



Peran Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Penertiban Bangunan Liar di Kota Sukabumi

Ni Putu Juwanita Dewi

Sekolah Tinggi Hukum Pasundan

Abstrak

Fenomena pendirian bangunan liar yang kerap terjadi di kawasan perkotaan padat penduduk, menimbulkan berbagai permasalahan hukum, tata ruang, dan lingkungan. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi proses penertiban bangunan liar, kendala atas penertiban bangunan liar tersebut dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yaitu menelaah efektivitas hukum, perilaku aparat penegak hukum, serta interaksi masyarakat terhadap norma hukum, sehingga mampu menggambarkan realitas pelaksanaan penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi. Berdasarkan hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peran pemerintah daerah penting dalam penertiban bangunan liar yang melibatkan koordinasi antara Satpol Pamong Paraja dengan dinas PUTR Kota Sukabumi dengan melakukan beberapa tahapan yaitu koordinasi antar instansi terkait, identifikasi lokasi, sosialisasi kepada masyarakat, pemberian surat peringatan hingga pada tahap pembongkaran bangunan liar, namun pada pelaksanaannya belum optimal karena terdapat kendala internal dan kendala eksternal. Penelitian ini merekomendasikan Pemerintah Daerah untuk menambah sejumlah alokasi anggaran untuk kegiatan pengawasan dan penertiban bangunan liar, penerapan koordinasi yang terintegrasi dengan membentuk tim koordinasi antar instansi, sosialisasi berkelanjutan terhadap penertiban bangunan liar dan tersedianya layanan pengaduan bagi masyarakat sehingga masyarakat dapat berpartisipasi aktif dalam penataan ruang yang ada di wilayah Kota Sukabumi.

Abstract

The phenomenon of illegal building construction, which often occurs in densely populated urban areas, raises various legal, spatial planning, and environmental issues. The main objective of this study is to identify the process of controlling illegal buildings, the obstacles to controlling them, and efforts to overcome these obstacles. The research method used is empirical juridical, namely examining the effectiveness of the law, the behavior of law enforcement officers, and community interaction with legal norms, so as to be able to describe the reality of implementing the regulation of illegal buildings in Sukabumi City. Based on the results of this study, it shows that the role of local government is important in the control of illegal buildings, which involves coordination between Satpol Pamong Paraja and the PUTR office of Sukabumi City by carrying out

Kata kunci:

Bangunan Liar; Peran; Pemerintah daerah; Pelaksanaan; Penertiban

Article Histori:

Received: 27-10-2025
Received in Revised Form: 23-11-2025
Accepted: 26-11-2025
Publish: 28-11-2025

Keywords:

Illegal Buildings; Role; Local Government; Implementation; Enforcement

several stages, namely coordination between related agencies, location identification, socialization to the community, issuance of warning letters, and demolition of illegal buildings. However, the implementation has not been optimal due to internal and external obstacles. This study recommends that the local government increase the budget allocation for monitoring and regulating illegal buildings, implement integrated coordination by forming an inter-agency coordination team, and conduct continuous public awareness campaigns regarding the regulation of illegal buildings. This study recommends that the local government increase the budget allocation for monitoring and controlling illegal buildings, implement integrated coordination by forming an inter-agency coordination team, conduct ongoing socialization on the control of illegal buildings, and provide complaint services for the community so that the community can actively participate in spatial planning in the Sukabumi City area.

Koresponden Penulis;
Ni Putu Juwanita
E-mail: juwanitadewi1717@gmail.com

1. Latar belakang

Indonesia sebagai negara hukum sesuai dengan bunyi Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Ayat ini menegaskan bahwa segala tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara harus didasarkan pada hukum yang berlaku (Zaini,2020). Hukum menjadi salah satu unsur penting dalam kehidupan bernegara. Negara yang dikategorikan sebagai negara hukum harus mempunyai unsur sebagai berikut: a) Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus berdasarkan atas hukum atau peraturan perundang-undangan; b. Adanya jaminan terhadap hak-hak asasi manusia (warga negara); c. Adanya pembagian kekuasaan dalam negara; d. Adanya pengawasan dari badan-badan peradilan (Suyatna, 2011).

Indonesia sebagai salah satu negara yang tengah mengalami perkembangan yang pesat terutama pada sektor pembangunan memerlukan tanah yang sangat banyak untuk menopang pesatnya globalisasi yang mana bangunan dan gedung semakin bertambah di kota-kota besar di Indonesia, sehingga permintaan terhadap tanah sebagai tempat mendirikan bangunan pun semakin besar. Bentuk fisik lingkungan kota adalah wujud dari akumulasi peningkatan jumlah penduduk, aktivitas penduduk dan kebijakan-kebijakan pembangunan yang dibuat oleh pemerintah maupun masyarakat dalam merancang struktur ruang huniannya (Ira & Muhamad, 2020). Adanya perubahan penggunaan lahan perkotaan cenderung sangat tidak seimbang dibandingkan dengan pemanfaatannya. Dampak yang timbul dikarenakan kurangnya lahan untuk mendirikan bangunan di atas tanah, yaitu menyebabkan masyarakat yang tidak mampu secara finansial memilih untuk mendirikan bangunan liar. Bangunan liar adalah bangunan sederhana yang didirikan tanpa memiliki izin mendirikan bangunan (Berliana & Pujiati, 2018). Bangunan liar merupakan bangunan yang dibangun tanpa izin atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Keberadaannya tidak hanya merusak tata kelola kota, tetapi juga mengganggu estetika, aksesibilitas publik, berpotensi menimbulkan risiko terhadap keselamatan dan kesehatan masyarakat serta sering kali menjadi sumber konflik antarwarga dan menciptakan ketidakadilan dalam pemanfaatan ruang (Rahmawati, 2019).

Pengaturan bangunan gedung secara khusus diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UU Bangunan Gedung). Hal-hal yang diatur dalam Undang-Undang ini tidak hanya diperuntukkan bagi pemilik bangunan gedung melainkan juga untuk pengguna gedung

serta masyarakat (Languju, 2021). Berdasarkan pengertian bangunan pada Pasal 1 ayat 1 menyebutkan bahwa bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus (Setyada, 2019). Pengertian bangunan menurut Pasal 1 ayat 1 di atas merujuk pada bangunan gedung dengan peruntukkan tertentu sementara bangunan liar yang ditemukan di daerah kota Sukabumi pada umumnya didirikan untuk tempat tinggal atau tempat melakukan usaha serta tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Berdasarkan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU Penataan Ruang) menyebutkan bahwa kriteria bangunan liar dapat dikategorikan sebagai berikut : 1) tidak memiliki izin mendirikan bangunan dari pemerintah daerah sehingga dianggap ilegal; 2) melanggar tata ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah; 3) tidak memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan. Bangunan liar adalah bangunan fisik yang dibangun di atas lahan tanpa adanya izin resmi dari pihak yang berwenang atau tanpa memenuhi persyaratan tata ruang dan peraturan izin mendirikan bangunan sementara definisi lain menyebutkan bahwa bangunan liar dilihat berdasarkan letaknya yang tidak strategis, tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan bangunan yang mengakibatkan kota menjadi kumuh (Sugeng, 2016).

Apabila melihat jumlah penduduk di Kota Sukabumi berdasarkan data Kependudukan Bersih (DKB) Kota Sukabumi Semester 1 Tahun 2025⁴44h menunjukkan peningkatan jumlah penduduk dibandingkan data kependudukan sebelumnya. Berdasarkan Data Kependudukan Bersih Kota Sukabumi terbaru menunjukkan jumlah penduduk Kota Sukabumi mencapai 373.189 jiwa. Laju pertumbuhan penduduk ini sering kali tidak diimbangi dengan perencanaan tata ruang yang terencana dengan siap dapat menyebabkan munculnya berbagai masalah, seperti adanya bangunan liar.

Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Dinas PUTR Kota Sukabumi diketahui terdapat bangunan liar di daerah nanggeleng dan baros Kota Sukabumi yang menyebabkan kerugian bagi masyarakat dari segi tata ruangan dan lingkungan sehingga mendorong peneliti untuk menggali mengenai peran pemerintah daerah melalui Satpol Pamong Praja dan Dinas PUTR Kota Sukabumi dalam pelaksanaannya menertibkan bangunan liar tersebut serta mengetahui apa saja kendala dalam menangani bangunan liar di daerah kota sukabumi serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan gambaran mendalam dengan mengidentifikasi proses penertiban bangunan liar, kendala atas penertiban bangunan liar tersebut dan upaya untuk mengatasi kendala tersebut.

2. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang bertujuan menggambarkan secara rinci dan sistematis pelaksanaan penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pegawai Satpol PP dan Dinas PUPR sebagai instansi terkait, sedangkan data sekunder dihimpun dari studi kepustakaan berupa peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, dan literatur hukum. Teknik pengumpulan data mengacu pada pendekatan kualitatif dengan fokus pada wawancara dan dokumentasi untuk mendukung analisis empiris. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu menganalisis fakta dan data lapangan secara sistematis untuk memahami efektivitas peran pemerintah daerah dalam menertibkan bangunan liar dan menarik kesimpulan secara objektif.

3. Hasil Pembahasan

3.1. Peran Pemerintah daerah dalam menertibkan bangunan liar di kota Sukabumi

Pemerintah Daerah adalah kepala daerah yaitu gubernur, bupati, atau walikota beserta perangkat daerah yang bertindak sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah (T. R. Nugroho & Prasetyo, 2018). Dalam hal ini Kota Sukabumi yang dipimpin oleh Wali Kota dibantu oleh sejumlah perangkat daerah untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan daerah dengan asas otonomi dan asas tugas pembantuan. Pemerintahan daerah tidak lepas juga mengenai mengatur mengenai bangunan-bangunan yang ada di suatu daerah. Bangunan memiliki fungsi yang beragam sesuai kebutuhan individu atau kelompok, terutama sebagai tempat tinggal, tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat menyimpan barang-barang berharga dan juga untuk tempat bekerja. Suatu bangunan juga tidak terlepas dari kelangsungan hidup manusia seperti untuk memberi rasa aman dan nyaman (Rahman & Darwin, 2022). Namun dalam mendirikan bangunan, pembuat atau pemilik juga harus mengikuti peraturan yang ada dan sesuai dengan prosedurnya serta tidak melanggar peraturan seperti halnya mendirikan bangunan di suatu lingkungan (Maulana & Jamhir, 2019).

Dalam hal penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi, Pemerintah Daerah dibantu terutama oleh Satuan Polisi Pamong Praja dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Sukabumi. Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) merupakan unsur pelaksana yang dibentuk untuk melaksanakan penegakan Peraturan Daerah (Perda) dan Peraturan Kepala Daerah (Perkada), serta menyelenggarakan ketertiban umum dan perlindungan masyarakat serta urusan kebakaran. Fungsi-fungsi ini mencakup penegakan peraturan, pembinaan, koordinasi, pengawasan, serta penanganan masalah ketertiban dan keamanan di lingkungan masyarakat. Tugas pokok dan fungsi dari Satuan Polisi Pamong Praja menurut Peraturan Wali Kota Sukabumi Nomor 150 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Pokok, Fungsi, Dan Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja dan Pemadam Kebakaran adalah sebagai berikut :

- a. perumusan kebijakan bidang ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat serta urusan kebakaran;
- b. pelaksanaan kebijakan bidang ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat serta urusan kebakaran;
- c. pelaksanaan evaluasi dan pelaporan bidang ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat serta urusan kebakaran;
- d. pelaksanaan administrasi Sat. Pol. PP dan Damkar bidang ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat serta urusan kebakaran dan;
- e. pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Wali Kota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) menurut Pasal 4 ayat (2) Perwali Kota Sukabumi Nomor 150 tahun 2022 memiliki peran melaksanakan penertiban sebagai bagian dari penegakan hukum Peraturan Daerah atau Peraturan Daerah melakukan koordinasi dengan instansi terkait seperti Kepolisian Negara Republik Indonesia (Polri) dan Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (PPNS) untuk menegakkan peraturan dan menjaga ketertiban umum. Selain itu Satpol PP mengawasi masyarakat, aparatur, atau badan hukum untuk memastikan mereka mematuhi peraturan daerah dan peraturan kepala daerah. Satuan Polisi Pamong Praja juga melaksanakan pembinaan kepada masyarakat, termasuk di lingkungan seperti sekolah, untuk meningkatkan kesadaran akan peraturan dan ketertiban. Adapun terdapat tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta

menyelenggarakan penanggulangan bahaya kebakaran, termasuk evakuasi, penyelamatan korban, dan pemeliharaan sarana serta prasarana pemadam kebakaran, sebagaimana diatur dalam perundang-undangan yang berlaku.

Dalam konteks pemerintahan daerah, Satpol Pamong Praja berperan sebagai pelaksana teknis yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah serta bertanggung jawab dalam menjaga kepatuhan terhadap regulasi daerah (Desthiani, 2020). Visi dan Misi Satuan Polisi Pamong Praja Kota Sukabumi yaitu Menjadi garda terdepan dalam penegakan Peraturan Daerah dan penyelenggaraan ketertiban umum serta perlindungan masyarakat yang profesional, humanis, dan berintegritas, dengan misinya yaitu :

- a. Menegakkan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah secara konsisten dan berkeadilan.
- b. Meningkatkan kualitas dan kuantitas personel Satpol PP melalui pelatihan dan rekrutmen berbasis kompetensi.
- c. Melakukan penertiban terhadap reklame dan bangunan tanpa izin, guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).
- d. Mendukung ketertiban dan keamanan lingkungan, khususnya di wilayah padat penduduk dan area pembangunan strategis.
- e. Memisahkan fungsi Satpol PP dan Damkar untuk meningkatkan efektivitas pelayanan publik.
- f. Menjalin komunikasi aktif dengan pelaku usaha terkait kewajiban perpajakan dan kepatuhan terhadap regulasi daerah.
- g. Mendorong partisipasi masyarakat dalam menjaga ketertiban umum dan ketenteraman lingkungan.

Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) dalam hal melaksanakan penertiban termasuk penertiban terhadap bangunan liar harus melaksanakan lintas koordinasi dengan dinas lainnya yang terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dalam hal penertiban bangunan liar. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Nomor 144 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang menyebutkan bahwa Dinas PUTR merupakan perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman, serta pertanahan yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Wali Kota melalui Sekretaris Daerah. Dalam melaksanakan tugas pokoknya, Dinas PUTR menyelenggarakan fungsi:

- a. Penyusunan dan perumusan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman, serta pertanahan;
- b. Pelaksanaan kebijakan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman, serta pertanahan;
- c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman, serta pertanahan;
- d. Pelaksanaan administrasi Dinas di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman, serta pertanahan; dan
- e. Pelaksanaan fungsi lainnya yang diberikan oleh Wali Kota sesuai dengan tugas dan fungsi.

Berdasarkan hasil wawancara antara peneliti dengan petugas dari Dinas PUTR berkoordinasi dengan Satpol PP dalam melaksanakan penertiban khususnya terhadap bangunan liar yang ada di Kota

Sukabumi, baik Dinas PUTR dan Satpol PP telah melaksanakan tugas pokok dan fungsi yang telah ditetapkan sesuai dengan Perwal Kota Sukabumi Nomor 144 Tahun 2022 dan Perwal Kota Sukabumi Nomor 150 Tahun 2020, serta terdapat mekanisme penertiban yang harus ditempuh yaitu sebagai berikut:

a. Pendataan dan Survei Lapangan

Dinas PUTR akan melakukan pendataan dan survei ke lapangan terhadap bangunan liar. Hal ini berkaitan dengan program Dinas PUPR terkait pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, perumahan rakyat, dan kawasan permukiman, serta pertanahan. Bahkan menurut petugas Dinas PUTR yang diwawancarai, dari hasil survei lapangan tersebut terkadang ditemukan adanya bangunan liar atau ada warga masyarakat yang melaporkan mengenai adanya bangunan liar dan berpotensi membahayakan lingkungan sekitar kepada Dinas PUTR untuk ditindaklanjuti.

b. Koordinasi Antar Instansi

Dinas PUTR berkoordinasi dengan Satpol PP dan instansi terkait lainnya untuk menyusun rencana penertiban. Dalam koordinasi ini juga dibahas langkah teknis dan pengawasan selama proses penertiban. Proses koordinasi tersebut melalui surat menyurat antar dinas atau instansi sehingga memerlukan waktu dalam proses pelaksanaannya.

c. Pemberitahuan dan Sosialisasi

Satpol PP akan mendatangi pemilik atau penghuni bangunan liar tersebut untuk melakukan sosialisasi dampak dari adanya bangunan liar tersebut sekaligus memberikan waktu kepada penghuni untuk membongkar bangunan liar tersebut secara sukarela. Apabila Pemilik atau penghuni bangunan liar tidak mengindahkan pemberitahuan tersebut, maka Satpol PP memberikan surat peringatan sampai 3 kali dengan jangka waktu masing-masing surat peringatan selama 7 hari agar bangunan tersebut dibongkar. Satpol PP juga melakukan pendekatan kepada masyarakat untuk menawarkan solusi alternatif seperti relokasi atau pemberian lahan usaha sementara jika dapat diberikan.

d. Pelaksanaan Penertiban

Satpol PP dengan dukungan teknis dari Dinas PUTR melaksanakan pembongkaran bangunan liar menggunakan alat berat jika diperlukan namun sebelumnya Dinas PUTR dan Satpol PP mengupayakan agar penghuni yang menempati bangunan liar tersebut direlokasi ke daerah lain untuk dapat tinggal di tempat tinggal/ hunian yang lebih baik.

Pembangunan liar merupakan permasalahan hukum dan tata ruang yang umum terjadi di berbagai daerah, termasuk Kota Sukabumi. Secara umum, setiap kegiatan pembangunan, baik di lahan milik pribadi maupun publik, harus memenuhi norma-norma hukum yang berlaku. Norma-norma ini bersifat umum dan berlaku bagi seluruh wilayah Indonesia. Keabsahan suatu bangunan sangat ditentukan oleh dua hal utama yaitu perizinan dan kesesuaian dengan tata ruang. Tanpa kedua unsur ini, setiap bangunan dianggap ilegal dan tidak memiliki kepastian hukum.

Dasar hukum utama yang mengatur hal ini adalah UU Bangunan Gedung. Undang-undang ini dibuat untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan dalam pembangunan dan penggunaan bangunan gedung serta memberikan landasan hukum yang kuat bagi pemerintah daerah untuk mengendalikan setiap pembangunan yang terjadi di wilayahnya (Jaya & Setiawan, 2020).

Setiap pendirian bangunan, perombakan, atau bahkan perbaikan yang signifikan harus mengacu pada undang-undang ini dan aturan turunannya.

Undang-Undang Bangunan Gedung secara eksplisit mewajibkan setiap pemilik atau pengguna bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Izin Mendirikan bangunan adalah dokumen penting yang menyatakan bahwa pembangunan telah disetujui oleh pemerintah daerah dan memenuhi semua persyaratan teknis dan administratif. Tanpa adanya Izin Mendirikan Bangunan maka bangunan tersebut dianggap tidak sah. Pendirian bangunan liar secara otomatis tidak akan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan karena lokasi tersebut merupakan aset publik yang memiliki fungsi vital bagi masyarakat.

Dari sudut pandang teknis, bangunan liar melanggar beberapa persyaratan yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Seperti, persyaratan keselamatan yang meliputi aspek struktur, bahaya kebakaran, dan mitigasi bencana. Bangunan liar memiliki risiko struktur yang sangat tinggi dan dapat menyebabkan penyumbatan yang berujung pada banjir, mengancam keselamatan banyak orang. Berdasarkan pelanggaran-pelanggaran tersebut, tindakan pendirian bangunan liar merupakan perbuatan melawan hukum. Pemerintah Kota Sukabumi, melalui Satpol PP dan Dinas PUPR memiliki hak dan berwenang untuk melakukan penertiban dan pembongkaran terhadap bangunan liar tersebut. Tindakan pembongkaran ini bukan sekadar tindakan represif, melainkan upaya penegakan hukum dan perlindungan terhadap kepentingan publik.

Undang-Undang Bangunan Gedung secara jelas menetapkan landasan hukum terkait pendirian, pemakaian, dan pengawasan bangunan (Parera & Saleng, 2021). Pasal 7 dari Undang-undang ini menyatakan bahwa setiap bangunan harus memenuhi kriteria administratif, sementara pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mengatur hal lainnya. Dua syarat ini adalah keharusan utama agar sebuah bangunan bisa dianggap sah dan legal. Persyaratan administratif mencakup hak atas tanah, status kepemilikan bangunan, izin mendirikan bangunan (IMB) yang sekarang sudah digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai dengan Undang-Undang Cipta Kerja dan regulasi turunannya serta kesesuaian dengan rencana tata ruang. Di sisi lain, kriteria teknis meliputi penataan bangunan, keandalan konstruksi, serta aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan aksesibilitas. Oleh karena itu, sebuah bangunan dapat dinyatakan sah hanya jika memenuhi kedua aspek ini.

Di Kota Sukabumi, pengaturan perencanaan ruang dicantumkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sukabumi 2032-2042 dan diperkuat dengan Peraturan Daerah Kota Sukabumi Nomor 4 Tahun 2022 tentang Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung,

Undang-Undang Bangunan Gedung tidak hanya mengatur ketentuan, tetapi juga menetapkan akibat hukum jika terjadi pelanggaran. Dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dijelaskan bahwa pemerintah daerah memiliki wewenang untuk membongkar bangunan yang tidak memenuhi kriteria administratif dan teknis. Dengan kata lain, keberadaan bangunan ilegal di Kota Sukabumi tidak hanya dianggap tidak sah, tetapi juga secara hukum harus dibongkar. Selanjutnya, dari sudut pandang hukum administrasi negara, adanya bangunan ilegal tersebut merupakan tindakan yang melanggar hukum oleh warga, serta mencerminkan kelalaian pemerintah jika tidak segera mengambil langkah penertiban. Jika dibiarkan, pemerintah daerah dapat dianggap tidak menjalankan tanggung jawabnya dalam menjaga kepentingan publik.

Meskipun secara hukum jelas tidak diizinkan, kondisi di lapangan seringkali berbeda karena masih terdapat warga kota Sukabumi yang membangun bangunan liar karena keterbatasan lahan, kebutuhan

akan tempat tinggal, atau usaha yang dekat dengan pusat keramaian. Aspek ekonomi ini sering kali menjadi penghalang bagi pemerintah daerah untuk melaksanakan penertiban. Saat pemerintah daerah melalui Satpol PP melakukan pembongkaran, sering kali muncul penolakan dari masyarakat berupa unjuk rasa, protes, bahkan konflik sosial. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan antara hukum yang berlaku dan kenyataan sosial. Pemerintah daerah Kota Sukabumi juga menghadapi masalah di satu sisi harus menegakkan hukum, sedangkan di sisi lain harus mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi bagi penduduknya.

Keberadaan bangunan liar menyebabkan adanya masalah bagi Kota Sukabumi dilihat dari sudut pandang lingkungan, hal ini dapat mengakibatkan banjir di area tertentu dan menurunkan kualitas kesehatan lingkungan. Dari segi hukum, situasi ini menggambarkan lemahnya pengaruh peraturan dan otoritas pemerintah daerah. Dari perspektif sosial, hal ini menciptakan ketidakadilan sebab warga yang mengikuti aturan merasa dirugikan oleh adanya toleransi terhadap pelanggaran. Oleh karena itu Peran Pemerintah daerah amat penting melalui Satpol PP dan Dinas PUTR yang saling berkoordinasi untuk melaksanakan penertiban terhadap bangunan liar. Peran Pemerintah daerah melalui Satpol PP dan Dinas PUTR dalam rangka penertiban bangunan liar terlihat dalam hal sebagai berikut:

- a. Penegakan hukum dan sanksi yang diberikan oleh Satpol PP yang memberikan sanksi administratif, denda, hingga sanksi pidana bagi bangunan yang melanggar aturan.
- b. Satpol PP melakukan pembongkaran paksa jika bangunan tidak dibongkar secara sukarela.
- c. Satpol PP melaksanakan penertiban langsung yaitu melakukan patroli dan teguran lisan atau tertulis kepada pemilik bangunan liar.
- d. Satpol PP menerapkan standar operasional prosedur (SOP) dalam penertiban, mulai dari teguran hingga tindakan tegas.
- e. Dinas PPUPR melakukan pendataan dan perencanaan tata ruang untuk memastikan pembangunan sesuai dengan perizinan dan tata ruang yang berlaku serta mengendalikan pemanfaatan ruang agar tidak menimbulkan masalah lingkungan atau bencana.
- f. Satpol PP dan Dinas PUTR berkoordinasi dan berkolaborasi dalam hal penyelesaian masalah sosial seperti mencari solusi dan lokasi relokasi yang strategis untuk warga yang tinggal di bangunan liar serta melakukan pendekatan persuasif dan edukasi kepada masyarakat untuk meningkatkan kesadaran hukum.

3.2. Kendala dalam pelaksanaan penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi

Berdasarkan hasil informasi yang didapat oleh peneliti, didapati bahwa dalam pelaksanaan penertiban bangunan liar oleh Satpol PP dan berkoordinasi dengan Dinas PUTR telah dilaksanakan sesuai dengan Perwali Kota Sukabumi Nomor 150 Tahun 2022 dan mengacu pada Undang-Undang Bangunan Gedung, namun terdapat kendala internal yang dialami pada saat Satpol PP dan dinas PUTR melaksanakan penertiban bangunan liar adalah sebagai berikut:

- a. Anggaran Program Terbatas

Berdasarkan data yang diperoleh dari Portal Resmi Kota Sukabumi, diperoleh informasi mengenai total APBD Kota Sukabumi pada tahun 2025 yang disahkan adalah sebesar Rp1,2 triliun. Anggaran tersebut adalah dana keseluruhan yang akan dialokasikan untuk berbagai program pemerintah kota, termasuk penertiban oleh Satpol PP namun tidak dicantumkan secara khusus

untuk anggaran penertiban Satpol PP Kota Sukabumi tahun 2025. Instansi terkait seperti Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang (DPUTR) dan Satpol PP memiliki anggaran yang belum dapat dipastikan secara spesifik nominalnya untuk mengeksekusi penertiban bangunan liar. Dengan anggaran yang tidak pasti ini maka menimbulkan ketidakjelasan anggaran yang disediakan khusus untuk penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi. Pada Tahun 2025, menurut data yang diperoleh dari Dinas PUPR Kota Sukabumi, terdapat 50 bangunan liar yang harus ditertibkan di Kota Sukabumi. Saat ini, sumber daya yang tersedia lebih difokuskan untuk pemeliharaan infrastruktur utama, sehingga penertiban bangunan liar sering mengalami kekurangan dana untuk biaya pengawasan, penegakan, dan relokasi.

b. Sumber Daya Manusia (SDM) Terbatas

Diketahui bahwa jumlah sumber daya manusia yang diturunkan untuk kegiatan penertiban oleh satpol PP Kota Sukabumi berkisar sebanyak 15 orang, hal ini dipengaruhi oleh jumlah sumber daya manusia yang tersedia di Satpol PP Kota Sukabumi dan keterampilan SDM yang dimiliki instansi pelaksana belum mencukupi secara optimal, sehingga menghambat pengawasan menyeluruh dan cepatnya tindakan penertiban terhadap bangunan liar. Luas Wilayah kota Sukabumi sekitar 48,33 km², yang terbagi menjadi 7 kecamatan dan 33 kelurahan. Dari luas wilayah kota Sukabumi terdapat kurang lebih terdapat 50 bangunan liar selma tahun 2025 yang harus ditertibkan oleh satpol PP Kota Sukabumi dan membuat Sumber daya manusia dengan jumlah 15 org terlihat masih memerlukan penambahan personil karena dengan masih terbatasnya jumlah sumber daya manusia berpotensi mempengaruhi penertiban bangunan liar yang ada di Kota Sukabumi.

c. Keterbatasan Sarana dan Prasarana

Keterbatasan alat dan fasilitas pendukung, seperti alat berat yang diperlukan untuk pembongkaran, juga menjadi penghalang dalam penertiban bangunan liar di lokasi-lokasi strategis. Dinas PUPR memiliki alat-alat berat berupa escavator demolition namun dengan jumlah terbatas dan berukuran sedang sehingga ketika melakukan penertiban berupa pembongkaran bangunan liar dengan jumlah kurang lebih 50 bangunan, maka ketersediaan alat pendukung untuk penertiban bangunan liar dirasa masih kurang.

d. Kurangnya Koordinasi Antar Instansi

Kerjasama antara instansi seperti DPUTR, Satpol PP, dan Instansi terkait lainnya sering kali berjalan dengan lambat, karena membutuhkan waktu beberapa hari untuk memproses surat menyurat dan melakukan koordinasi sehingga menyebabkan penanganan bangunan liar tidak maksimal dan penertiban bisa terhambat.

Terdapat pula kendala eksternal yang dialami oleh Dinas PUTR dan Satpol PP pada saat melaksanakan pengawasan dan penertiban bangunan liar yaitu sebagai berikut:

a. Minimnya Kesadaran Masyarakat

Tingkat kesadaran masyarakat untuk tidak mendirikan bangunan liar di atas saluran drainase yang telah ditetapkan dan berfungsi sebagai saluran air masih sangat rendah. Banyak dari mereka tetap membangun karena kebutuhan akan tempat tinggal atau usaha, tanpa memperhatikan dampak kerusakan lingkungan dan risiko banjir. Dampak bangunan liar dapat berpotensi terhadap masalah kesehatan lingkungan, estetika pada lingkungan dan berpotensi menyebabkan banjir dan kemacetan, sehingga pengaturan tata ruang menjadi semakin sulit untuk dilakukan.

b. Adanya dilema sosial dan ekonomi

Banyak bangunan liar yang dihuni sebagai tempat usaha dan tempat tinggal bagi warga yang mengandalkan kehidupan di sana. Tidak dapat dipungkiri, bahwa angka kemiskinan di kota Sukabumi berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), laju pertumbuhan ekonomi (LPE) Kota Sukabumi mencapai 8,57 persen dan tingkat pengangguran terbuka (TPT) Kota Sukabumi pada tahun 2024 sebesar 8,34% atau sekitar 14,600 jiwa, sehingga dari data angka kemiskinan tersebut masih terdapat penduduk yang tidak mampu untuk memiliki tempat tinggal yang layak akibat kondisi ekonomi mereka masih berada pada garis kemiskinan sehingga mereka tidak mempunyai pilihan selain tinggal pada bangunan liar.

Penertiban menghadapi konflik sosial yang rumit, sehingga lebih memilih pendekatan persuasif dibandingkan langkah tegas yang bisa menimbulkan ketegangan sosial.

3.3. Upaya untuk mengatasi kendala penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi

Terhadap sejumlah kendala penertiban bangunan liar yang ada di Kota Sukabumi upaya untuk mengatasinya adalah sebagai berikut:

- a. Pemerintah Daerah menganggarkan alokasi anggaran khusus yang cukup untuk kegiatan pengawasan, penertiban, serta kampanye edukasi bagi masyarakat serta anggaran untuk penambahan sumber daya manusia dan fasilitas serta anggaran untuk penggunaan teknologi informasi, terutama sistem pemetaan digital berbasis GIS, sangat disarankan untuk mempermudah monitoring dan evaluasi penertiban.
- b. Pemerintah Daerah perlu membentuk tim koordinasi yang melibatkan berbagai sektor seperti Satpol PP, Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang (PUTR), Dinas Tata Ruang, serta instansi terkait lainnya agar pengawasan dan penertiban bisa berjalan dengan baik dan efisien.
- c. Satpol PP harus secara rutin melakukan sosialisasi, patroli dan inspeksi di daerah yang rawan pembangunan liar. Satpol PP perlu membuat alur koordinasi dan standar operasional prosedur (SOP) dengan Dinas PUTR dan instansi lain yang terkait untuk penertiban bangunan liar.
- d. Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang (PUTR) menyediakan layanan konsultasi dan pengaduan atas bangunan liar yang didirikan di Kota Sukabumi serta mensosialisasikan layanan konsultasi dan pengaduan tersebut kepada masyarakat agar masyarakat dapat berpartisipasi aktif dalam penertiban bangunan liar.
- e. Dinas Tata Ruang, Bappeda, dan instansi pendukung lainnya perlu meningkatkan intensitas pembinaan dan penyuluhan kepada masyarakat agar mereka memahami pentingnya menjaga ketertiban dalam penggunaan lahan dan bangunan.
- f. Masyarakat dihimbau untuk mematuhi peraturan tata ruang dan bangunan dengan mengurus izin sebelum melakukan pembangunan dan tidak mendirikan bangunan liar yang dapat merugikan lingkungan dan keselamatan umum. Masyarakat juga dianjurkan untuk aktif berkontribusi dalam pengawasan lingkungan dengan melaporkan adanya bangunan liar melalui saluran layanan konsultasi dan pengaduan resmi milik pemerintah daerah

4. Simpulan

Penertiban bangunan liar dilakukan melalui tahapan mulai dari pendataan dan survei lapangan, koordinasi antar instansi, sosialisasi terhadap masyarakat sampai kepada langkah penertiban hingga pembongkaran bangunan liar. Pada pelaksanaan penertiban bangunan liar yang dilaksanakan oleh Satpol PP berkoordinasi dengan Dinas PUTR belum optimal karena masih terdapat sejumlah kendala seperti anggaran yang terbatas, terbatasnya sumber daya manusia dan fasilitas, minim koordinasi antar Instansi serta minimnya kesadaran masyarakat serta adanya dilema sosial dan ekonomi. Oleh karena itu penelitian ini menyimpulkan bahwa adanya koordinasi dan kolaborasi antar instansi dan partisipasi aktif masyarakat menjadi kunci utama agar penertiban bangunan liar di Kota Sukabumi dapat dilaksanakan secara efektif, berkelanjutan serta memiliki dampak positif bagi perkembangan penataan tata ruang Kota Sukabumi.

Daftar Pustaka

- Berliana, L. E., & Pujiati, A. (2018). Analisis Kebijakan Permukiman Liar di Sempadan Banjir Kanal Timur. *Economics Development Analysis Journal*, 6(3), 264–272. <https://doi.org/10.15294/edaj.v6i3.22270>
- Desthiani, U. (2020). Peran Komunikasi Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Dalam Memberikan Pembinaan Kepada Pedagang Kaki Lima (PKL). *Jurnal Sekretari Universitas Pamulang*, 6(2), 231. <https://doi.org/10.32493/skr.v6i2.5540>
- Ira, W. S., & Muhamad, M. (2020). Partisipasi Masyarakat pada Penerapan Pembangunan Pariwisata Berkelanjutan (Studi Kasus Desa Wisata Pujon Kidul, Kabupaten Magelang). *Jurnal Pariwisata Terapan*, 3(2), 124. <https://doi.org/10.22146/jpt.43802>
- Jaya, P. J. C., & Setiawan, I. (2020). Strategi Pelestarian Cagar Budaya Terhadap Keputusan Berkunjung Kembali Wisatawan Di Kota Cirebon. *Jurnal CENDEKIA Jaya*, 2(2), 47–67. <https://doi.org/10.47685/cendekia-jaya.v2i2.72>
- Languju, F. (2021). Penegakkan Hukum Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Menurut Undang-Undang Nomor 28 TAHUN 2002 Tentang Bangunan Gedung. *LEX ET SOCIETATIS*, 9(1). <https://doi.org/10.35796/les.v9i1.32056>
- Maulana, R., & Jamhir, J. (2019). Konsep Hukum Perizinan Dan Pembangunan. *Jurnal Justisia Jurnal Ilmu Hukum Perundang-undangan Dan Pranata Sosial*, 3(1), 90. <https://doi.org/10.22373/justisia.v3i1.5088>
- Nugroho, T. R., & Prasetyo, N. E. (2018). Pengaruh Karakteristik Pemerintah Daerah Terhadap Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota di Jawa Timur. *Assets Jurnal Akuntansi Dan Pendidikan*, 7(1), 27–34. <https://doi.org/10.25273/jap.v7i1.1823>
- Parera, Z., & Saleng, A. (2021). Mekanisme pemberian izin mendirikan bangunan bagi pembangunan perumahan. *Batulis Civil Law Review*, 2(2), 152. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v2i2.736>
- Rahmawati, R. (2019). Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 11 Tahun 2005 tentang Penataan dan Pembinaan Pedagang Kaki Lima (PKL) prespektif masalah: Studi PKL di Alun-alun Kota Bangil. In *eTheses of Maulana Malik Ibrahim State Islamic University (Maulana Malik Ibrahim State Islamic University)*. <http://etheses.uin-malang.ac.id/14987/1/15220056.pdf>

- Rahman, N. M. F., & Darwin, N. I. S. (2022). Persepsi Pemilik Bangunan dalam Melestarikan Bangunan Cagar Budaya di Kawasan Braga Kota Bandung. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 76-85. <https://doi.org/10.29313/jrpwk.v2i1.931>
- Setyada, R. A. (2019). Problematika Pendirian Bangunan Di Atas Air Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(1), 99. <https://doi.org/10.33760/jch.v5i1.182>
- Sugeng, H. (2016). Penegakan Hukum Atas Pembongkaran Liar terhadap Bangunan. <http://repository.ubaya.ac.id/28150/>
- Suyatna, I. (2011). Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik dalam Pembentukan Peraturan Daerah. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/160940>
- Zaini, A. (2020). Negara Hukum, Demokrasi dan Ham. *Al Qisthas Jurnal Hukum Dan Politik*, 11(1). <https://doi.org/10.37035/alqisthas.v11i1.3312>