

PENGENAAN SANKSI ADMINISTRATIF PELANGGARAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Abitya Indah Rosiani¹ dan Rusdianto Sesung²

Universitas Narotama^{1,2}

abityair@gmail.com¹

ABSTRACT

Spatial use control is carried out to realize spatial use in accordance with the spatial plan and implemented to encourage everyone to comply with the established spatial plan, utilize space in accordance with the spatial plan, and comply with the provisions stipulated in the requirements for space utilization activities. One of the ways to control the use of space is through the imposition of sanctions. This study aims to provide a description and academic recommendations for setting administrative fines for violations of the intensity of spatial use in the context of building construction in the city of Surabaya. This study tries to discuss the forms of violations of spatial use intensity and legal conformity in the imposition of administrative sanctions for violations of spatial use intensity against the construction of buildings in the city of Surabaya. The conclusion of this study is that the form of violation of the intensity of spatial use is a violation of the technical provisions as stated in the Description of the City Plan (KRK) which is the basis for preparing the building's technical plan, while the legal conformity is carried out when applying for a Building Permit and determined by a Regional Fines Decree (SKDD) with the amount of the administrative fine taking into account certain aspects. In order to apply fines for violating the intensity of spatial use, the Surabaya City Government needs to compile a legal basis regarding the procedures for imposing fines for violating the intensity of spatial use.

Key words: *controlling the use of space, and administrative sanctions.*

PENDAHULUAN

Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan untuk mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan untuk mendorong setiap orang agar menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, memanfaatkan ruang sesuai dengan rencana tata ruang, dan mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan kegiatan pemanfaatan ruang¹. Pengendalian pemanfaatan ruang salah satunya dilakukan melalui pengenaan sanksi.²

Sanksi administratif adalah inti dari penegakan hukum administrasi yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan pada norma hukum administrasi negara, yang memiliki unsur meliputi alat kekuasaan (*machtsmiddelen*), bersifat hukum publik (*publiekrechtelijk*), digunakan oleh penguasa (*overheid*), dan sebagai reaksi terhadap

¹ Pasal 147 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

² Pasal 148 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

ketidapatuhan (*reactive op niet-naleving*)³. Jenis sanksi administrasi dalam hukum administrasi, antara lain dapat berupa paksaan pemerintahan (*bestuursdwang*), penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran dan subsidi), pengenaan denda administratif, dan pengenaan uang paksa oleh pemerintah (*dwangsom*)⁴.

Dalam penyelenggaraan bangunan, penyelenggara wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung⁵. Salah satu kewajiban warga masyarakat sebagai penyelenggara bangunan dalam pendirian bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Bangunan Gedung adalah pendirian setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, meliputi kewajiban pemenuhan intensitas pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)⁶. Pelanggaran terhadap pemenuhan kewajiban sebagaimana dimaksud, berdasarkan Undang-Undang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah tentang Bangunan Gedung, dikenakan sanksi administrasi⁷. Sanksi administratif adalah sanksi yang diberikan oleh *administrator* (Pemerintah) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tanpa melalui proses peradilan karena tidak terpenuhinya ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengenaan sanksi-sanksi administratif dilakukan apabila aparat pemerintahan mengetahui adanya pelanggaran-pelanggaran atas ketentuan peraturan perundang undangan bidang Bangunan Gedung dan Penataan Ruang melalui mekanisme tindakan pengawasan. Pengawasan sebagaimana dimaksud, merupakan syarat bagi dimungkinkannya pengenaan sanksi.

Berkaitan dengan pengawasan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota di bidang konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 265 sampai dengan Pasal 270 Peraturan Pemerintah tentang Bangunan Gedung, diatur bahwa bahwa Dinas Teknis Daerah berwenang melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan bangunan gedung sebagai bentuk pengawasan dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Peraturan Walikota Surabaya tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah tentang Bangunan⁸, kegiatan pengawasan dilakukan melalui pemantauan langsung berdasarkan:

1. pengaduan atau pelaporan masyarakat;
2. pelaporan dari Perangkat Daerah lainnya; dan/atau
3. kegiatan survey lapangan secara berkala.

Dari hasil pengawasan tersebut, Dinas Teknis yang berwenang menindaklanjuti dan memberikan sanksi administratif bagi setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan.

Salah satu jenis sanksi administrasi yang dapat dikenakan kepada penyelenggara bangunan yang melanggar intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 63

³ W. Riawan Tjandra, *Hukum Administrasi Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, h. 217-218

⁴ Van Wijk/W. Konijnenbelt, *Dalam Indroharto, Usaha Memahami Undang Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994, h. 245

⁵ Pasal 34 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

⁶ Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

⁷ Pasal 44 dan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja, dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

⁸ Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan

Undang-Undang Penataan Ruang dan Pasal 195 Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah berupa denda administratif. Dalam Pasal 156 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Pengawasan Penataan Ruang, menyebutkan bahwa denda administratif merupakan pembebanan kewajiban kepada orang yang melakukan pelanggaran untuk melakukan pembayaran sejumlah uang tertentu.

Sebelum Undang-Undang Bangunan Gedung diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, dasar hukum pengenaan sanksi denda administratif diatur dalam Pasal 44 ayat (2) dan ayat (3) bahwa kepada setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan Bangunan Gedung, dikenakan denda administratif paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun dan ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan. Namun setelah Undang-Undang Bangunan Gedung diubah dengan Undang-Undang Cipta Kerja, dasar hukum pengenaan sanksi Denda Administratif sebagaimana disebutkan sebelumnya telah dihapuskan, termasuk ketiadaan pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah tentang Bangunan Gedung.

Penghapusan dasar hukum pengenaan sanksi Denda Administratif dalam peraturan perundang undangan bidang bangunan gedung tersebut, tidak berarti Pemerintah Daerah tidak dapat mengatur dan/atau mengenakan sanksi denda administratif kepada penyelenggara bangunan yang melakukan pelanggaran. Hal ini karena bentuk pelanggaran sebagaimana dimaksud, secara langsung juga telah melanggar kewajiban pemenuhan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam Pasal 61 Undang-Undang Penataan Ruang dan Pasal 147 Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Dengan demikian pengaturan norma pengenaan sanksi denda administratif kepada setiap penyelenggara bangunan yang melanggar intensitas pemanfaatan ruang dalam Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Walikota pada dasarnya diperbolehkan peraturan perundang undangan. Pasal 238 ayat (4) UU Pemerintahan Daerah⁹ juga memperbolehkan Peraturan Daerah memuat sanksi denda administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut juga dipertegas dalam Pasal 199 Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang bahwa sanksi denda administratif dapat dikenakan secara tersendiri atau bersama-sama dengan pengenaan sanksi administratif lainnya. Mengenai bentuk dan cara penghitungan pengenaan denda administratif, didelegasikan pengaturannya dalam Peraturan Walikota.

Dalam penyelenggaraan bangunan, Kota Surabaya telah memiliki Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 serta Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan. Berdasarkan kedua produk hukum daerah ini, Pemerintah Kota Surabaya berwenang memberikan sanksi administratif kepada penyelenggara bangunan yang melanggar intensitas pemanfaatan ruang dan intensitas bangunan.

⁹ Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam naskah akademik ini adalah penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif, yaitu ilmu hukum yang objeknya hukum itu sendiri terutama peraturan hukum sebagai suatu structured whole of system¹⁰. Jenis penelitian hukum ini yang bersifat preskriptif dengan mengkaji permasalahan hukum dari perpektif hukum positif negara dalam sistem peraturan perundang-undangan maupun dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, doktrin-doktrin ahli hukum, dan bahan kepustakaan lainnya berkaitan dengan objek penelitian.

B. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan dengan maksud untuk mendapatkan kebenaran dari berbagai isu hukum yang dipermasalahkan untuk ditemukan jawabannya. Adapun pendekatan masalah yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan sejarah (*historical approach*).

C. Sumber Bahan Hukum

Sesuai dengan sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, maka fokus penelitian tertuju pada studi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Penelitian ini dilakukan melalui studi pustaka yang menelaah terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Adapun bahan hukum primer terdiri dari semua peraturan perundang-undangan di Indonesia yang terkait dan masih berlaku, Sedangkan bahan hukum sekunder, yang digunakan dalam naskah akademik ini menggunakan literatur-literatur yang berhubungan dengan permasalahan dalam penelitian, berupa buku-buku, artikel/jurnal ilmiah, makalah berbagai pertemuan ilmiah, dan disertasi yang berisi konsep, prinsip, teori, doktrin dan pandangan para sarjana yang berkualifikasi tinggi berkaitan dengan objek penelitian ini.

D. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Prosedur pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan dengan metode studi kepustakaan (*library research*) yaitu dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersebut dikumpulkan sesuai dengan permasalahan yang akan dibahas yang kemudian akan dilakukan pengkajian bahan hukum untuk mencari solusi maupun isu hukum yang diteliti.

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2010, h. 57

E. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis yang mengacu pada permasalahan tertentu yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan beserta bahan hukum sekunder yang dikaitkan dengan isu hukum. Pertama, peneliti menetapkan isu hukum yang menjadi acuan pokok dalam pembahasan. Selanjutnya dari isu hukum tersebut, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selanjutnya bahan hukum yang telah terkumpul tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi berdasarkan isu hukum yang digunakan dan mensistematisasi kemudian dilakukan analisis secara sistematis agar mendapatkan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Metodologi penelitian harus dijelaskan secara jelas di bawah judul yang terpisah. Kontribusi yang signifikan untuk badan pengetahuan harus dinyatakan dengan jelas.

A. Bentuk Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Terhadap Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya

Analisis bahan hukum dalam penelitian ini menggunakan analisis yang mengacu pada permasalahan tertentu yang dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan beserta bahan hukum sekunder yang dikaitkan dengan isu hukum. Pertama, peneliti menetapkan isu hukum yang menjadi acuan pokok dalam pembahasan. Selanjutnya dari isu hukum tersebut, peneliti mencari dan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selanjutnya bahan hukum yang telah terkumpul tersebut diolah dengan cara mengklarifikasi berdasarkan isu hukum yang digunakan dan mensistematisasi kemudian dilakukan analisis secara sistematis agar mendapatkan kesimpulan.

Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Perencanaan tata ruang merupakan suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Sedangkan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang¹¹.

Pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan untuk mendorong setiap orang agar menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan, memanfaatkan ruang sesuai rencana tata ruang, dan mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang¹². Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang meliputi: ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, dan ketentuan pemberian insentif dan disinsentif¹³. Dalam penjelasan Pasal 76 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034, disebutkan bahwa ketentuan umum peraturan zonasi yang termuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) akan dijabarkan secara lebih detail dalam peraturan zonasi di rencana rinci tata ruang.

¹¹ Pasal 1 angka 12, angka 13, angka 14, dan angka 15 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

¹² Pasal 147 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

¹³ Pasal 75 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi tersebut berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang:

- a. Intensitas ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan),
- b. penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan, serta
- c. ketentuan lain yang dibutuhkan, antara lain, adalah ketentuan pemanfaatan ruang yang terkait dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi, dan pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu bentuk Izin Pemanfaatan Ruang. Mekanisme pemberian Izin Pemanfaatan Ruang berupa IMB berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang IMB. Izin Pemanfaatan Ruang yang diberikan kepada orang pribadi atau badan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau rencana rinci tata ruang yang telah ditetapkan¹⁴.

Setiap bangunan yang berada di Daerah wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan serta memperhatikan peraturan perundang-undangan. Persyaratan administratif bangunan meliputi:

- a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. Izin Mendirikan Bangunan;
- c. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan khusus untuk bangunan gedung;
- d. Sertifikat Laik Fungsi khusus untuk bangunan gedung.

Sedangkan persyaratan teknis bangunan meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan¹⁵.

Setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, juga wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung yang dimuat dalam Keterangan Rencana Kota (KRK). KRK didasarkan pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)¹⁶ yang selaras dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, Kepala Daerah memiliki kewajiban untuk memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang dan/atau badan yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan. KRK merupakan bentuk rencana tata ruang dalam perizinan dan digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan¹⁷. Surat Keterangan Rencana Kota berisi:

- a. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;

¹⁴ Pasal 103 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034

¹⁵ Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan

¹⁶ Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

¹⁷ Pasal 6 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan

- h. KTB maksimum yang izinkan; dan
- i. prasarana dan sarana jaringan utilitas kota.

Dalam Surat Keterangan Rencana Kota dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan¹⁸. Hal tersebut juga sejalan dengan Penjelasan Pasal 19 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, disebutkan bahwa KRK merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan Koefisien Tapak Basemen (KTB) yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
- h. Koefisien Tapak Basemen (KTB) maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas kota.

Salah satu persyaratan teknis bangunan berupa persyaratan tata bangunan adalah persyaratan peruntukan lahan dan intensitas bangunan. Pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan intensitas bangunan meliputi: kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas. Kepadatan bangunan meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Tapak Basemen (KTB). Ketinggian bangunan meliputi jumlah lantai maksimal, tinggi maksimal bangunan dan tinggi peil lantai dasar. Jarak bebas bangunan meliputi :

- a. jarak bangunan dengan tepi rencana jalan (GSP), tepi sungai, tepi saluran air, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
- b. jarak bangunan dengan batas persil samping dan belakang;
- c. jarak antar bangunan dalam satu persil dan/atau jarak antar bangunan dengan bangunan pada persil bersebelahan¹⁹.

Salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang adalah dengan pengenaan sanksi. Pengenaan sanksi tersebut dilakukan melalui sanksi administratif, berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Denda administratif;
- c. Penghentian sementara kegiatan;
- d. Penghentian sementara pelayanan umum;
- e. Penutupan lokasi;
- f. Pencabutan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
- g. Pembatalan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
- h. Pembongkaran bangunan; dan/atau
- i. Pemulihan fungsi ruang²⁰.

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), yaitu kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Bentuk dokumennya dapat berupa Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR), Persetujuan Kesesuaian

¹⁸ Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan

¹⁹ Pasal 10, Pasal 11, dan Pasal 13 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan

²⁰ Pasal 195 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR), atau Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (RKKPR). Dokumen KKPR tersebut paling sedikit memuat: lokasi kegiatan, jenis kegiatan pemanfaatan ruang, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), ketentuan tata bangunan, dan persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang²¹.

B. Konformitas Hukum Dalam Penenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Intensitas Pemanfaatan Ruang Terhadap Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya

Pengaturan sanksi administratif yang tidak tepat dalam Peraturan Kepala Daerah akan mengakibatkan peraturan Kepala Daerah yang dibentuk menjadi tidak efektif atau tidak ada daya/hasil gunanya. Hal ini sesuai dengan salah satu asas yang harus dipenuhi dalam pembentukan peraturan perundang-undangan, yaitu asas kedayagunaan dan kehasilgunaan yang artinya pengaturan sanksi administratif dalam suatu Peraturan Kepala Daerah dibuat karena memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat, efektif dan efisien dalam mengatur dan menyelesaikan permasalahan administrasi yang timbul dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Pengaturan sanksi administratif yang tepat dalam peraturan Kepala Daerah dapat dipandang secara preventif untuk memberikan peringatan atau ancaman kepada warga masyarakat agar tidak melakukan pelanggaran ketentuan yang ditetapkan pemerintah dalam peraturan perundang-undangan daerah. Hal tersebut artinya secara preventif, penenaan sanksi administratif bertujuan mencegah warga masyarakat melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan daerah. Pengaturan sanksi administratif yang tepat dalam peraturan Kepala Daerah juga dapat dipandang secara refresif, yaitu diharapkan adanya pemulihan keadaan seperti sebelum terjadinya pelanggaran dan diharapkan memberikan efek jera kepada si Pelanggar, agar tidak mengulangi pelanggaran ketentuan yang ditetapkan Pemerintah dalam peraturan perundang-undangan daerah.

Dalam konteks pengaturan sanksi denda administratif, Pasal 246 Undang-Undang Pemerintahan Daerah, pada dasarnya telah memberikan pedoman bahwa pembentukan Peraturan Kepala Daerah tidak hanya mengatur dan melaksanakan ketentuan penenaan sanksi denda administratif sebagaimana terdapat dalam Peraturan Daerah, melainkan Peraturan Kepala Daerah yang dibentuk dapat mengatur sanksi denda administratif yang didelegasikan pengaturannya oleh peraturan perundang undangan yang lebih tinggi lainnya. Dalam Undang-Undang Pemerintahan Daerah, tidak ada ketentuan yang mengatur besaran penenaan denda administratif kepada Pelanggar dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Kepala Daerah, tetapi hanya mengatur tentang besaran denda pidana yaitu maksimal Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah). Hukuman yang berupa denda pidana ini telah ditentukan mengenai jumlah yang dapat dikenakan kepada pelanggar. Namun hal ini tidak sama peneanaannya dengan besaran denda administratif. Prinsip hukum ini juga dapat diakomodir dalam merubah kebijakan hukum pengaturan besaran penenaan sanksi denda administratif kepada pelanggar sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019, bahwa penenaan denda administratif kepada pelanggar ditetapkan paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

²¹ Pasal 104 ayat (2) dan Pasal 108 ayat (8) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Dasar hukum pengenaan sanksi denda administratif dalam peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung yang dipedomani yaitu Pasal 6 ayat (3) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 dan Pasal 72 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung telah dihapuskan oleh PERPPU Cipta Kerja. Namun hal tersebut tidak berarti bahwa ketentuan/besaran pengenaan sanksi denda administratif dalam kedua produk hukum Kota Surabaya sebagaimana dimaksud menjadi tidak berlaku atau batal demi hukum. Denda administratif terhadap pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang dikenakan berdasarkan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang dan prinsip *contrarius actus* serta *presumptio iustae causa*. Pemerintah Kota Surabaya tetap memiliki kewenangan untuk mengatur dan/atau melaksanakan pengenaan sanksi Denda Administratif kepada setiap pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung yang melanggar kewajiban pemenuhan intensitas pemanfaatan ruang dan/atau bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 dan Pasal 72 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

Meskipun demikian, pengaturan sanksi denda administratif dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 dan Pasal 72 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, belum mengakomodir kebijakan pengaturan denda administratif dalam peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang yang menjadi acuan pada pengenaan sanksi denda administrasi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang. Dengan melakukan penafsiran sistematis atau berdasarkan prinsip kontekstualisme (*prinsip noscitur a societates*) pengaturan denda administratif dalam peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang dan bangunan gedung, telah memberikan kewenangan bebas (*ermessen/diskresi*) kepada Pemerintah Daerah Kota Surabaya untuk menentukan jumlah besaran minimum/maksimum persentase pengenaan denda administratif kepada pelanggar intensitas pemanfaatan ruang dan bangunan gedung di Kota Surabaya yang sebelumnya dibatasi paling banyak 10 % (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 72 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013.

Pemerintah Kota Surabaya juga perlu mempertimbangkan bahwa tujuan pengenaan denda administratif adalah untuk mengembalikan pada kondisi semula atau menempatkan pada situasi yang sesuai dengan hukum (*reparatoir*), sehingga Pemerintah Kota Surabaya berwenang untuk menentukan pengaturan besaran denda administratif dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Kepala Daerah. Denda administratif apabila dilihat dari karakter normanya, bukan merupakan suatu kewajiban (*plicht*), tetapi merupakan kewenangan bebas (*vrij bevoegdheid*) yang mandiri, tidak tergantung pada organ lainnya. Dengan demikian, pejabat pemerintahan diberikan wewenang secara eksklusif untuk menegakkan norma hukum administrasi tanpa bergantung pada institusi lain seperti pengadilan²². Untuk menentukan pengaturan besaran denda administratif dalam Peraturan Daerah atau Peraturan Kepala Daerah maka harus dikaitkan dengan sifat sanksi administratif, yakni ditentukan berdasarkan kebutuhan biaya kegiatan pemulihan atau pengembalian pada keadaan semula (*reparatoir*).

Dalam menentukan besaran minimum/maksimum pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud, perlu mempertimbangkan: a. nilai jual objek pajak; b. luas lahan dan luas bangunan; c. indeks Kawasan; dan/atau d. besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan. Penentuan besaran pengenaan denda administratif sebagaimana dimaksud,

²² Sri Nur Hari Susanto, Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi; Suatu Pendekatan Komparasi, *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 2, No. 1, 2019, hlm 134.

mempertimbangkan pula tujuan kebijakan pengenaan denda progresif yang disyaratkan sampai pelanggar memenuhi ketentuan dalam sanksi administratif lainnya. Denda progresif ini merupakan denda yang dikenakan kepada setiap pelanggaran dengan menambah besaran denda sampai pelanggar tersebut memenuhi persyaratan yang dimuat dalam sanksi administratif. Berkenaan dengan kebijakan pengenaan denda administratif pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang, dalam Pasal 19 dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa setiap bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas bangunan gedung yang dimuat dalam Keterangan Rencana Kota (KRK) yang didasarkan pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang merupakan pemenuhan terhadap kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan jarak bebas bangunan gedung. Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL, meliputi kesesuaian:

1. Kepadatan dan ketinggian bangunan Gedung:
 - a. koefisien dasar bangunan (KDB);
 - b. koefisien lantai bangunan (KLB);
 - c. Ketinggian Bangunan Gedung (KBG);
 - d. koefisien Daerah hijau (KDH); dan
 - e. koefisien Tapak Basemen (KTB).
2. Jarak bebas bangunan Gedung:
 - a. GSB;
 - b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan
 - c. jarak antar Bangunan Gedung.

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 199 ayat (4) Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, telah mendelegasikan kewenangan pengaturannya kepada Walikota Surabaya, khususnya untuk mengatur lebih lanjut terkait bentuk dan cara penghitungan denda administratif yang dikenakan kepada pelanggar intensitas pemanfaatan ruang dan bangunan gedung dalam Peraturan Walikota Surabaya.

Beberapa kebijakan pengaturan denda administratif dalam peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang sebagaimana disebutkan diatas, belum terakomodir dalam ketentuan pengenaan sanksi denda administratif terhadap pelanggaran intensitas bangunan dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan, sehingga ketentuan pengenaan denda administratif kepada pelanggar intensitas bangunan gedung dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 perlu diselaraskan dengan aturan pengenaan sanksi denda adminisitratif terhadap pelanggar intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan bidang penataan ruang.

Dalam Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019, ruang lingkup bangunan yang diatur adalahseluruh bangunan kecuali bangunan yang berdiri padaruang milik jalan, ruang milik sungai, ruang milik bozem, taman dan jalur hijau. Sebelum dilakukan pengenaan sanksi, dilakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan dan perizinan bangunan. Lingkup pengawasan terhadap penyelenggaraan dan perizinan bangunan dilakukan terhadap:

- a. bangunan yang berdiri tanpa alas hak atas tanah yang sah di atas tanah milik/dikuasai oleh Pemerintah Daerah;
- b. bangunan yang berdiri dengan alas hak yang sah;

- c. kesesuaian bangunan dengan izin lingkungan/ dokumen teknis lainnya yang menjadi syarat menerbitkan IMB dan penerbitan rekomendasi SLF;
- d. kesesuaian bangunan yang dimanfaatkan dengan fungsi bangunan yang tercantum dalam SLF bagi bangunan yang wajib SLF sesuai ketentuan yang berlaku.

Berdasarkan hasil pengawasan, Walikota berwenang memberikan sanksi administratif bagi setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran dalam penyelenggaraan bangunan. Penerapan sanksi administratif dilakukan dengan ketentuan bertahap, bebas, dan/atau kumulatif. Pelaksanaan penerapan sanksi administratif ditetapkan dalam Keputusan Kepala Dinas yang mendapat pelimpahan kewenangan penerapan sanksi, dalam hal ini adalah Kepala Dinas yang membidangi urusan bangunan.

Di Kota Surabaya, pengenaan denda administratif pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang di Kota Surabaya pernah diatur pada tahun 2012 yaitu dalam Pasal 16 ayat (1) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 37 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan, yang disebutkan bahwa besaran denda administratif untuk setiap pemegang IMB yang melaksanakan pembangunan tidak sesuai dengan ketentuan dalam IMB yang diterbitkan, antara lain melanggar ketentuan Garis Sempadan Bangunan/Koefisien Dasar Bangunan/Koefisien Luas Bangunan/Koefisien Tapak Basemen dan ketentuan lain dalam Keterangan Rencana Kota sebesar 5 (lima) kali retribusi yang seharusnya dibayar, sebelum dicabut dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 51 Tahun 2017. Pengenaan denda administratif pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang di Kota Surabaya dikenakan pada saat pengajuan Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, diatur ketentuan mengenai besaran retribusi IMB yang dipungut sebagai pembayaran atas pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan. Pemberian izin meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB), dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut²³. Perhitungan retribusi IMB didasarkan pada indeks fungsi, indeks klasifikasi, dan indeks waktu penggunaan, sehingga didapat indeks terintegrasi perhitungan besarnya retribusi IMB. Dari hasil retribusi tersebut, maka besaran nilai pengenaan denda pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang dapat ditentukan. Penghitungan denda administratif dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. nilai jual objek pajak;
- b. luas lahan dan luas bangunan;
- c. indeks kawasan; dan/atau
- d. besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan²⁴.

Retribusi IMB ditetapkan dengan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) sedangkan denda administratif ditetapkan dengan Surat Ketetapan Denda Daerah (SKDD), yang bisa diterbitkan tersendiri maupun menjadi satu kesatuan dengan SKRD.

²³ Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

²⁴ Pasal 199 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

KESIMPULAN

Berdasarkan penjelasan isu hukum sebagaimana pembahasan di atas, didapatkan kesimpulan sebagai berikut:

- A. Bentuk pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang terhadap pendirian bangunan di Kota Surabaya, antara lain pelanggaran terhadap:
 1. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
 2. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah;
 3. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
 4. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
 5. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
 6. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum yang diwajibkan; dan
 7. Koefisien Tapak Basemen (KTB) maksimum yang diizinkansebagaimana tercantum dalam Keterangan Rencana Kota (KRK) yang menjadi dasar penyusunan rencana teknis bangunan.
- B. Konformitas hukum dalam pengenaan sanksi administratif pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang terhadap pendirian bangunan di Kota Surabaya dilakukan pada saat pengajuan Izin Mendirikan Bangunan. Dari gambar teknis yang dilampirkan sebagai persyaratan pengajuan IMB oleh pemohon, Dinas Teknis mengkaji kesesuaian antara gambar tersebut dengan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam KRK. Dalam hal terjadi pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang, maka luasan bangunan yang melanggar tersebut dikenakan denda administratif pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang. Besaran denda administratif tersebut mempertimbangkan aspek-aspek: nilai jual objek pajak, luas lahan dan luas bangunan, indeks kawasan; dan/atau besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan.

Untuk menerapkan denda pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang ini, Pemerintah Kota Surabaya perlu menyusun dasar hukum terkait tata cara pengenaan denda pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang, baik dalam Peraturan Walikota tersendiri atau menjadi satu kesatuan dengan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan. Dalam Peraturan Walikota tersebut, juga perlu ditentukan besaran pengenaan sanksinya, dengan tetap mempertimbangkan aspek-aspek: nilai jual objek pajak, luas lahan dan luas bangunan, indeks kawasan; dan/atau besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan.

Dengan adanya pengenaan denda pelanggaran intensitas pemanfaatan ruang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi penyelenggara bangunan di Kota Surabaya serta dapat menambah Pendapatan Asli Daerah dari Pendapatan Denda atas Pelanggaran Peraturan Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Johnny Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2010;
- Philipus M. Hadjon, dkk. *Pengantar Hukum Administrasi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 1993;
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018;
- Sri Nur Hari Susanto, *Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi; Suatu Pendekatan Komparasi*, *Administrative Law and Governance Journal*, Vol. 2, No. 1, 2019;

- Van Wijk/W. Konijnenbelt, Dalam Indroharto, Usaha Memahami Undang Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku I Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994;
- W. Riawan Tjandra, Hukum Administrasi Negara, Sinar Grafika, Jakarta, 2018;
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
- Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan kmbaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Pengawasan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484);
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 6);
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 9 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 9 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 8);
- Peraturan Walikota Surabaya Nomor 38 Tahun 2019 Tentang Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif Pelanggaran Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Bangunan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2019 Nomor 39).