut memiliki *futures planning* atau perencanaan masa depan yang telah dibangun dan dirancang sedemikian rupa untuk khusus berada pada daerah yang ada di Kota Malang, oleh karenanya, IMB yang merupakan salah satu instrumen dan aspek dari RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) tidaklah serta merta hanya merupakan persetujuan yang dibuat tanpa adanya interpretasi tersendiri dari tata ruang, namun juga menjadi salah satu fasilitas yang difungsikan guna mempermudah terlaksananya perencanaan tata ruang dalam pembangunan yang ditentukan sesuai dengan hukum yang ada dalam masing-masing daerah tempat hukum itu berlangsung, baik dalam bidang administrasi atau batas-batas yang ditentukan sebelum langkah pembangunan objek-objek yang diizinkan dapat dilaksanakan.²²

Sebagaimana dimaksudkan bahwa IMB sendiri merupakan bagian dari hukum tata ruang. Izin mendirikan bangunan dilaksanakan dengan berdasarkan kepada hukum tata ruang yang berlaku. Di sisi lain izin merupakan bagian dari instrumen yuridis yang digunakan oleh

²² Dermayu. Wonk, *Hukum Perizinan*, <https://dpmptsp.babelprov.go.id/content/hukum-perizinan>, diakses 10 Oktober 2022

pemerintah guna mengarahkan masyarakat untuk mencapai suatu tujuan yang konkrit, masing-masing peraturan yuridis tersebut mungkin dapat memiliki perbedaan pada setiap daerah sesuai dengan tingkatannya. Baik pada wilayah provinsi, kabupaten, kota, hingga kebijakan-kebijakan pada kelurahan masing-masing memiliki tujuan mentertibkan dengan berdasar kepada keadaan wilayah tempat undang-undang atau peraturan daerah tersebut dibuat.

Pengaturan bangunan masih tetap mengacu guna menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan, selain pada peraturan daerah di Kota Malang terdapat juga peraturan lain yang mengatur pada setiap bangunan yang harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis dari bangunan. Persyaratan tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, tentang Bangunan yang mengatur mengenai fungsi, persyaratan, dan penyelenggaraan bangunan termasuk hak dan kewajiban yang melekat pada pemilik dan pengguna bangunan.

Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwasannya dengan adanya IMB pada sempadan sungai baik itu dalam peraturan daerah atau peraturan pemerintah tidak hanya berfungsi sebagai pelindung untuk pemilik bangunan akan kemungkinan tidak terduga yang dapat terjadi secara alami (*Nature cause*) seperti banjir, longsor, dan kerusakan lain.