

TESIS
IMPLIKASI PERGESERAN PARADIGMA DARI IMB KE
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) TERHADAP
PERLINDUNGAN SEMPADAN SUNGAI DALAM PERSPEKTIF
HUKUM LINGKUNGAN DAN TATA RUANG



Oleh
Arief Rahman
NIM 2420215310136

KEMENTERIAN PENDIDIKAN, TINGGI
SAINS DAN TEKNOLOGI
PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
BANJARMASIN
2026

**IMPLIKASI PERGESERAN PARADIGMA DARI IMB KE
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) TERHADAP
PERLINDUNGAN SEMPADAN SUNGAI DALAM PERSPEKTIF
HUKUM LINGKUNGAN DAN TATA RUANG**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan Oleh :

**Arief Rahman
NIM 2420215310136**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI,
SAINS DAN TEKNOLOGI
PROGRAM MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
2026**

Judul : Implikasi Pergeseran Paradigma Dari Imb Ke Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Terhadap Perlindungan Sempadan Sungai Dalam Perspektif Hukum Lingkungan Dan Tata Ruang

Nama : Arief Rahman

NIM : 2420215310136

Disetujui,
Komisi Pembimbing
Pembimbing

Pembimbing


Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP 197506152003121001

Diketahui,

Koordinator Program Magister Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. H. Ahmad Syaafi, S.H., M.H.
NIP. 19720208 199903 1 004

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



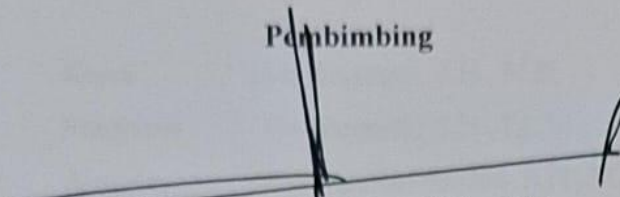
Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP. 197805022001122002

Tanggal Lulus:

Tanggal Wisuda:

**Tesis Ini
Telah Diperiksa Dan Disetujui Untuk Diuji
Pada Tanggal**

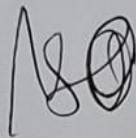
Pembimbing



Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP 19750615 200312 1 001

Disahkan oleh

Koordinator Program Magister Hukum



Dr. H. Ahmad Syaafi, S.H., M.H.
NIP 19720208 199903 1 004

**Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP 197805022001122002

Tesis ini telah dipertahankan didepan
Sidang Panitia Penguji Tesis
Pada Tanggal

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. Suprpto, S.H., M.H.
Sekretaris : Dr. Saprudin, S.H., LL.M..
Anggota : Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Arief Rahman

NIM : 2420215310136

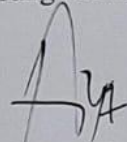
Program Studi : Magister Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tesis yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri;
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka dan bebas dari plagiarisme.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan tesis ini hasil jiplakan sebagaimana dimaksud di atas, maka bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 28 September 2026
Yang Membuat Pernyataan



Arief Rahman
NIM 2420215310136



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Sertifikat ini diberikan kepada :

Arief Rahman
NIM : 2420215310136

**MAHASISWA PROGRAM STUDI HUKUM
PROGRAM MAGISTER**

Judul Tesis :

**IMPLIKASI PERGESERAN PARADIGMA DARI IMB KE
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) TERHADAP
PERLINDUNGAN SEMPADAN SUNGAI DALAM PERSPEKTIF HUKUM LINGKUNGAN DAN TATA RUANG**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 17 %
sesuai dengan kriteria teloransi $\leq$ 20 % dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 27 Maret 2026



Mengetahui,
Dekan
Fakultas Hukum
Dekan Bidang Akademik,
H. Safrudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 2005011 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RAHMAN, ARIEF. 2026. IMPLIKASI PERGESERAN PARADIGMA DARI IMB KE PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) TERHADAP PERLINDUNGAN SEMPADAN SUNGAI DALAM PERSPEKTIF HUKUM LINGKUNGAN DAN TATA RUANG. Program Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana, Universitas Lambung Mangkurat. Pembimbing: Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H.. 105 halaman.

ABSTRAK

Kata Kunci: Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sempadan Sungai, Tata Ruang, Hukum Lingkungan, Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Negara menjamin hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat sebagai mandat konstitusi Pasal 28H ayat (1) UUD 1945. Transformasi regulasi melalui UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja mengubah sistem Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Pergeseran paradigma dari kontrol administratif-preventif ke sistem berbasis standar teknis ini menimbulkan kekhawatiran terhadap efektivitas perlindungan kawasan sensitif ekologis, khususnya sempadan sungai, yang rentan terhadap okupasi bangunan ilegal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sinkronisasi norma hukum PBG dengan instrumen perlindungan sempadan sungai demi menjamin kepastian hukum tata ruang, serta mengevaluasi implikasi yuridis pergeseran paradigma tersebut terhadap efektivitas fungsi pengendalian dan penegakan hukum administrasi dalam mengatasi pelanggaran di kawasan sempadan sungai. Metode menggunakan penelitian hukum normatif yang bersifat preskriptif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa terdapat "pembelahan" antara standar teknis bangunan dengan legalitas lokasi pembangunan dalam sistem PBG. PBG cenderung berfokus pada keandalan struktur (arsitektur dan utilitas), sementara aspek zonasi ekologis sering dianggap sudah selesai di tahap awal (KKPR) meskipun data Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di banyak daerah belum akurat secara digital. Hal ini melemahkan fungsi preventif pemerintah daerah dalam mencegah pendirian bangunan di lokasi terlarang dibandingkan mekanisme IMB yang manual namun berbasis verifikasi lapangan. Di Kota Banjarmasin, penegakan hukum terhambat oleh konflik antara norma pusat dengan kearifan lokal pemukiman panggung serta status tanah bersertifikat di atas sempadan sungai. Pergeseran ke PBG berpotensi menjadi celah bagi degradasi ekosistem sungai jika tidak dibarengi dengan sinkronisasi data spasial yang rigid antara sistem SIMBG dan otoritas pengelola sungai. Implikasi utamanya adalah pergeseran beban pengawasan dari hulu ke hilir yang lebih sulit dieksekusi. Disarankan bagi pemerintah daerah untuk merevisi Peraturan Daerah guna memasukkan sanksi administratif berupa pemutusan utilitas umum dan membentuk Badan Pengelola Kawasan Sungai yang lintas sektoral untuk pengawasan yang lebih terintegrasi.

RAHMAN, ARIEF. 2026. IMPLICATIONS OF THE PARADIGM SHIFT FROM IMB TO BUILDING CONSTRUCTION APPROVAL (PBG) ON RIVER BOUNDARY PROTECTION FROM THE PERSPECTIVE OF ENVIRONMENTAL LAW AND SPATIAL PLANNING. Program Magister Ilmu Hukum, Master of Law Program, Postgraduate Program, Lambung Mangkurat University. Advisor: Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H.. 105 Pages

ABSTRACT

Keywords: *Building Construction Approval (PBG), River Boundaries, Spatial Planning, Environmental Law, Building Construction Permit (IMB).*

The state guarantees the right to a good and healthy environment as mandated by Article 28H paragraph (1) of the 1945 Constitution. Regulatory transformation through Law No. 11 of 2020 concerning Job Creation changed the Building Permit (IMB) system to a Building Approval (PBG). This paradigm shift from administrative-preventive control to a technical standards-based system raises concerns about the effectiveness of protecting ecologically sensitive areas, especially river banks, which are vulnerable to illegal building occupation. This study aims to analyze the synchronization of PBG legal norms with river bank protection instruments to ensure legal certainty in spatial planning, as well as to evaluate the legal implications of this paradigm shift on the effectiveness of the control and enforcement functions of administrative law in addressing violations in river bank areas. The method uses prescriptive normative legal research using a statutory approach. The research findings indicate that there is a "division" between building technical standards and the legality of building locations in the PBG system. PBG tends to focus on structural reliability (architecture and utilities), while ecological zoning aspects are often considered completed at the initial stage (KKPR), even though detailed spatial planning (RDTR) data in many areas is digitally inaccurate. This weakens the preventive function of local governments in preventing building construction in prohibited locations compared to the manual, field-verification-based IMB mechanism. In Banjarmasin City, law enforcement is hampered by conflicts between central norms and local wisdom regarding stilt settlements and the status of certified land above river boundaries. The shift to PBG has the potential to create loopholes for river ecosystem degradation if not accompanied by rigid spatial data synchronization between the SIMBG system and river management authorities. The main implication is a shift in the burden of supervision from upstream to downstream, which is more difficult to implement. It is recommended that local governments revise Regional Regulations to include administrative sanctions in the form of disconnection of public utilities and the establishment of a cross-sectoral River Area Management Agency for more integrated oversight.

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji hanyalah bagi Allah SWT Tuhan Semesta Alam, atas anugerah rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul “**IMPLIKASI PERGESERAN PARADIGMA DARI IMB KE PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) TERHADAP PERLINDUNGAN SEMPADAN SUNGAI DALAM PERSPEKTIF HUKUM LINGKUNGAN DAN TATA RUANG..**” pada Program Studi Program Magister Ilmu Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyampaikan terima kasih kepada kedua orang tua penulis Bapak dan yang selalu mendoakan penulis, kepada Suami penulis, ... yang tercinta yang selalu mensupport penulis dalam penyelesaian tesis ini hingga selesai,, Selanjutnya ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat selaku Pembimbing Penulis, yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan bimbingan dan arahan serta masukan dan saran dengan humanis kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini
2. Bapak Dr. Saprudin, S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat selaku Penguji Penulis, yang telah memberikan kritik dan masukan yang konstruktif untuk penyempurnaan Tesis
3. Bapak Dr. Suprpto, S.H., M.H. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat sekaligus selaku Penguji, penulis yang telah memberikan kritik dan masukan yang konstruktif untuk penyempurnaan Tesis
4. Bapak Dr. Ahmad Syaufi, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Program Magister Ilmu Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah memberikan masukan serta saran untuk penyempurnaan Tesis Penulis
5. Seluruh Dosen Pengajar pada Program Studi Program Magister Ilmu Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah mentransfer keilmuannya kepada penulis selama penulis menjalani perkuliahan.
6. Rekan-rekan seperjuangan pada Program Studi Program Magister Ilmu Hukum Universitas Lambung Mangkurat angkatan 2023.

Mudah-mudahan segala kebaikan Bapak/Ibu menjadi ladang ibadah, amal sholeh dan mendapatkan balasan disisi Allah SWT, amin.

Penulis menyadari bahwa tidak ada sesuatu yang sempurna, karena kesempurnaan hanya kepunyaan dzat yang maha sempurna yaitu Allah SWT. Dengan semangat kebaikan, penulis menerima kritik dan saran yang konstruktif untuk penyempurnaan penulisan Tesis ini. Harapan penulis semoga dengan segala kekurangan penulisan Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua.

Banjarmasin, 28 September 2026

Arief Rahman
NIM. 2420215310136

DAFTAR ISI

		Hlm
COVER DEPAN		i
COVER DALAM		ii
LEMBAR PERSETUJUAN TESIS		iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS		Iv
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN		V
SERTIFIKAT PLAGIASI		vi
ABSTRAK		vii
ABSTRACT		viii
UCAPAN TERIMA KASIH		x
DAFTAR ISI		xii
BAB I	PENDAHULUAN	1
	A. Latar Belakang Masalah	1
	B. Rumusan Masalah	7
	C. Keaslian Penelitian	8
	D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
	E. Tinjauan Pustaka	10
	a. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan IMB.....	10
	b. Tinjauan Umum Tentang Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).....	15
	c. Penegakan Hukum Preventif Dan Penegakan Hukum Represif dalam Perizinan.....	21
	F. Tinjauan Teori	22
	a. Teori Perizinan.....	23
	b. Teori Pembangunan Berkelanjutan.....	31
	G. Metode Penelitian	39
	H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	44
	I. Jadwal Kegiatan	45
BAB II	SINKRONISASI NORMA HUKUM PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) DENGAN INSTRUMEN PERLINDUNGAN SEMPADAN SUNGAI DALAM MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM TATA RUANG DAN PELESTARIAN LINGKUNGAN HIDUP	46
	A. Disharmoni Norma Standar Teknis PBG dengan Zonasi Ekologis Sempadan Sungai.....	46
	B. Problematika Integrasi Data Spasial RDTR dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).....	53

	C.	Sinkronisasi Regulasi Sumber Daya Air dan Penataan Ruang dalam Penerbitan Persetujuan Gedung.....	59
BAB III		IMPLIKASI PERGESERAN PARADIGMA DARI IMB KE PBG TERHADAP EFEKTIVITAS FUNGSI PENGENDALIAN DAN PENEGAKAN HUKUM ADMINISTRASI DALAM MENGATASI PELANGGARAN PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN SEMPADAN SUNGAI	65
	A.	Transformasi Fungsi Pengawasan Preventif PBG terhadap Bangunan di Kawasan Lindung Setempat.....	65
	B.	Tantangan Yuridis Penegakan Sanksi Administratif Pembongkaran Gedung di Lahan Basah.....	81
	C.	Peran Diskresi dan Koordinasi Antarlembaga dalam Penertiban Okupasi Bantaran Sungai.....	89
BAB V		PENUTUP	103
	A.	Keimpulan	103
	B.	Saran	104
		DAFTAR PUSTAKA	