

ANALISA YURIDIS KETINGGIAN BANGUNAN DITINJAU DARI PERATURAN DAERAH KOTA DENPASAR NOMOR 5 TAHUN 2015 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

Oleh

Ni Made Apriana Putri

I Putu Sudarma Sumadi

Program Kekhususan Bagian Hukum Administrasi Negara

Fakultas Hukum Universitas Udayana

Abstract

This paper aims to assess the settings of Regional Regulation Denpasar regarding building heights. We can know the height limit set out in the Regional Regulation No. 5 of 2015 and determine sanctions for offenders. This paper is a normative legal research with the approach of legislation. This paper will illustrate how the requirements regarding the height of buildings in the city of Denpasar, as well as how sanctions are imposed if the rules are not applied properly. The conclusion of this study is the Regional Regulation Denpasar determine the height of buildings should not exceed 15 meters, as well as administrative sanctions and financial penalties imposed on offenders.

Keywords : *Height Of Buildings, Building, Spatial Bali*

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk mengkaji pengaturan Peraturan Daerah Kota Denpasar mengenai ketinggian Bangunan. Kita dapat mengetahui batas ketinggian yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2015 serta mengetahui sanksi yang dijatuhkan bagi pelaku pelanggaran. Tulisan ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Tulisan ini akan menggambarkan bagaimana syarat mengenai ketinggian bangunan di kota Denpasar, serta bagaimana Sanksi yang dijatuhkan apabila aturan tersebut tidak diterapkan dengan baik. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah Peraturan Daerah Kota Denpasar menetapkan ketinggian bangunan gedung tidak boleh melebihi 15 meter, serta dijatuhkannya sanksi administrasi dan sanksi denda yang dikenakan bagi pelaku pelanggaran.

Kata Kunci : *Ketinggian Bangunan, Bangunan gedung, Tata Ruang Bali*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Belakangan ini di masyarakat muncul pembicaraan mengenai usulan penyempurnaan Rencana Tata Ruang Wilayah Bali (RTRW). Penyempurnaan tersebut membahas

mengenai ketinggian bangunan. Ketinggian bangunan diatur karena adanya keterbatasan lahan yang tersedia akibat arus urbanisasi yang menyebabkan kepadatan penduduk melebihi kapasitas tampung suatu wilayah. Seperti, masalah kepadatan penduduk di wilayah Kota Denpasar. Banyaknya perkampungan kumuh menyebabkan pembangunan di Kota Denpasar menjadi tidak tertata. Penataan bangunan sangatlah penting untuk memberikan kenyamanan serta keamanan bagi masyarakat dan lingkungan disekitarnya. Maka dari itu peran pemerintah sangat penting dalam hal ini. Mengenai wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam rangka penataan ruang juga telah diatur dalam Pasal 11 Undang- undang Penataan Ruang (UUPR)¹. Ditinjau dari Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015, untuk memperoleh kenyamanan dan keamanan bagi masyarakat serta lingkungannya, sekaligus untuk menata pembangunan di wilayah Denpasar, maka pembangunan gedung harus memenuhi syarat administrasi dan persyaratan teknis pembangunan gedung. Termuat dalam Pasal 10 ayat (1). Syarat administrasi meliputi izin pembangunan serta izin pemanfaatan bangunan. Sedangkan persyaratan teknisnya meliputi persyaratan mengenai tata bangunan dan lingkungan serta persyaratan keandalan bangunan gedung.

Permasalahan yang di hadapi Denpasar saat ini adalah mengenai penataan ketinggian bangunan yang tentu akan berdampak pada lingkungan. Kedua hal tersebut saling berkaitan dan berhubungan. Agar pembangunan serta lingkungan di Kota Denpasar tetap selaras, maka Peraturan Daerah Kota Denpasar mengeluarkan aturan mengenai ketinggian bangunan tersebut. Dari kajian di atas, penulis akan mengulas mengenai pengaturan ketinggian bangunan serta sanksi yang dijatuhkan kepada pelaku pelanggaran, yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2015 di kawasan Kota Denpasar.

1.2 Tujuan

Tujuan penulisan ini untuk mengetahui bagaimana pengaturan mengenai batas ketinggian bangunan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 serta mengetahui sanksi yang dijatuhkan apabila aturan tersebut tidak diterapkan.

¹ Hasni, 2016, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA. UUPRH. UUPPLH*, Rajawali Pers, Jakarta, h.100

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penulisan ini menggunakan suatu penelitian Hukum Normatif. Penelitian Hukum Normatif mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal, serta perbandingan hukum dan sejarah hukum.² Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan perundang-undangan.

2.2 Hasil dan Pembahasan

2.2.1 Analisis Pengaturan Ketinggian Bangunan Ditinjau dari Perda Nomor 5 Tahun 2015

Di Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan suatu asas, ada 9 asas yang termuat di dalamnya yaitu, asas keterpaduan, asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, asas keberlanjutan, asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, asas keterbukaan, asas kebersamaan dan kemitraan, asas perlindungan kepentingan umum, asas kepastian hukum dan keadilan, serta asas akuntabilitas. Mengenai penjelasan ke 9 asas tersebut termuat dalam Pasal 2 Undang-undang Penataan Ruang (UUPR).³ Ke 9 asas tersebut harus dijadikan pedoman dalam pembangunan, agar terselenggaranya pembangunan yang aman, nyaman dan selaras bagi masyarakat serta lingkungan. Apabila salah satu dari asas tersebut tidak diterapkan dengan baik, maka permasalahan terkait pembangunan tidak akan bisa dihindari. Di Denpasar mengenai ketinggian bangunan sudah menjadi suatu permasalahan. Adanya kepadatan penduduk menyebabkan banyaknya pemukiman kumuh. Untuk mengatasi masalah pemenuhan akan kebutuhan pemukiman maka, keserasian terhadap struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara manusia dan lingkungan, keseimbangan terhadap pertumbuhan dan perkembangan antar kawasan perkotaan serta pedesaan harus berjalan selaras, dan terjaga dengan tetap melihat pada ciri

² Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 14.

³ A.M.Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta, h. 16.

khas bangunan Bali. Untuk mencapai keselarasan tersebut, maka Peraturan Daerah Kota Denpasar mengeluarkan sebuah aturan mengenai ketinggian bangunan yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 pada Pasal 20 ayat (1) memuat tentang bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung berdasarkan ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Mengenai ketinggian Bangunannya termuat dalam ayat (3) yaitu ketinggian sebagaimana dimaksud ayat (1) seperti ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan Koefisien Luas Bangunan (KLB) pada tingkatan tinggi, sedang, dan rendah. ayat (4), Ketinggian Bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (3), tidak boleh melebihi 15 meter (melebihi tinggi pohon kelapa) dihitung dari level titik nol dengan toleransi diizinkan adalah 1,2 meter dari permukaan jalan dan mengikuti kontur tanah dihitung dari titik tanah horizontal bangunan, kecuali bangunan khusus setelah mendapat persetujuan dari pemerintah kota. Mengenai cara mengukur ketinggian bangunan yang dimaksud pada ayat (4) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

2.2.2 Sanksi Terhadap Pelaku Pelanggaran

Apabila aturan tersebut tidak dilaksanakan dengan baik maka, akan dikenakan sanksi administrasi dan sanksi denda sebanyak 10% (sepuluh persen) dari nilai yang sedang atau telah dibangun. Sanksi tersebut termuat dalam Pasal 165 ayat (1) yang mengatur tentang sanksi administrasi bagi pengguna bangunan gedung sanksi tersebut yaitu; adanya peringatan tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan masing-masing selama 7 (tujuh) hari kerja; adanya pembatasan kegiatan pembangunan; diberlakukannya penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; diberlakukannya penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung; adanya pembekuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung; pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Gedung; pembekuan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung; serta adanya perintah mengenai pembongkaran Bangunan Gedung. Mengenai ketentuan sanksi lainnya juga

termuat dalam Pasal 166, Pasal 167, Pasal 168 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015.⁴

III. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Perda Kota Denpasar menetapkan ketinggian bangunan gedung tidak boleh melebihi 15 meter (melebihi tinggi pohon kelapa) dihitung dari level titik nol dengan toleransi diizinkan adalah 1,2 meter dari permukaan jalan dan mengikuti kontur tanah dihitung dari titik tanah horizontal bangunan, kecuali bangunan khusus setelah mendapat persetujuan dari pemerintah kota. Apabila aturan tersebut tidak dijalankan dengan baik maka akan dikenakan sanksi administrasi dan denda 10% (sepuluh persen) dari nilai yang sedang atau telah dibangun. Sanksi tersebut dimuat dalam Pasal 165, Pasal 166, Pasal 167, Pasal 168 Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015

Daftar Pustaka

Buku

Hasni, 2016, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA. UUPRH. UUPPLH*, Rajawali Pers, Jakarta.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Wahid, A.M. Yunus, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Prenadamedia Group, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Pemerintah Kota Denpasar, *Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung*.

⁴ Pemerintah Kota Denpasar, *Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 5 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung*, h. 64.