

**ANALISIS HUKUM TENTANG BANGUNAN GEDUNG DI KOTA GORONTALO  
MENURUT PERATURAN DAERAH NOMOR 10 TAHUN 2016 TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**SKRIPSI**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Mencapai Strata 1 (S1) Program Studi Ilmu  
Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo**

**Oleh**

**ZUBEDI UMAR  
NIM: 271 410 141**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO**

**2017**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**Analisis Hukum Tentang Bangunan Gedung di Kota Gorontalo Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung**

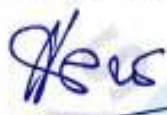
Oleh

**ZUBEDI UMAR**

**271410141**

telah diperiksa dan disetujui oleh

**Pembimbing I**



**Prof. Dr. Fenty U. Puluhulawa, SH., M.Hum**  
NIP. 19680409 199303 2 001

**Pembimbing II**



**Zamroni Abdussamad, SH., MH**  
NIP. 19700712 200312 1 002

**Mengetahui**  
**Ketua Jurusan Ilmu Hukum**



**Suwitno Y. Imran, SH., MH**  
NIP. 19830622 200912 1 004

## LEMBAR PENGESAHAN

### SKRIPSI

**Analisis Hukum Tentang Bangunan Gedung di Kota Gorontalo Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung**

Oleh

**ZUBEDI UMAR**

**271410141**

Telah dipertahankan di depan dewan penguji dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan memperoleh gelar kesarjanaan berdasarkan saran penguji, pada:

**Hari dan Tanggal** : ....., ... Desember 2017  
**Waktu** : ... : ...  
**Tempat** : Ruang Sidang Fakultas Hukum

#### Dewan Penguji

1. **Prof. Dr. Fenty U. Puluhulawa, SH.,M.Hum.**  
**NIP. 19680409 199303 2 001**

(.....)

2. **Zamroni Abdussamad, SH.,MH.**  
**NIP. 19700712 200312 1 002**

(.....)

3. **Lisnawaty W. Badu, SH.,MH.**  
**NIP. 19690529 200501 2 001**

(.....)

4. **Suwitno Y. Imran, SH.,MH.**  
**NIP. 19830622 200912 1 004**

(.....)

**Gorontalo, ... Desember 2017**



**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Negeri Gorontalo**

**Moh. Rusdiyanto U. Puluhulawa, SH.,MH**  
**NIP. 19701105 199703 1 001**

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

**Nama : ZUBEDI UMAR**

**NIM : 271410141**

Menyatakan bahwa penulisan/penyusunan skripsi ini, dengan judul **“Analisis Hukum Tentang Bangunan Gedung Di Kota Gorontalo Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung”** adalah asli karya penulis/penyusun, tidak ada karya orang lain baik yang telah dipublikasikan atau dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, kecuali telah dirujuk atau dicantumkan dalam kutipan data dan/atau dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat, jika kemudian hari terbukti karya ini tidak sesuai dengan isi pernyataan diatas, maka saya siap menanggung akibat/konsekuensi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Gorontalo, 10 September 2017



Yang menyatakan

**ZUBEDI UMAR**  
271410141

## ABSTRAK

**ZUBEDI UMAR, NIM: 271 410 141, “Analisis Hukum Tentang Bangunan Gedung Di Kota Gorontalo Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung” Pembimbing I: Prof. DR. Fenty U. Puluhulawa, SH.,M.Hum, Pembimbing II: Zamroni Abdussamad, SH.,MH.**

---

Penelitian ini bertujuan untuk membahas bangunan gedung di Kota Gorontalo menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 dan kendala yang menghambat penerapan peraturan daerah.

Penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Berdasar hasil penelitian maka diperoleh jawaban atas isu hukum yang dibahas, bahwa dalam perwujudan regulasi tentang bangunan gedung di Kota Gorontalo sebagaimana Pasal 73 Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung telah memberikan konsekuensi yuridis yang berlandaskan lingkungan serta tujuan atau cita pembangunan daerah, namun hal tersebut kontras dengan dinamika masyarakat di beberapa wilayah Kota Gorontalo. Ditunjukkan oleh masih adanya beberapa bangunan di beberapa wilayah Kota Gorontalo (Kecamatan Kota Utara, Tengah dan Selatan) yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan daerah tersebut hingga ketidaktahuan masyarakat terhadap peraturan daerah tentang bangunan gedung. Disisi lain pemerintah sebagai pemangku kebijakan terus melakukan upaya untuk dapat menerapkan regulasi tersebut secara maksimal dengan ragam kendala atau hambatan baik yang bersifat internal maupun eksternal. Faktor internal yang menjadi hambatan dalam hal penerapan Pasal 73 Perda tentang Bangunan Gedung adalah faktor yang bersumber dari pemerintah sebagai penyelenggara negara sedangkan faktor eksternal adalah faktor yang merujuk pada dinamika masyarakat terhadap aturan tersebut sebagai sebuah kultur yang patut diperhatikan. Faktor internal yang menonjol adalah kurangnya peran yang lebih aktif dari beberapa instansi dalam upaya penerapan Perda tentang Bangunan Gedung, sangat minimnya metode terkait usaha yang lebih produktif untuk menggenjot penerapan regulasi ini di tingkatan masyarakat. Pola yang terbentuk secara konvensional tersebut dilakukan adalah dengan sosialisasi yang masih terjebak pada nuansa formal serta seremonial sehingga berimplikasi pada kurangnya partisipasi masyarakat sebagai faktor eksternal dalam keberadaan regulasi ini.

**Kata Kunci: Tata Ruang, Bangunan Gedung, Kota Gorontalo.**

## ABSTRACT

**ZUBEDI UMAR. STUDENT ID 271 410 141, "Legal Analysis on Building in City of Gorontalo according to Regional Regulation No. 10 of 2016 on Building". Principal supervisor is Prof. Dr. Fenty U. Puluhulawa, SH.,M.Hum. and Co-supervisor is Zamroni Abdussamad, SH.,MH.**

---

This research aims to discuss about building in City of Gorontalo according to Regional Regulation No. 10 of 2016 and hindrance that hampers the implementation of regional regulation.

This is an empirical legal research. Research finding confirms that the implementation of regional regulation No. 10 of 2016 as specifically managed in article 73 about Building has provided juridical consequence based on environment and goal of regional development. However, it is contradicted with society dynamics in City of Gorontalo as several buildings in several areas in the city (Sub-district of Kota Utara, Tengah and Selatan) are not based on the applied regulation and it is assumed for the society does not comprehend the regulation on building. In the other side, the local government tries to continue the implementation of the regulation maximally although hindrances either internal or external are encountered. The internal factor derives from the government as state organizer while the external factor refers to society dynamics on the regulation that should be paid attention. The common internal factors are lack of active participation of several institutions in implementing the regulation, very lack of methods on more productive efforts to strictly implement the regulation. This previous conventional pattern is performed by doing formal and ceremonial socialization thus it impacts on lacking of society participation as external factor in presence of the regulation.

Keywords: Layout, Building, City of Gorontalo



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“PERJUANGAN TIDAK PERNAH BERHENTI SEKALIPUN KAU MENYELESAIKANNYA  
DENGAN TERLAMBAT, KAU HARUS TETAP MENYENTUH FINISH DALAM CITA-CITA”

(Zubedi Umar)

*Karya Ini Kupersembahkan Untuk*

**KEDUA ORANG TUA**

(KISMAN UMAR DAN TETY U. PASUE)

KAKAK FARADILAH MA'RUF, FANTY MA'RUF, NANANG MA'RUF, PAULA MA'RUF

KELUARGA BESAR UMAR, PASUE DAN MA'RUF DI SELURUH SEMESTA

Bapak dan Ibu Pembimbing Sekaligus Penguji

Ibunda Prof. DR. Fenty Puluhulawa, SH.,M.Hum & Bapak Zamroni Abdussamad, SH.,MH

Ibunda Lisnawaty W. Badu, SH.,MH & Bapak Suwitno Y. Imran, SH.,MH

Sri Nelsi Ishak, A.md.,Keb

(Terima kasih Sweetheart)

KELUARGA BESAR FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO

ILMU HUKUM ANGKATAN 2010

KELAS B ILMU HUKUM ANGKATAN 2010

SENIOR DAN JUNIOR FH UNG

Keluarga Besar Chay Racing Team

(Banyak Lintasan & Podium Yang Harus Kita Tuntaskan)

**TERIMA KASIH UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO**

## **Kata Pengantar**

Alhamdulillah rabbilalamin, puja dan rasa syukur yang sebesar-besarnya atas kenikmatan dari Allah SWT, yang senantiasa mencurahkan rahmat dan berkah-Nya kepada kami semua. Karena hanya dengan petunjuk dan kuasa-Nya karya ini dapat diselesaikan. Dalam penyusunan penelitian ini, peneliti tentu mengalami ragam kendala, namun kendala tersebut dijadikan sebagai sebuah motivasi dan terus berusaha untuk menyelesaikan kewajiban akademik ini.

Penelitian ini bermaksud untuk memberikan penjabaran serta pemahaman tentang “Analisis Hukum Tentang Bangunan Gedung Di Kota Gorontalo Menurut Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung”. Suatu regulasi yang sangat strategis dalam hal tata ruang Kota Gorontalo dan pembangunan fisik Kota Gorontalo sesuai dengan cita-cita yang dibutuhkan.

Tercapainya penyusunan penelitian ini tidak lepas dari kontribusi berbagai pihak, dan oleh sebab itu maka peneliti menghaturkan ucapan terima kasih atas berbagai sumbangsih dari semua pihak yang telah turut serta membantu peneliti.

Dedikasi rasa dan ucapan terima kasih, untuk:

1. ALLAH SWT
2. Nabi Muhammad SAW
3. Kedua Orang Tuaku (Ayah Kisman Umar dan Ibu Tety U. Pasue, terima kasih atas segalanya, tak ada yang mampu ananda berikan ridhoi ananda untuk dapat berbakti)
4. Kakak Faradilah Ma'ruf, Fabty Ma'ruf, Nanang Ma'ruf, Paula Ma'ruf (Terima kasih kakak-kakakku)



5. Keluarga Besar Umar, Pasue Dan Ma'ruf Di Seluruh Semesta
6. Sri Nelsi Ishak, A.md.,Keb (Terima kasih atas semua, terima kasih telah bersama dalam salah satu perjuangan ini)
7. Prof. DR. Syamsu Qamar Badu, M.Pd selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo
8. Bapak Prof. DR. Ir. Mahludin H. Baruadi, M.P sebagai Wakil Rektor I Universitas Negeri Gorontalo
9. Bapak Supardi Nani, SE.,M.Si sebagai Wakil Rektor II Universitas Negeri Gorontalo
10. Bapak DR. Fence M. Wantu, SH.,MH sebagai Wakil Rektor III Universitas Negeri Gorontalo
11. Bapak Prof. DR. Hasanuddin Fatsah, M.Hum selaku Wakil Rektor IV Universitas Negeri Gorontalo
12. Bapak Moh. Rusdiyanto Puluhulawa, SH., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
13. Bapak Zamroni Abdussamad, SH.,MH selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
14. Ibunda Lisnawaty W. Badu, SH.,MH selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
15. Bapak Wenny A. Dunga, SH.,MH selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
16. Bapak Suwitno Y. Imran, SH.,MH selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo

17. Ibunda Prof. DR. Fenty U. Puluhulawa, SH.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing I dalam penyusunan skripsi ini
18. Bapak Zamroni Abdussamad, SH.,MH selaku Dosen Pembimbing II dalam penyusunan skripsi ini
19. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
20. Kak Aten Karim, A.Md, terima kasih telah banyak membantu dan memberikan motivasi. Semoga Allah membalas kebaikanmu kak.
21. Kak Udi Wantu
22. Bapak dan Ibu Staf Tata Usaha di Lingkungan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
23. Keluarga Besar Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
24. Ilmu Hukum Angkatan 2010
25. Senior dan Junior Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo
26. Keluarga Besar Chay Racing Team

Penelitian ini jelas tidak sempurna, sebab kesempurnaan hanya untuk sang Pencipta. Kritik serta saran sangat diperkenankan demi kebaikan. Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Gorontalo, 10 September 2017

Peneliti

## Daftar Isi

Kata Pengantar .....	i
Daftar Isi.....	ii
BAB I Pendahuluan .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
Bab II Tinjauan Pustaka .....	8
2.1 Hukum Lingkungan .....	8
2.2 Hukum Tata Ruang .....	10
2.3 Bangunan Gedung.....	11
2.4 Peraturan Daerah.....	12
2.5 Kota Gorontalo.....	14
2.5.1 Luas Wilayah .....	14
2.5.2 Jumlah Kecamatan dan Kelurahan.....	15
2.5.3 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Kelompok Umur.....	16
2.5.4 Jumlah Rumah Tangga / Kepala Keluarga.....	17
2.5.5 Kepadatan Penduduk.....	18
2.6 Kerangka Pikir .....	20
Bab III Metode Penelitian .....	21
3.1 Metode Penelitian.....	21
3.1.2 Jenis Penelitian.....	21
3.2 Sifat Penelitian .....	22

3.3 Pendekatan Penelitian .....	22
3.4 Lokasi Penelitian.....	23
3.5 Jenis dan Sumber Data Penelitian .....	23
3.5.1 Data Primer .....	23
3.5.2 Data Sekunder .....	24
3.6 Tehnik PengumpulanData.....	24
3.6.1 Penelitian Lapangan.....	25
3.6.2 Studi Kepustakaan.....	25
3.7 Teknik Analisis .....	26
3.7.1 Reduksi Data .....	26
3.8 Penyajian Data .....	26
3.9 Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi.....	27
Bab IV Pembahasan .....	29
4.1 Analisis Hukum Tentang Bangunan Gedung Di Kota Gorontalo Sesuai Peraturan Daerah Kota Gorontalo Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Bangunan Gedung .....	28
4.2 Faktor-faktor apa yang menghambat penataan bangunan gedung di Kota Gorontalo .....	37
4.2.1 Faktor Internal.....	38
4.2.2 Faktor Eksternal .....	40
Bab V Penutup .....	43
5.1 Kesimpulan .....	43
5.2 Saran.....	45
Daftar Pustaka .....	46
Lampiran-lampiran.....	49