

**PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN
GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI
TEMPAT USAHA *HOME INDUSTRY***

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**VIDIA SAFIRA
NPM. 2006200085**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

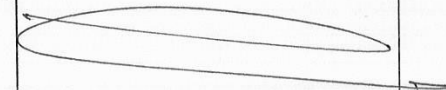
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN
GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI
TEMPAT USAHA *HOME INDUSTRY*
Nama : VIDIA SAFIRA
Npm : 200620085
Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Administrasi Negara

Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 21 April 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum</u> NIDN : 0006076814	<u>Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.</u> NIDN : 0103118402	<u>Dr. EKA N.A.M. SIHOMBING, S.H., M.Hum.</u> NIDN : 8875550017

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab soal ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin** tanggal **21 April 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
Judul Skripsi : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI TEMPAT USAHA HOME INDUSTRY

Penguji : 1. Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum. NIDN:0006076814
2. Dr. ANDRYAN,S.H.,M.H. NIDN:0103118402
3. Dr. EKA.N.A.M SIHOMBING,S.H.M.Hum NIDN:8875550017

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 21 April 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H.,M.H
NIDN: 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab surat ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari **Senin**, Tanggal **21 April 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN
GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI
TEMPAT USAHA HOME INDUSTRY

Dinyatakan : (**A**) Lulus Yudisium Dengan Predikat **Istimewa**
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Administrasi Negara**.

PANITIA UJIAN

Ketua

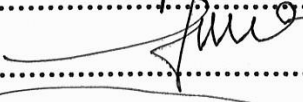
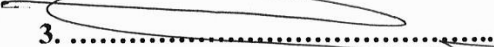
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502


Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

- Dr. TENGKU ERWINSYAHBANA, S.H., M.Hum.**
- Dr. ANDRYAN, S.H., M.H.**
- Dr. EKA.N.A.M SIHOMBING, S.H.M.Hum**


1.

2.

3.



UM SU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab soal ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Bagi:

NAMA : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG
TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI TEMPAT
USAHA HOME INDUSTRY
PENDAFTARAN : 25 MARET 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H.,M.Hum.

NIDN. 0122087502


Dr. EKA.N.A.M SIHOMBING,S.H.M.Hum.

NIDN. 8875550017



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
https://umsu.ac.id rektor@umsu.ac.id umsumedan umsumedan umsumedan umsumedan

Bila menjawab uraian ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
Judul Skripsi : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN
GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI
TEMPAT USAHA *HOME INDUSTRY*
Dosen Pembimbing : Dr.EKA N.A.M SIHOMBING, S.H,M.Hum
NIDN. 8875550017

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 25 Maret 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pg/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.twitter.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Bila menjawab soal ini agar diberikan
Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN
GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI
TEMPAT USAHA HOME INDUSTRY

Disetujui untuk disampaikan kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 07 Maret 2025

Dosen Pembimbing

Dr. Eka N.A.M Sihombing, S.H., M.Hum
NIDN. 8875550017



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [tw](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

Bila menjawab soal ini agar disebutkan
Nomor dan tanggalnya

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI TEMPAT USAHA HOME INDUSTRY

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 21 April 2025

Saya yang menyatakan,



VIDIA SAFIRA
NPM. 2006200085



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppg/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061)6625474-6631003

<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.medan](https://www.facebook.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.instagram.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.twitter.com/umsu.medan) [umsu.medan](https://www.youtube.com/umsu.medan)

Bisa menjawab pertanyaan agar diberikan
Nilai dan tanggapannya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : VIDIA SAFIRA
NPM : 2006200085
Prodi/Bagian : Hukum/ Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG
TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI TEMPAT
USAHA HOME INDUSTRY
Dosen Pembimbing : Dr.Eka N.A.M Sihombing,S.H.,M.Hum

No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
1	23 / 04 / 2024	Acc judul penelitian	
2	13 / 05 / 2024	Perbaikan pendahuluan	
3	16 / 06 / 2024	perbaikan tata cara penulisan	
4	20 / 06 / 2024	Acc proposal	
5	05 / 09 / 2024	Seminar proposal	
6	15 / 10 / 2024	Revisi BAB I	
7	18 / 10 / 2024	Revisi BAB II	
8	12 / 11 / 2024	Acc skripsi	
9			

Mahasiswa dengan data dan judul Skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya Skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui,
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN : 0122087502

Dosen Pembimbing

Dr.Eka N.A.M Sihombing, S.H., M.Hum.
NIDN : 8875550017

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI TEMPAT USAHA *HOME INDUSTRY*. Tujuan penulisan skripsi ini adalah sebagai salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bantuan, dukungan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Terimakasih kepada Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara untuk mendapatkan gelar S.H.(Sarjana Hukum).
2. Terimakasih kepada Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal S.H.,M.Hum., Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin S.H., M.H., dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi S.H., M.H. serta Bapak Dr.Andryan,S.H.,M.H selaku Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum atas kesempatannya kepada saya untuk

3. menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Terimakasih saya sebanyak-banyaknya dan hormat saya kepada Bapak Dr.Eka N.A.M Sihombing,S.H.,M.Hum. Selaku Pembimbing saya yang telah membimbing saya dengan penuh kesabaran dan perhatian memberikan arahan dan saran sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Terimakasih juga kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang berkontribusi dalam memberikan ilmu pelajaran dan pelayanan selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum UMSU.
6. Terimakasih penulis khususkan kepada orangtua tercinta, ayah Bustami Husein dan ibu Lili Putri serta kepada kakak saya Aqil Datul Izzah yang selalu mendukung secara moril dan materiil sehingga saya dapat menyelesaikan perkuliahan untuk mendapatkan gelar sarjana.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dari segi isi maupun penulisan.Untuk itu, kritik dan saran yang bersifat membangun dari pembaca akan penulis terima dengan senang hati sebagai perbaikan di masa yang akan datang. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca dan pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum.

Medan, Maret 2025
Hormat Saya
Penulis,

VIDIA SAFIRA
NPM. 2006200085

**PELANGGARAN PADA PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG
TEMPAT TINGGAL YANG DIJADIKAN SEBAGAI
TEMPAT USAHA *HOME INDUSTRY***

VIDIA SAFIRA

Abstrak

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sekarang berubah menjadi Perizinan Bangunan Gedung (PBG) adalah upaya pemerintah merubah regulasi demi menjawab tantangan dan relevansi aturan hukum dari perkembangan zaman. Pemerintah secara administratif melalui PBG dapat menertibkan bangunan yang secara asal dan tidak sesuai dengan penataan ruang di wilayah tertentu dari keberadaan bangunan tersebut. Oleh sebab itu sebagai pihak yang bertanggungjawab dalam penerbitan PBG ini yakni Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang berkoordinasi bersama dengan Pemerintah Kota (Pemko) setempat dan instansi lainnya, agar dalam menerbitkan perizinan PBG harus memberikan informasi yang benar dan akurat guna mencegah terjadinya pelanggaran yang berdampak pada pemohon dan warga sekitar bangunan.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan mekanisme pemberian Perizinan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pemenuhan hak pemohon pendirian bangunan, penelitian ini juga menggunakan metode pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan mekanisme pemberian PBG sebagai persyaratan dan prosedur terhadap bangunan yang harus dilakukan pemohonnya.

Hasil dari penelitian adalah Perizinan Bangunan Gedung (PBG) merupakan persyaratan mutlak yang harus dipenuhi oleh pemohon/pemilik bangunan yang akan mendirikan bangunan termasuk rumah tinggal yang menjadi *home industry*. Dilakukannya PBG ini sebagai tertib hukum dan tertib administrasi kepada pemohon/pemilik bangunan terhadap uji kelayakan bangunan yang akan didirikan sehingga tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku baik terhadap ketataruangan di suatu wilayah tertentu, lingkungan hidup, maupun pada aturan perundang-undangan lainnya.

Kata Kunci: Pelanggaran PBG, Rumah Tinggal, dan Home Industri

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
Abstrak	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	8
2. Tujuan Penelitian.....	9
3. Manfaat Penelitian.....	9
B. Definisi Operasional	10
C. Keaslian Penelitian	11
D. Metode penelitian	16
1. Jenis Penelitian	17
2. Sifat Penelitian.....	17
3. Pendekatan Penelitian.....	17
4. Sumber Data	18
5. Alat Pengumpulan Data.....	20
6. Analisis Data	20
A. Defenisi Rumah dan Pemukiman Tempat Tinggal.....	22

1. Pengertian Rumah	22
2. Pengertian Pemukiman Tempat Tinggal	25
B. Pengertian Umum Pelanggaran Hukum	27
C. Defenisi dan bentuk Pelanggaran pada Hukum Administrasi Negara.....	31
D. Pengertian Usaha Home Industry	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	36
A. Syarat-syarat Dalam Proses Persetujuan Bangunan Gedung Tempat Tinggal.	36
1. Dokumen Konstruksi.....	42
2. Perizinan yang Diperlukan	45
3. Rencana Struktural	49
4. Persetujuan dari Lembaga Terkait.....	50
B. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Dalam Perizinan Pendirian Bangunan Gedung Tempat Tinggal	51
C. Akibat Hukum Pelanggaran Perizinan Pendirian Gedung Tempat Tinggal Yang Dijadikan Tempat Industri.....	58
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran	68
DAFTAR PUSTAKA.....	70
A. Buku	70

B. Jurnal/Artikel/Kamus Hukum.....	71
C. Peraturan Perundang-undangan	72
D. Internet.....	73

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga sebagai status lambang sosial.¹ Sedang menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu. Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu permukiman yang utuh, dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani aktivitas hidup sehari-hari.²

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, menjelaskan rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menurut John F.C Turner, 1972, dalam bukunya *Freedom To Build* mengatakan, “Rumah adalah bagian yang utuh dari permukiman, dan bukan hasil fisik sekali jadi semata, melainkan merupakan suatu proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu.”³

¹Azwar, A. 1996. *Pengantar Administrasi Kesehatan*. Jakarta: Bina Rupa. Aksara.

²C. Djemabut Blaang, 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia. halaman 28

³Yudohusodo, Siswono. 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL

Memiliki sebuah rumah idaman sebagai tempat tinggal yang nyaman adalah keinginan setiap orang. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, bahwasanya bagi setiap warga negara Indonesia yang ingin mendirikan/membangun sebuah rumah maka terlebih dahulu harus mengurus izin pada pendirian/pembangunan atas rumah tersebut.⁴

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 di air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.⁵

PBG pada dasarnya adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“PP 16/2021”) dan Pasal 24 angka 1 Perppu Cipta Kerja yang menambah baru Pasal 1 angka 19 UU Bangunan Gedung). Adapun manfaat dari PBG adalah adanya kepastian hukum terkait kepemilikan bangunan gedung dan

⁴ Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

⁵ Agus Candra dan Surya Adinata, Analisis Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan menggunakan Aplikasi SIMBG di Dinas PUPR Kabupaten Kuantan Singingi, 2022, Jurnal Perangkat Lunak Vol. 4 No. 3

meminimalisir kecelakaan dalam penggunaan bangunan, karena bangunan yang berdiri sesuai dengan standar teknis bangunan dan sudah selaras dengan kondisi lingkungan.⁶

Persetujuan Bangunan Gedung atau PBG adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah atau pemerintah pusat kepada pemilik gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan atau merawat bangunan gedung sesuai standar teknis bangunan gedung yang berlaku.⁸ Sedangkan maksud dari bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya. Bangunan gedung difungsikan sebagai tempat manusia dalam melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus (Pasal 24 angka 1 Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja).

Dijelaskan lebih lanjut dalam aturan tersebut, bahwa fungsi hunian pada bangunan gedung memiliki fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia. Sedangkan bentuk fisik dari bangunan gedung hunian meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara (tidak dihuni tetap) seperti asrama, *guest house*, dan sejenisnya. Berdasarkan Pasal 24 angka 1 Peraturan Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja, khusus untuk bangunan gedung yang difungsikan sebagai hunian harus didirikan pada tiga lokasi utama.⁷

⁶ Ratih Dita Rohalia dan Nur Laila Meilani. “Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi”. Jurnal Pendidikan Tambusai, Vol. 7, No. 1, 2023, halaman 4521

⁷ Adrian Sutedi. 2024. Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik.

Pertama zonasi perumahan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Kedua, kawasan perumahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota. Ketiga, kawasan peruntukan permukiman dalam RTRW Kabupaten.

Untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi, dokumen rencana teknis perlu diajukan kepada Pemerintah Daerah (“Pemda”) kabupaten/kota atau Pemda provinsi.⁸ Kemudian, PBG juga harus diajukan pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 253 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung.

Sebagaimana disebutkan di atas, selain diatur dalam PP 16/2021, PBG juga diatur dalam UU Cipta Kerja. Berdasarkan Pasal 24 angka 34 Perppu Cipta Kerja yang memuat baru Pasal 36A ayat (1) UU Bangunan Gedung, pembangunan bangunan gedung dilakukan setelah mendapatkan PBG. Lalu, PBG diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, yang kemudian dimohonkan melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat melalui aplikasi *Online Single Submission* (OSS) dan Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR).⁹

Jakarta: Sinar Grafika. halaman 229

⁸Yulia Devi Ristanti dan Eko Handoyo. 2017. “Undang-Undang Otonomi Daerah dan Pembangunan Ekonomi Daerah”, Jurnal Riset Akuntansi Keuangan Vol. 2 No. 2

⁹Erwin Boni. 2023. “Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang”. Jurnal Hukum.Vol.

Sanksi bagi pemilik bangunan gedung jika tidak memiliki izin PBG maka pada dasarnya pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, profesi ahli, penilik, dan/atau pengkaji teknis tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung (dalam hal ini kepemilikan PBG), berpotensi dikenai sanksi administratif.¹⁰ Adapun Sanksi administratif (berdasarkan Pasal 24 angka 42 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 45 ayat (1) UU Bangunan Gedung) dapat berupa: 1) peringatan tertulis; 2) pembatasan kegiatan pembangunan; 3) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; 4) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; 5) pembekuan persetujuan bangunan gedung; 6) pencabutan persetujuan bangunan gedung; 7) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; 8) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau 9) perintah pembongkaran bangunan gedung.

Melakukan tindakan hukum (*rechtshandelingen*) bagi pemilik gedung yang tidak memiliki izin PBG, pemerintah memiliki instrumen pemerintahan yang digunakan dalam melaksanakan tugas-tugasnya. Dalam menjalankan kegiatan pemerintahan dan kemasyarakatan, pemerintah menggunakan berbagai peraturan hukum seperti peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan, peraturan kebijaksanaan, perizinan, dan sebagainya.¹¹

Produk hukum dari administrasi pemerintahan berupa dokumen-dokumen

20. No. 2. halaman 420

¹⁰Pasal 24 angka 41 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 44 UU Bangunan

¹¹Ridwan HR. 2002. Hukum Administrasi Negara, Yogyakarta: UII Press, 2002, halaman

yang mengandung materi penetapan yang bersifat konkrit, individual dan final dalam hukum administrasi disebut dengan keputusan (*Beschikking*), sedangkan dokumen-dokumen yang mengandung materi pengaturan yang bersifat umum disebut peraturan (*regeling*). Adapun perizinan (*vergunning*) merupakan suatu bentuk pengecualian dari larangan yang terdapat dalam suatu peraturan. Instrumen pemerintahannya dituangkan dalam bentuk peraturan mengenai izin atas hal tertentu, sedangkan landasan pelaksanaan/operasional bagi masyarakat atau badan/pejabat administrasi pemerintahan adalah berupa keputusan administrasi pemerintahan mengenai izin atas hal tersebut.¹²

Pemenuhan syarat-syarat dalam perizinan bangunan sebagai penerapan dalam izin usaha juga merupakan suatu syarat formil yang berdampak langsung pada penerapan kepastian hukum dalam penataan ruang di Indonesia.¹³ Dengan demikian maka beberapa syarat dan ketentuan yang meliputi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus diperhatikan dengan seksama dan pelaksanaannya harus terlaksana dengan maksimal. Instrumen kepastian hukum dalam hal ini berkaca secara langsung kepada penggunaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai bentuk perizinan.

Perizinan dalam negara hukum merupakan salah satu keharusan dan prasarana penting yang selalu dibutuhkan diseluruh kegiatan yang dilaksanakan masyarakat. Perizinan bangunan merupakan salah satu rangkaian izin yang

¹² Lutfil Ansori. 2015. "Diskresi dan Pertanggungjawaban Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan", Jurnal Yuridis Vol. 2 Falkutas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta.

¹³ Maret Priyanta. 2019. "Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan Dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur". Tesis. Magister Hukum Udayana Vo. 8 No. 3.

diperlukan kegiatan dan aktivitas masyarakat termasuk izin berusaha dimana untuk mendapatkan perizinan bangunan diperlukan izin-izin sesuai peraturan perundang-undangan.

Suatu perizinan bangunan berkaitan langsung dengan ruang lingkup penataan ruang terutama dari segi penggunaan bangunan tersebut dan jenis perizinan yang dimiliki. Pemerintah Kabupaten/Kota dalam hal ini yang memiliki wewenang untuk mengeluarkan persetujuan perizinan terkait bangunan yang dimaksud juga wajib untuk memperhatikan beberapa asas kelayakan yang ada, pelayanan perizinan yang bersifat prima serta penerapan tindakan pemerintahan yang baik.

Menyikapi adanya pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi PBG pada pemanfaatan gedung sebagaimana ketentuannya, seperti halnya pada perizinan membangun sebuah rumah hunian oleh pemohonnya (pemilik gedung), namun ternyata dijadikan sebagai tempat usaha *home industry* ditengah hunian tempat tinggal masyarakat. Perbuatan pemilik gedung (rumah) telah dinilai melanggar ketentuan administrasi izin pembangunan gedung dengan mengelabui peruntukan bangunan yang semula dikatakan akan digunakan sebagai tempat tinggal namun ternyata digunakan sebagai *home industry*. Dimana keberadaan *home industry* ditengah hunian tempat tinggal masyarakat tidaklah tepat, disebabkan polusi dan pencemaran yang diakibatkannya bisa mengganggu dan bahkan merusak ekosistem lingkungan yang sehat dan bersih.

Berdasarkan dalil Qs. An-Naziat ayat 30-33, bahwasannya Allah subhanahu Wa Ta'ala menghamparkan bumi ini sehingga makhluk allah dapat dengan mudah

melakukan aktivitas kehidupan. Allah menciptakan langit, tempat tinggal untuk manusia serta menyediakan makanan dan minuman untuk keberlangsungan hidup manusia. Terdapat di dalam bumi ini Sumber Daya Alam seperti tumbuh-tumbuhan, mata air, gunung-gunung itu semua Allah berikan untuk keberlangsungan hidup manusia di muka bumi ini. Sehingga dalam hukum syara' adanya tiga kepemilikan yakni kepemilikan individu, umum dan negara. Itu semua sudah Allah atur agar tidak ada kesenjangan antar manusia dan manusia dapat memanfaatkan pemberian dari Allah sesuai dengan aturan yang ada. Oleh karena itu adanya kepemilikan individu atau suatu kelompok, tapi harus ada negara yang mengelola kepemilikan tersebut.¹⁴ Berdasarkan penjelasan di atas penulis ingin meneliti tentang pembangunan gedung yang tidak sesuai dengan perizinannya pada PBG, untuk mengetahui “Pelanggaran Pada Persetujuan Bangunan Gedung Tempat Tinggal Yang Dijadikan Sebagai Tempat Usaha *Home Industry*”.

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebelumnya, penelitian ini akan membahas permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana syarat-syarat dalam proses persetujuan bangunan gedung tempat tinggal?
- b. Bagaimana bentuk-bentuk pelanggaran dalam perizinan pendirian bangunan gedung tempat tinggal?
- c. Bagaimana akibat hukum pelanggaran perizinan pendirian gedung tempat tinggal yang dijadikan tempat industri?

¹⁴Nadia Lutfiah Fauzi. 2023. “Hukum Kepemilikan Dan Implementasinya Pada Masa

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.¹⁵

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui syarat-syarat dalam proses persetujuan bangunan gedung tempat tinggal.
- b. Untuk mengetahui bentuk-bentuk pelanggaran dalam perizinan pendirian bangunan gedung tempat tinggal.
- c. Untuk mengetahui akibat hukum pelanggaran perizinan pendirian gedung tempat tinggal yang dijadikan tempat industri.

3. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah:

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap penolakan warga masyarakat atas pendirian/pembangunan sebuah rumah yang dijadikan sebagai *home industry* ditengah hunian rumah tempat tinggal, yang mencemari dan menimbulkan polusi serta kerusakan lingkungan di wilayah hunian tempat tinggal mereka.

- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang penolakan warga masyarakat atas pendirian/pembangunan sebuah rumah yang dijadikan sebagai *home industry* ditengah hunian rumah tempat tinggal, yang mencemari dan menimbulkan polusi serta kerusakan lingkungan di wilayah hunian tempat tinggal mereka.

B. Definisi Operasional

Defenisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus yang akan diteliti. Uraian defenisi operasional merupakankalimat-kalimat yang disusun berdasarkan arah dan tujuan penelitian.¹⁶ Adapun defenisi operasional dalam penelitian ini mencakup:

1. Pelanggaran Hukum adalah tindakan seseorang atau sekelompok yang melanggar aturan yang tidak sesuai dengan hukum-hukum yang berlaku.
2. Hukum Administrasi Negara adalah keseluruhan peraturan yang mengatur tentang aparatur pemerintah dalam melakukan berbagai aktivitas atau tugas-tugas negara, guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.
3. Izin Bangunan adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten/kota) dan wajib dimiliki/diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah/mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu

¹⁵Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

¹⁶*Ibid.*, Faisal, et.al. halaman 5

bangunan.

4. Bangunan Tempat Tinggal adalah bangunan yang seluruhnya digunakan untuk tempat tinggal. Bangunan yang digunakan oleh individu atau kelompok individu sebagai tempat tinggal.
5. Usaha *Home Industry* adalah rumah usaha produk barang atau juga perusahaan kecil. Dikatakan sebagai perusahaan kecil karena jenis kegiatan ekonomi ini dipusatkan di rumah.

C. Keaslian Penelitian

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Pelanggaran Pada Persetujuan Bangunan Gedung Tempat Tinggal Yang Dijadikan Sebagai Tempat Usaha *Home Industry*.” Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulis meneliti proposal skripsi ini berdasarkan literatur- literatur yang diperoleh diperpustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelanggaran hukum administrasi negara bagi pelaku pelanggaran hukum pemilik rumah yang mendirikan bangunan rumah tidak sesuai dengan izin Pendirian Bangunan Gedung (PBG). Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Mariana Claudia Kairupan. NIM. 14071101086. Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Undang- Undang

Nomor 28 Tahun 2002 Fakultas Hukum Unsrat. 2015. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan terhadap persyaratan Izin Mendirikan Bangunan dan bagaimana penegakan hukum terhadap kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan, yang dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa: 1. Penegakan Hukum Administrasi Negara meliputi pengawasan dan penegakan sanksi yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat. Dalam hal ini khususnya mengenai kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan yang peraturannya telah diberlakukan di masing-masing daerah, namun belum menyeluruh peraturan ini terlaksana di tengah-tengah masyarakat, dan dalam hal ini dibutuhkan pengawasan dan penegakan sanksi oleh pemerintah daerah bagi setiap bangunan gedung yang belum memiliki IMB, dan lagi bagi bangunan gedung yang karena pendiriannya memberikan dampak negatif bagi lingkungan dan masyarakat setempat. Izin Mendirikan Bangunan dapat membantu penataan kota yang lebih baik untuk keamanan dan kesejahteraan masyarakat, sehingga ada ketentuan-ketentuan tertentu yang berbeda antar daerah mengenai memperoleh IMB, karena ada beberapa hal tertentu dari lingkungan di tiap-tiap daerah yang salah satunya dikarenakan kondisi lingkungan yang berbeda sehingga harus dipertimbangkan dengan baik oleh pemerintah daerah, agar tidak memberikan dampak buruk dikemudian hari, baik bagi lingkungan sekitar maupun masyarakat. 2. Izin Mendirikan Bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pribadi atau kelompok yang adalah pemilik bangunan gedung untuk membangun, memperluas, mengurangi

dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005, yang di samping itu juga ada ketentuan-ketentuan tertentu yang diberlakukan di masing-masing daerah.

2. William Alfred. NPM: 161010032. Tinjauan Yuridis Terhadap Terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Atas Bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Fakultas Hukum Universitas Islam. Riau Pekanbaru. 2020. Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Pekanbaru diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu bentuk pelayanan publik. Di samping itu, izin mendirikan bangunan merupakan salah satu Retribusi Kota Pekanbaru yang berarti untuk meningkatkan sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Pekanbaru. Dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi Pemerintahan dan persyaratan teknis maupun prosedur yang berlaku, maka Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru hendaknya melaksanakan pelayanan izin mendirikan bangunan di Kota Pekanbaru dengan sebaik dan seoptimal mungkin. Dalam skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis Terhadap Terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Atas Bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan

Bangunan (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)” ini membahas tentang permasalahan, yaitu: Bagaimanakah proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No.7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Hasil dari penelitian menunjukkan Proses Terbitnya Izin terdiri dari Teknis, Umum, dan Administrasi. Pasal 48 ayat (3) UUBG Bangunan yang telah berdiri namun tak memiliki IMB, harus memperoleh IMB dengan cara mendapatkan sertifikat baik fungsi terlebih dahulu. Serta Memiliki Peraturan tertulis soal Izin Mendirikan Bangunan. Pentingnya memiliki IMB yakni Pemilik rumah mendapatkan perlindungan hukum maksimal, harga jual rumah otomatis meningkat, bisa menjadi jaminan agunan pinjaman bank.

3. Ari Wulandari. 2023. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung Pasca Berlakunya Perppu Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja.Terbitnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Pekerjaan Penciptaan mempunyai dampak yang signifikan terhadap izin mendirikan bangunan di Indonesia. Perpu bertujuan untuk itu mendorong percepatan izin mendirikan bangunan dengan mengurangi birokrasi dan melakukan perbaikan efisiensi dalam proses persetujuan. Namun, meski peraturan ini memberikan langkah-langkah mengubah peraturan perizinan bangunan, terdapat pembatasan kewenangan daerah pemerintah dalam menerbitkan izin

mendirikan bangunan setelah berlakunya peraturan tersebut. Surabaya Kewenangan Pemkot dalam menerbitkan PBG adalah melalui Dinas Penanaman Modal dan Terpadu Stu Pintu (DPMPTSP) berdasarkan rekomendasi teknis dari Kantor Umum Kawasan Perumahan dan Permukiman dan Lahan (DPRKPP). Dalam memberikan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan kepada masyarakat perlu didukung oleh pembiayaan yang memadai. Pendapatan daerah, antara lain Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah (PDRD), sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah telah diatur jenis retribusi yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah pada saat memberikan layanan kepada masyarakat. Jenis-jenis retribusi yang dapat dipungut kepada masyarakat termasuk Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang digunakan untuk belanja daerah pada tahun bentuk pendanaan pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab daerah otoritas. Salah satu urusan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar adalah penyelenggaraan konstruksi bangunan gedung dalam wilayah kabupaten/kota, termasuk pemberian Konstruksi Bangunan Gedung Izin, merupakan salah satu prioritas dalam pengalokasian belanja daerah. Pemerintah daerah adalah berwenang memungut retribusi IMB/PBG, dengan terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah tentang retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Melihat ketiga perbandingan isi materi penelitian pada 3 (tiga) peneliti

terdahulu diatas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

D. Metode penelitian

Metodologi mempunyai beberapa pengertian, yaitu (a) logika dari penelitian ilmiah, (b) studi terhadap prosedur dan teknik penelitian, dan (c) suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Berdasarkan hal ini, dapat dikatakan bahwa metode penelitian merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut, diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.¹⁷

Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik dan praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat. Disiplin ilmu hukum biasa diartikan sistem ajaran tentang hukum, sebagai norma dan sebagai kenyataan perilaku atau sikap-tindak. Hal ini berarti disiplin ilmu hukum menyoroti hukum sebagai sesuatu yang dicita-citakan dan sebagai realitas di dalam masyarakat.¹⁸ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini terdiri

¹⁷Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 19

¹⁸*Ibid.*,

dari:

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif, yang bertujuan untuk melakukan penelitian berdasarkan sumber kepustakaan yang dipadukan dengan kebijakan peraturan perundang-undangan terkait sehingga menjadi rangkaian kalimat-kalimat yang dirangkum sedemikian rupa.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca dan dapat menggambarkan bagaimana izin pada rencana pendirian bangunan gedung yang disalahgunakan oleh pemiliknya berdampak pada lingkungan hunian tempat tinggal masyarakat dengan timbulnya pencemaran dan polusi yang diakibatkan dari proses produksi sebuah *home industry*.

3. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, menggunakan teknik analisis kualitatif yang kemudian dipaparkan dan dianalisa menggunakan metode deskriptif analitis. Jenis pendekatan yang digunakan pada penulisan skripsi ini adalah pendekatan kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mempelajari buku serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan topik artikel dan juga dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan

(*statute approach*) yaitu dengan mengulas peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan topik yang dijadikan pembahasan pada penelitian ini.

4. Sumber Data

Sumber data yang dapat digunakan dalam melakukan penelitian hukum yang berlaku di Fakultas Hukum UMSU terdiri dari:

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran. Adapun ayat Al Qur'an terkait dengan penelitian ini adalah terdapat dalam surat An Nahl ayat 90, dimana terjemahannya sebagai berikut:¹⁹

“Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi bantuan kepada kerabat, dan Dia melarang (melakukan) perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran”

- b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, jurnal jurnal hukum, dan komentar komentar atas putusan pengadilan. Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

- 1) Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam

¹⁹<https://nu.or.id/hikmah/teladan-rasulullah-soal-menghargai-kesetaraan-hak-orang-lain->

2) pembuatan suatu peraturan perundang- undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan.²⁰ Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja
- b) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Pasal 49 ayat 1: sebuah rumah boleh dipergunakan sebagai kegiatan usaha selama tidak membahayakan dan mengganggu fungsi hunian.
- c) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- d) Dasar hukum *home industry*, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1995 mengatur tentang usaha kecil industri. Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1985 mengatur tentang bentuk badan Hukum Usaha Industri dan perdagangan. Surat Keputusan Menteri Perindustrian dan perdagangan dan tanda daftar industri mengatur tentang perizinan usaha kecil dan menengah dan besar.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung
- f) Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

3) Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang

²⁰Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta: Sinar Grafika.

merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.²¹

- 4) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU) didalam melakukan metode studi dokumentasi, penulis hanya menganalisa motif pemilik bangunan rumah yang menyalahi aturan yang berlaku dalam peruntukannya pada bangunan rumah pada izin Pendirian Bangunan Gedung secara hukum administrasi di Indonesia.

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam

halaman 47

²¹*Ibid.* Zainuddin Ali. halaman 54

bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum terhadap latar belakang dan faktor penyebab terjadinya pemilik bangunan rumah yang menyalahi aturan yang berlaku dalam peruntukannya pada bangunan rumah pada izin Pendirian Bangunan Gedung secara hukum administrasi di Indonesia.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Defenisi Rumah dan Pemukiman Tempat Tinggal

1. Pengertian Rumah

Menurut Undang Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Rumah adalah “Bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya”. Rumah Menurut Setiawan, merupakan bangunan untuk tempat tinggal, rumah biasanya berbentuk gedung atau bangunan sederhana yang digunakan untuk tempat tinggal baik sementara ataupun selamanya.²²

Menurut Undang- Undang No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah dibagi menjadi empat yaitu : Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.

1. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
2. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
3. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
4. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Menurut Wibisono, Sehat sendiri memiliki dua kategori, yaitu sehat fisiologis dan sehat psikologi rumah harus mampu memberi rasa aman dan

²² A. Setiawan and A. I. Purnamasari. 2019. Pengembangan Smart Home Dengan Microcontrollers ESP32 Dan MC-38 Meningkatkan Deteksi Dini Keamanan Perumahan. Jurnal RESTI (Rekayasa Sist. dan Teknol. Informasi). Vol. 3, No. 3. halaman 451–457.

melindungi manusia dari gangguan alam cuaca, penyakit serta gangguan fisik lainnya. Jadi rumah harus memiliki konstruksi bangunan yang kuat, bahan bangunan yang aman dan berkualitas, penerangan dan pengudaraan yang cukup, sarana dan prasarana yang memadai, serta lingkungan yang bersih, sehat dan aman. Sedangkan dari sisi fisiologis rumah harus memberikan rasa aman rileks dan tentram. Untuk mendapatkan rumah sehat yang berfungsi maksimal kedua aspek tersebut harus terpenuhi dengan baik.²³

Keputusan Menteri Kesehatan No 829 Tahun 1999 tentang syarat perumahan sehat yang dimaksudkan untuk melindungi keluarga dari dampak kualitas lingkungan perumahan dan rumah tinggal yang tidak sehat, meliputi:

Lokasi perumahan:

1. Kualitas udara
2. Kebisingan dan getaran
3. Kualitas tanah
4. Kualitas air tanah
5. Kualitas sarana prasarana sanitasi
6. Binatang penular penyakit
7. Penghijauan

Rumah Sehat Menurut Istiqomah, (2011) Rumah sehat harus memenuhi persyaratan antara lain: memenuhi kebutuhan fisiologis, memenuhi kebutuhan psikologi, mencegah penularan penyakit, mencegah terjadinya kecelakaan memenuhi kebutuhan fisiologis diantaranya : pencahayaan yang cukup, perhawaan (ventilasi) yang cukup, tidak terganggu oleh suara-suara yang berasal dari dalam maupun dari luar rumah, cukup tempat bermain bagi anak-anak. Memenuhi kebutuhan psikologi diantaranya cukup aman dan nyaman bagi

²³Wibisono, Arif Fajar. 2014 Upaya Peningkatan Pengetahuan Rumah Sehat bagi Keluarga. E-journal Kesehatan Masyarakat: Universitas islam Indonesia.

masing-masing penghuni adanya ruang khusus untuk istirahat (ruang tidur) bagi masing-masing penghuni. Mempunyai ruang untuk berkumpulnya anggota keluarga. Mencegah penularan penyakit diantaranya persediaan air minum yang memenuhi syarat mempunyai tempat pembuangan air limbah dan tempat pembuangan sampah, ukuran ruang tidur disesuaikan dengan jumlah penghuni, jarak tempat tidur yang satu dengan yang lain minimal 90 cm. Mencegah terjadinya kecelakaan diantaranya bahan dari rumah sebaiknya yang tidak mudah terbakar, rumah bertingkat harus memenuhi persyaratan mengenai bahan dan konstruksinya, konstruksi rumah harus tidak mudah runtuh atau roboh, bila terjadi kebakaran, hendaknya jangan mudah menjalar ke bangunan lain, kepada penghuninya disediakan alat-alat dan cara menyelamatkan diri yang aman.

Menurut pengertian diatas dapat diambil kesimpulan syarat rumah sehat merupakan bangunan tempat tinggal yang memenuhi persyaratan rumah sehat minimum komponen rumah, sarana sanitasi, perilaku penghuni, kepadatan hunian dan kebisingan. Rumah sehat juga harus memenuhi kebutuhan Fisiologi, Psikologis dan mencegah dari penularan penyakit dan kecelakaan.

Menurut Sasta dan Marlina dalam membuat sebuah perencanaan pendirian sebuah bangunan rumah maka harus benar-benar dapat menjawab tuntutan pembangunan rumah tersebut dalam lingkungan permukiman masyarakatnya, sehingga perlu dipertimbangkan berbagai aspek-aspek perencanaan.²⁴

²⁴Sastra, M. Marlina, E. 2007. Perencanaan dan pengembangan perumahan. Yogyakarta: Penerbit Andi. halaman 30-36

Salah satu aspek perencanaan penting pada pendirian bangunan rumah yang harus dipertimbangkan adalah manajemen lingkungan yang baik dan terarah, karena lingkungan suatu perumahan merupakan suatu faktor yang sangat menentukan dan keberadaannya tidak boleh diabaikan. Hal tersebut dapat terjadi karena baik buruknya kondisi lingkungan akan berdampak terhadap warga penghuni perumahan lain disekitarnya. Oleh sebab itulah para pemohon PBG di Dinas PUPR akan dipertanyakan pula mengenai aspek lingkungan ini sebelum pemilik bangunan mendirikan rumah dilahan miliknya.

2. Pengertian Pemukiman Tempat Tinggal

Menurut undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman, yaitu permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Permukiman Menurut Hadi Sabari Yunus dapat diartikan sebagai bentukan baik buatan manusia ataupun alami dengan segala kelengkapannya yang digunakan manusia sebagai individu maupun kelompok untuk bertempat tinggal baik sementara maupun menetap dalam rangka menyelenggarakan

kehidupannya.²⁵

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 28 H ayat (1), bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Selanjutnya didalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga telah menegaskan bahwa:

“Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar manusia dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Oleh sebab itu, rumah yang layak huni merupakan dasar dan salah satu komponen penting dalam menentukan tingkat kesejahteraan” “Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni”. “Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.”

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Sejalan dengan peran masyarakat di dalam pembangun perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundang-undangan yang mendukung.

²⁵Yunus, Hadi Sabari. 1987. *Subject Matter dan Metode Penelitian Geografi*.

Menurut pasal 56 ayat 1 Penyelenggaraan kawasan permukiman dilakukan untuk mewujudkan wilayah yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu, dan berkelanjutan sesuai dengan rencana tata ruang yang bertujuan untuk memenuhi hak warga negara atas tempat tinggal yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta menjamin kepastian bermukim.

B. Pengertian Umum Pelanggaran Hukum

Berdasarkan Pasal 1 (3) UUD 1945 disebutkan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini merupakan bentuk penegasan yang berarti bahwa segala aspek kehidupan masyarakat, kenegaraan dan pemerintahan Indonesia harus selalu diatur oleh hukum yang berlaku. Sila Ke-lima Pancasila menyatakan bahwa ‘keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia’ berarti bahwa setiap rakyat Indonesia berhak atas perlakuan yang adil di bidang hukum, politik, sosial, ekonomi, dan budaya. Pernyataan ini terkait langsung dengan salah satu faktor terpenting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara kita sesuai dengan norma hukum yang ada.

Hukum adalah peraturan atau ketentuan yang mengikat dan mengatur kehidupan masyarakat. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (2002) menjelaskan bahwa hukum berfungsi untuk melindungi kepentingan manusia. Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan jika kepentingan manusia ingin dilindungi.²⁷ Pelaku pelanggaran hukum harus dikenakan sanksi

sosial karena telah melakukan perbuatan yang tercela.

Kamus bahasa Indonesia mengartikan pelanggaran ialah suatu perbuatan yang melanggar. Definisi pelanggaran adalah melanggar atau melawan aturan. Pelanggaran adalah perilaku menyimpang yang berupa tindakan menurut kehendak sendiri tanpa memperhatikan aturan yang telah ditetapkan.²⁶

Pelanggaran adalah *wetsdelicten*, artinya perbuatan tersebut diakui oleh masyarakat sebagai kejahatan karena undang-undang menyebutnya sebagai delik. Delik jenis ini disebut *silā (mala quia terlarang)*. Pelanggaran dibedakan dengan kejahatan karena secara kuantitatif pelanggaran lebih ringan dari kejahatan.²⁷

Pelanggaran hukum adalah tindakan seseorang atau sekelompok yang melanggar aturan yang tidak sesuai dengan hukum-hukum yang berlaku.

Pelanggaran hukum adalah bentuk pembangkangan terhadap hukum yang berlaku.²⁸ Pelanggaran hukum itu bisa terjadi karena dua hal, yaitu pelanggaran yang oleh si pelanggar sudah dianggap sebagai kebiasaan bahkan kebutuhan. Hukum dibuat dengan tujuan untuk mengatur masyarakat, bukan untuk dilanggar oleh masyarakat.

Pelanggaran hukum adalah pelanggaran terhadap peraturan hukum negara, karena undang-undang negara tertuang dalam ketentuan perundang-undangan. Sanksi bagi pelanggar hukum yang bersumber dari hukum bersifat tegas dan praktis. Kekokohan hukumnya adalah sudah ada sanksi bagi aturan yang dilanggar

²⁶Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*,. Liberty, Yogyakarta.

²⁷KBBI, 2016. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Online.

²⁸Timbo Mangaranap Sirait. 2021. *Hukum Pidana Khusus Dalam Teori Dan Penegakannya*. Yogyakarta: Deepublish. halaman 11

yang dituangkan dalam ketentuan undang-undang.²⁹

Hukum yang benar adalah banyaknya peraturan yang telah ditetapkan bagi mereka yang melakukannya. Tindakan ilegal, yaitu tindakan melanggar hak subjek orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri sebagaimana ditentukan oleh undang-undang. Dengan kata lain, melanggar hukum dipahami sebagai melawan hukum.

Pada pelanggaran hukum harus didapati adanya unsur kesalahan, dimana unsur kesalahan ini dapat diukur secara subjektif dan objektif. Secara obyektif, yaitu dengan menunjukkan bahwa dalam keadaan seperti itu orang normal dapat memprediksi kemungkinan Hasil dan kemungkinan ini akan mencegah orang baik melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Subjektif, terutama dengan menunjukkan bahwa produser, berdasarkan keahliannya, dapat meramalkan akibat dari tindakannya.³⁰

Sehubungan dengan kesalahan ini perbuatan melawan hukum dapat berupa: 1) kesalahan itu dilakukan dengan sengaja, 2) merugikan orang lain.³¹ Kerugian yang dimaksudkan disini adalah Kerugian materiil, dimana kerugian materiil dapat berupa kerugian dari akibat yang ditimbulkan oleh pelaku kesalahan itu sendiri. Dan Kerugian ideal, dimana perbuatan melawan hukum juga dapat menimbulkan kerugian ideal seperti ketakutan, rasa sakit, dan hilangnya kesenangan dalam hidup. Menentukan besarnya ganti rugi biasanya dilakukan dengan penilaian kerugian, oleh karena itu, pada prinsipnya, orang yang dirugikan

²⁹*Ibid.*,

³⁰Herimanto dan Winarno. 2021. *Ilmu Sosial & Budaya Dasar*. Jakarta: Bumi Aksara. halaman 144

harus ditempatkan sejauh mungkin dalam situasi yang serupa dengan situasi dalam kasus pelanggaran.³²

Pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengklaim tidak hanya kerugian yang dideritanya pada saat gugatan, tetapi juga apa yang akan dideritanya di masa depan.³³ Ada hubungan sebab akibat antara perilaku dan kerugian. Untuk menghadapi hubungan sebab akibat antara perbuatan salah dan kerusakan, ada dua hipotesis, yaitu: penyebab kerugian (dianggap sebagai penyebab perubahan adalah seperangkat kondisi yang diperlukan untuk terjadinya akibat).³⁴

Pada teori *Adequate veroorzaking*, dimana menurut teori ini, pembuat hanya bertanggung jawab atas kerugian yang secara wajar dapat diharapkan sebagai akibat dari tindakan ilegal. Ada kausalitas dan kerugian, menurut aturan pengalaman benar, adalah kemungkinan akibat dari perbuatan salah.³⁵

Pada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badan-badan hukum, pertanggungjawabannya didasarkan pada Pasal 1364 BW. Untuk tindakan kejahatan yang dilakukan oleh perwakilan badan hukum yang memiliki hubungan kerja dengan badan hukum, tanggung jawab dapat dibebankan berdasarkan Bagian 1367 BW. Untuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh badan yang memiliki hubungan bisnis dengan badan hukum, tanggung jawab dapat dipilih antara Bagian 1365 dan Bagian 1367 BW.

³¹Ziaggi. Pengertian Pelanggaran Hukum Serta Sanksi, Unsur, dan Faktor Terjadinya Pelanggaran. <https://www.gramedia.com>. Diakses:

³²*Ibid.*,

³³*Ibid.*, Ziaggi. Pengertian Pelanggaran Hukum Serta Sanksi, Unsur, dan Faktor Terjadinya Pelanggaran.

³⁴*Ibid.*,

³⁵Rony Andre Christian Naldo. 2021. *Konsep pertanggungjawaban mutlak terhadap korporasi sebab Perbuatan Melanggar Hukum Menimbulkan Ancaman Serius*. Medan: Enam Media. halaman 126

Mengakui bahwa adanya pelanggaran hukum selalu merupakan unsur dari kesalahan berarti bahwa unsur kesalahan harus selalu dibuktikan dengan penuntutan. Masalah bukti bergantung pada pernyataan fakta. Artinya, itu tergantung pada apakah unsur-unsur tersebut secara jelas dinyatakan dalam pernyataan fakta. Jika suatu pernyataan fakta tidak menyebutkan suatu unsur, Anda bahkan tidak perlu membuktikannya.³⁶

C. Defenisi dan bentuk Pelanggaran pada Hukum Administrasi Negara

Hukum Administrasi Negara adalah keseluruhan peraturan yang mengatur tentang aparatur pemerintah dalam melakukan berbagai aktivitas atau tugas-tugas negara, guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.³⁷ Hukum Administrasi Negara merupakan sebuah bidang pengaturan hukum yang penting dalam penyelenggaraan pemerintahan. Hukum Administrasi Negara adalah peraturan yang memungkinkan administrasi negara menjalankan fungsinya sekaligus melindungi warga negara terhadap sikap dari tindak administrasi negara dan juga melindungi administrasi negara itu sendiri.

Hukum administrasi negara sederhananya merupakan hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemerintah dan warga negara. Perbuatan pemerintah yang bertentangan dengan hukum dan melanggar hak-hak warga negara dapat memunculkan perbuatan yang bertentangan dengan hukum.³⁸ Peran hukum administrasi negara penting dalam upaya mencegah terutama penyalahgunaan

³⁶*Op.Cit.*, Ziaggi. gramedia.com/literasi/pelanggaran-hukum

³⁷W. Riawan Tjandra. 2021. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika. halaman 1

³⁸ *Ibid.*, W. Riawan Tjandra. halaman 2

perizinan pada pelaku pemilik bangunan gedung dan kewenangan yang dilakukan oleh pejabat yang mengeluarkan izin pendirian bangunan tersebut. Adanya undang-undang ini diharapkan negara mampu menjalankan fungsi dan tugas secara sungguh-sungguh dan penuh tanggungjawab bagi siapa saja yang melakukan pelanggaran hukum.

Pelanggaran Hukum Administrasi Negara tidak hanya mencakup pelanggaran ketetapan hukum perundang-undangan yang mengatur penyelenggaraan kepentingan dan kesejahteraan negara yang patuh pada hukum publik, namun juga mencakup tindakan pejabat atau badan administrasi negara yang bertentangan dengan asas umum pemerintahan.³⁹

C. Pengertian Umum Izin Bangunan Pada Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Izin Bangunan adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten/kota) dan wajib dimiliki /diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah/mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu bangunan. Kehadiran izin Pendirian Bangunan Gedung (PBG) pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan PBG juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Pemilik rumah yang tidak memiliki PBG nantinya akan dikenakan denda 10 persen dari nilai bangunan, rumah pun juga bisa dibongkar.

Ketiadaan PBG bisa membuat pemilik tanah atau bangunan terkena sanksi mulai dari penghentian sementara pembangunan, pembongkaran, hingga denda. Oleh karena itu, jangan sepelekan keberadaan PBG. Ketika mengurus IMB rumah tinggal, tentu saja membutuhkan berbagai dokumen sebagai persyaratan. Sebelum mengajukan IMB, siapkan terlebih dahulu dokumen yang dibutuhkan. Setiap daerah bisa saja menerapkan persyaratan berbeda.

Terdapat Tiga perbedaan tujuan ketika mengurus izin bangunan, beda tujuan pengurusan, beda pula ketentuan yang mesti dilakukan. Ada perbedaan antara mengurus IMB untuk rumah lama, rumah baru, hingga kebutuhan untuk renovasi sebuah bangunan. Berikut adalah ketentuannya:

1. PBG untuk bangunan baru yang akan berdiri

Jika ingin membangun rumah baru atau mendirikan bangunan baru, maka pembangunan dapat berlangsung setelah IMB terbit. Agar tidak terkena sanksi, fotokopi PBG atau papan kuning PBG harus terpasang di lokasi pembangunan. Pembangunan harus berjalan sesuai dengan izin yang dikeluarkan, jika tidak maka perlu mengajukan izin perubahan atau penambahan.

2. IMB untuk bangunan lama

Rumah lama tetap harus memiliki PBG. Untuk mengajukan PBG rumah lama juga bisa mendatangi loket di kecamatan. Sementara persyaratan untuk rumah lama sedikit berbeda tergantung daerah.

3. PBG untuk renovasi rumah

Izin Pendirian Bangunan Gedung (PBG) tidak hanya untuk pembangunan

³⁹<https://www.hukumonline.com/pengertian-hukum-administrasi-negara>

atau bangunan lama saja. Renovasi rumah juga memerlukan izin ini, seperti yang tercantum dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010. Namun, tidak semua bentuk renovasi rumah harus menggunakan IMB baru. Sebab renovasi yang membutuhkan IMB baru adalah yang merubah denah rumah seperti menambah kamar, membuat bangunan baru, hingga membongkar tembok. Jadi, apabila hanya sebatas renovasi kecil seperti mengecat atau merubah genteng, maka tidak masalah.

D. Pengertian Usaha Home Industry

Home Industry adalah rumah usaha produk barang atau juga perusahaan kecil. Dikatakan sebagai perusahaan kecil karena jenis kegiatan ekonomi ini dipusatkan di rumah. *Home* yang memiliki arti tempat tinggal, rumah tangga, atau tempat tinggal keluarga. Dalam arti umum, rumah adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu.

Industry berasal dari kata industri, yang diartikan sebagai kegiatan ekonomi mengolah produk bahan mentah menjadi barang jadi atau setengah jadi. Industri merupakan bagian bidang yang menggunakan keterampilan, ketekunan kerja, distribusi, dan penggunaan alat di bidang pengolahan hasil bumi sebagai dasar dalam kegiatan produksinya.

Home Industry bisa diartikan sebagai industri rumahan, karena dalam kategori usaha skala kecil yang dikelola oleh keluarga. *Home Industry* adalah kegiatan usaha mengolah produk barang atau perusahaan kecil yang berada disekitar rumah. Diartikan sebagai perusahaan kecil karena jenis kegiatan

ekonomi ini dipusatkan di rumah.⁴⁰ Industri rumahan disebut pula sebagai suatu kegiatan keluarga, yaitu suatu unit produktif dan konsumtif yang terdiri dari paling sedikit dua anggota keluarga yang sama-sama menanggung pekerjaan, makanan, dan tempat untuk berlindung.

Pengertian usaha kecil juga tercantum dalam UU No. 20 Tahun 2008, bahwa usaha kecil adalah suatu usaha dalam bidang ekonomi produktif, yang didirikan oleh perorangan maupun badan usaha yang bukan menjadi bagian dari anak perusahaan atau cabang perusahaan. Dapat disimpulkan, home industry (industri rumahan) adalah kegiatan usaha keluarga dalam skala kecil yang bergerak dalam bidang industri tertentu dengan pengelolaan sistem organisasi dan manajemen secara tradisional. Tempat produksi usaha rumah tangga ini dipusatkan pada satu atau dua rumah saja dan digunakan sebagai pusat administrasi dan pemasaran secara bersamaan. Modal usaha rumah tangga berasal dari modal sendiri. Penggunaan tenaga kerja menekankan pada keluarga dengan jumlah tenaga terbatas.

⁴⁰Siti Susana, "Peranan Home Industri dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Menurut Perspektif Islam" (Skripsi: Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2012). halaman 25

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Syarat-syarat Dalam Proses Persetujuan Bangunan Gedung Tempat Tinggal

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis tidak hanya dalam konteks pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi juga karena bangunan gedung mempunyai peran dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Strategisnya peranan bangunan gedung tersebut, ternyata tidak sejalan dengan realitas empirik bangunan gedung yang baik dari aspek tempat keberadaan maupun kualitas bangunan gedung masih menunjukkan banyak permasalahan. Permasalahan tersebut menyangkut baik pada aspek keberadaan/lokasi bangunan gedung, yang dalam banyak kejadian menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan. Karena itu, maka tidak heran ketika kasus-kasus pembongkaran dan/atau penggusuran marak di mana-mana, terutama di daerah perkotaan.⁴¹

Persoalan lain terkait dengan bangunan gedung berkaitan dengan kualitas dan standar keamanan bangunan gedung. Banyak sekali bangunan gedung yang didirikan tanpa memperhatikan kualitas dan standar keamanan. Kasus- kasus ambruknya bangunan gedung, roboh dan rusaknya bangunan gedung akibat bencana alam, baik berupa gempa maupun banjir, seringkali terjadi. Salah satu

⁴¹Dinas PUPR Cirebon. 2022. *Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Bangunan Gedung*. Cirebon: Pemko Cirebon. halaman 6

aspek yang menjadi sumber berbagai persoalan tersebut antara lain karena persoalan legalitas bangunan gedung yang terkait dengan perizinan pendiriannya. Melalui proses pemberian izin tersebut seharusnya berbagai persoalan bangunan gedung sebagaimana dicontohkan di atas tidak perlu terjadi, karena mekanisme pemberian izin di dalamnya seharusnya mempersyaratkan pengecekan kebenaran baik dari segi tata ruang, kepemilikan/ penguasaan tanah, serta kualitas bangunannya. Namun demikian, yang terjadi adalah masih banyak bangunan gedung yang berdiri tanpa dilengkapi dengan izin.⁴²

Gambaran di atas memberikan pemahaman bahwa penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.⁴³

Sehubungan dengan itu, maka telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja,⁴⁴ yang merupakan perangkat hukum yang dapat digunakan sebagai landasan bagi aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung baik oleh negara maupun oleh masyarakat. Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-

⁴²*Ibid.*,

⁴³*Ibid.*,

⁴⁴Pasal 24 tentang persetujuan dimohonkan kepada pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah Pusat.

Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dikenal dengan istilah PP Bangunan Gedung).⁴⁵

Ketaatan dan kepatuhan pada ketentuan dan persyaratan yang berlaku pada proses mendapatkan perijinan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) peruntukan rumah tinggal oleh pemohonnya sangat penting dilakukan. Sebab dampak ketidaktaatan dan ketidakpatuhan pemohon dalam aturan ketentuan dan persyaratan dalam PBG akan dapat berakibat tidak dilanjutkan dan/atau tidak disetujuinya izin terbit PBG tersebut oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) terhadap pembangunan rumah tinggal tersebut. Oleh sebab itu maka agar izin PBG dapat berjalan sebagaimana proses standar yang telah ditentukan, pemohon diharuskan untuk mengikuti mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Permohonan untuk mendapatkan PBG juga dapat diajukan secara daring melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).⁴⁶

PBG diatur oleh sejumlah peraturan dan undang-undang yang bertujuan untuk mengatur proses pembangunan gedung secara tertib dan aman. Dasar hukum PBG terdiri dari:

1. UU No. 11 Tahun 2020 Cipta Kerja, yaitu Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b.

⁴⁵Pasal 253 Peraturan Pemerintah (PP) No 16 Tahun 2021 yang mengatur soal aturan pengganti IMB itu, ditegaskan bahwa pemilik gedung wajib memperoleh PBG dulu sebelum memulai proses konstruksi bangunannya.

⁴⁶Distaru. <https://distaru.go.id>. IMB/PGB. Diakses: 30 Oktober 2024. Pukul. 20.00 Wib

2. PP No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

PBG memiliki fungsi:

1. Memastikan pembangunan bangunan gedung berstatus legal.
2. Memastikan penyelenggaraan bangunan gedung tersebut memenuhi standar yang menjamin keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi penggunaanya.
3. Mendata keberadaan rencana bangunan gedung.

Adapun syarat-syarat dalam proses PBG yang harus dipenuhi oleh pemohon, antara lain:⁴⁷

1. Dokumen Konstruksi Lengkap

Sebelum mengajukan permohonan PBG, maka pemohon harus menyediakan sejumlah dokumen konstruksi yang lengkap terlebih dahulu. Dokumen ini nantinya harus bisa memenuhi seluruh persyaratan yang telah ditetapkan oleh otoritas setempat. Hal ini tentunya akan mencakup semua detail yang dibutuhkan untuk mendirikan bangunan dengan aman atau sesuai tujuan penggunaannya.

2. Perizinan yang Diperlukan

Persyaratan PBG secara lengkap berikutnya, pemilik atau pengelola bangunan harus bisa mendapatkan semua perizinan yang dibutuhkan dari pihak yang berwenang. Perizinan tersebut nantinya termasuk dengan perizinan lingkungan untuk bisa mencegah dampak pembangunan bagi lingkungan. Lalu izin tata ruang untuk bisa memastikan kesesuaian dengan tata ruang, hingga izin teknik yang

⁴⁷Portal Informasi Bisnis Terkini. <https://izin.co.id>. Syarat Memperoleh PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). Diakses: 27 Oktober 2024. Pukul. 14.00 Wib

mungkin saja dibutuhkan. Hal ini tergantung dari jenis serta ukuran bangunan yang akan dibangun. Memastikan bahwa semua izin yang diperlukan telah diperoleh dari pihak berwenang, seperti izin lingkungan, izin tata ruang, dan izin teknis lainnya.

3. Rencana Struktural

Menyediakan rencana struktural bangunan yang telah disetujui dan memenuhi standar keamanan yang ditetapkan dan disetujui oleh pihak berwenang. Rencana ini harus bisa memperhitungkan seluruh aspek struktural bangunan. Hal ini tentunya termasuk kekuatan material yang digunakan dan lain sebagainya. Persyaratan ini juga telah dirancang untuk memastikan bahwa bangunan yang akan didirikan bisa langsung bertahan dalam berbagai kondisi dan situasi yang mungkin terjadi di hari mendatang.

4. Persetujuan dari Lembaga Terkait

Mendapatkan persetujuan dari lembaga-lembaga terkait seperti Badan Pengawas, Dinas Perizinan Bangunan, atau instansi terkait lainnya sesuai dengan regulasi daerah setempat. Persetujuan dari lembaga ini penting sekali dimiliki untuk bisa memastikan bahwa semua aspek pembangunan telah diperiksa. Bahkan, juga telah disetujui oleh pihak yang berwenang.

5. Kepatuhan terhadap Aturan Bangunan

Memastikan bahwa desain dan konstruksi bangunan sesuai dengan aturan dan standar keselamatan yang telah ditetapkan, memastikan bahwa desain serta konstruksi bangunan mengetahui semua standar. Lalu aturan terkait keselamatan yang berlaku. Hal tersebut tentu saja bertujuan untuk bisa melindungi keamanan

dan kenyamanan bangunan serta pengguna bangunan. Oleh karena itu, sudah seharusnya para pemilik atau pengelola bangunan tersebut melengkapi bangunannya dengan kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Hal ini karena tidak hanya sekedar mematuhi aturan hukum saja. Namun, kepemilikan Persetujuan Bangunan Gedung juga sebagai bentuk atau upaya untuk bisa langsung membuat bangunan nyaman serta aman.

Syarat-syarat administrasi lain yang harus dilengkapi oleh pemohon PBG, adalah sebagai berikut:⁴⁸

1. KRK asli untuk lampiran IMB disertakan.
2. Fotocopy surat-surat penguasaan tanah yang sah.
3. Bila tanah bukan miliknya dilampiri surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah diatas materai
4. Fotocopy KTP pemohon dan atau Pemilik Tanah.
5. Fotocopy pembayaran PBB tahun terakhir atau surat keterangan dari Instansi yang berwenang apabila tidak terkena PBB.
6. Bila pemohon merupakan Badan Hukum dilampirkan fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum.
7. Gambar Teknis Rencana Bangunan meliputi Denah, Tampak 2 sisi, 2 Potongan, Rencana Atap, Rencana Pondasi dan Sumur Resapan skala 10100/10200.
8. Perhitungan konstruksi (untuk bangunan berlantai 2 atau lebih dan untuk bangunan dengan bentang atap 10 m)
9. Penyelidikan tanah (untuk bangunan berlantai 3 atau lebih).
10. Surat pernyataan ditandatangani di atas materai.
11. Dokumen lain yang diisyaratkan sesuai ketentuan yang berlaku (Misal : AMDAL UKL-UPL, Rekom Ketinggian, Rekom Dinas Kebakaran, Kajian Lalu lintas dsb).

⁴⁸*Op.Cit.*, Distaru. <https://distaru.go.id>.

Setiap persyaratan ini merupakan bagian integral dalam proses pengajuan PBG, dan pemenuhan semua persyaratan ini akan memastikan bahwa permohonan PBG dapat diproses sesuai dengan regulasi yang berlaku.

1. Dokumen Konstruksi

Berdasarkan Pasal 187 (1) PP 16 Tahun 2021 disebutkan bahwa untuk memperoleh PBG ada dua dokumen yang harus disiapkan yaitu dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.

Dokumen Rencana Teknis meliputi:

- a. Dokumen rencana arsitektur
- b. Dokumen rencana struktur
- c. Dokumen rencana utilitas
- d. Spesifikasi teknis Bangunan Gedung

Dokumen Rencana Arsitektur meliputi:

- a. Data penyedia jasa perencana arsitektur
- b. Konsep rancangan
- c. Gambar rancangan tapak
- d. Gambar denah
- e. Gambar tampak bangunan gedung
- f. Gambar potongan bangunan gedung
- g. Gambar rencana tata ruang dalam
- h. Gambar rencana tata ruang luar
- i. Detail utama dan/atau tipikal

Dokumen Rencana Struktur meliputi:

- a. Gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya
- b. Gambar rencana struktur atas dan detailnya
- c. Gambar rencana basement dan detailnya
- d. Perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk Bangunan Gedung lebih dari dua lantai

Dokumen Rencana Utilitas meliputi:

Perhitungan kebutuhan air bersih, listrik, penampungan dan pengolahan air limbah, pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada Bangunan Gedung

- a. Perhitungan tingkat kebisingan dan getaran
- b. Gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran
- c. Gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan/atau buatan
- d. Gambar sistem transportasi vertikal
- e. Gambar sistem transportasi horizontal
- f. Gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal
- g. Gambar sistem proteksi petir
- h. Gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan,

- dan pencahayaan
- i. Gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, dan air hujan

Untuk dokumen spesifikasi teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud berisi jenis, tipe, dan karakteristik material atau bahan yang digunakan secara lebih detail dan menyeluruh untuk komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (plumbing). Sedangkan, untuk dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (plumbing) dengan mempertimbangkan harga satuan Bangunan Gedung.

Sebagaimana yang telah diuraikan diatas, dokumen konstruksi dalam penelitian ini berarti gambar, spesifikasi, dan dokumen lain yang dipersiapkan untuk mengurus perijinan mendirikan bangunan rumah. Tujuan dari dokumen konstruksi dimintakan kepada pemohon PBG adalah untuk memastikan bahwa pengerjaan konstruksi yang dirancang dan akan dibangun telah sesuai dengan permohonan izin pada peruntukannya, yaitu untuk membangun sebuah rumah tinggal. Dokumentasi tersebut perlu dibuat untuk dihadirkan dan diperlihatkan yang kemudian selanjutnya akan disetujui oleh Dinas PUPR sepanjang tidak bertentangan dengan aturan tata ruang (*green building*) yang telah ditentukan oleh pemerintah daerah setempat.⁴⁹

Menurut Ervianto definisi dari suatu pengerjaan pendirian bangunan adalah kegiatan yang kompleks, tidak rutin, usahanya terbatas oleh waktu, biaya, sumber

daya dan spesifikasi kinerja yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan pemilik bangunan.⁵⁰ Menurut Tresnawati *Green Building* merupakan sebuah perencanaan serta pelaksanaan dalam proses konstruksi bangunan yang dibuat untuk meminimalisir dampak negatif yang ditimbulkan dari aktivitas konstruksi serta bertujuan menjaga stabilitas lingkungan dengan kebutuhan hidup manusia agar dapat digunakan pada generasi saat ini maupun mendatang.⁵¹ Dan menurut Permen PUPR No. 2 Tahun 2015 Tentang Bangunan Hijau, pada pasal 1 ayat 2 menyebutkan bahwa bangunan gedung hijau adalah bangunan yang telah memenuhi persyaratan serta memiliki kinerja yang terukur secara signifikan dalam upaya penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya sesuai dengan penerapan dari prinsip bangunan gedung hijau serta melaksanakan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya dan untuk spesifik konstruksi hijau disebutkan pada pasal 1 ayat 8 yaitu untuk mencapai bangunan gedung yang ramah lingkungan dibutuhkan proses konstruksi dengan rangkaian kegiatan yang ramah terhadap lingkungan serta dapat mewujudkan fisik dari bangunan hijau tersebut.

Green Building adalah bangunan baru yang direncanakan dan dilaksanakan untuk didirikan atau bangunan sudah terbangun yang dioperasikan dengan

⁴⁹Bob Morris. <https://constructandcommission-com>. Dokumen Konstruksi. Diakses: 27 Oktober 2024. Pukul. 14.00 Wib.

⁵⁰Ervianto, Wulfram I. 2015. *Manajemen Proyek Kontruksi (Edisi Revisi)*. Yogyakarta: Andi

⁵¹NurYani. 2023. Analisis Penerapan Green Construction Management Terhadap Lingkungan Sekitar Proyek. e-journal GELAGAR. Vol. X No. X. halaman 3

memperhatikan faktor-faktor lingkungan atau ekosistem dan memenuhi kinerja: bijak guna lahan, hemat bahan, dan kurangi limbah.⁵²

Konsep bangunan hijau menjadi solusi untuk permasalahan lingkungan akibat proses pendirian sebuah bangunan. Sehingga kebutuhan pembangunan rumah tinggal dapat dipenuhi dengan tetap menjaga kelestarian lingkungan. Penerapan konsep *green building* dapat menciptakan dampak positif bagi lingkungan sekitarnya pada tahap desain, konstruksi, operasi pemeliharaan, renovasi, dan juga pembongkarannya. Bangunan hijau yang baik akan turut melestarikan lingkungan, mengurangi polusi dan limbah, mengelola sampah dengan baik, dan meningkatkan kualitas udara.⁵³

2. Perizinan yang Diperlukan

Persetujuan Bangunan Gedung, atau disingkat PBG, adalah Perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan.

PBG dapat diterbitkan apabila rencana teknis yang diajukan memenuhi standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk mengetahui apakah rencana teknis tersebut memenuhi standar teknis atau tidak, diperlukan sebuah proses perizinan terkait bangunan gedung tersebut.

Adapun perizinan yang diperlukan pemohon PBG sebelum melaksanakan pembangunan gedung, antara lain:

⁵² Green Building Council Indonesia, 2010. *GreenShip: Panduan Teknis*. Perangkat Penilaian Bangunan Hijau untuk Interior Versi 1.0. Jakarta: GBCI.

⁵³ *Ibid.*,

1. Sertifikat Laik Fungsi
2. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung
3. Rencana Teknis Pembongkaran
4. Pendataan Bangunan Gedung

Sertifikat Laik Fungsi

Sertifikat Laik Fungsi, atau disingkat SLF, adalah sertifikat yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya sebagai pernyataan bahwa bangunan yang bersangkutan laik fungsi dan dapat digunakan dengan benar sesuai rencana.

SLF dapat diterbitkan apabila kondisi bangunan yang diajukan memenuhi standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk mengetahui apakah bangunan tersebut memenuhi standar teknis atau tidak, diperlukan sebuah proses pemeriksaan dan inspeksi yang melibatkan tenaga ahli yang memiliki kemampuan dan keahlian terkait bangunan gedung. Tenaga ahli yang dimaksud berasal dari keprofesian yang memiliki kemampuan dan keahlian untuk melaksanakan pemeriksaan fisik, atau dari Pemerintah yang memiliki kemampuan serupa.

SLF memiliki fungsi:

1. Memastikan bangunan gedung aman untuk digunakan.
2. Memastikan bangunan gedung tersebut memenuhi standar yang menjamin keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi penggunaanya.
3. Mendata keberadaan fisik bangunan gedung.

SLF dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan setelah semua aspek bangunan diperiksa dan dinilai lulus uji. Aspek yang

diperiksa meliputi:

1. Struktur
2. Arsitektur
3. Mechanical Electrical Plumbing (MEP)

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, atau disingkat SBKBG, adalah surat tanda bukti yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung sebagai pernyataan bahwa bangunan yang bersangkutan adalah benar miliknya dan tanggung jawab bangunan tersebut menjadi tanggung jawabnya. SBKBG diperoleh bersamaan dengan SLF, apabila ingin mengetahui lebih lanjut tentang SLF.

SBKBG memiliki fungsi:

1. Memastikan hak kepemilikan bangunan gedung tersebut.
2. Memastikan bangunan gedung adalah legal, sah, dan mengikuti standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Mendata kepemilikan bangunan gedung.

SBKBG dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan dikeluarkan bersamaan dengan Sertifikat Laik Fungsi, untuk memulai mengajukan SLF tersebut.

Rencana Teknis Pembongkaran

Rencana Teknis Pembongkaran, atau disingkat RTB, adalah dokumen rencana yang dikeluarkan dari pemilik sebuah bangunan gedung kepada pemerintah sebagai pernyataan bahwa bangunan yang bersangkutan akan dibongkar, dan memiliki rencana untuk membongkar bangunan tersebut.

Rencana untuk membongkar bangunan tersebut harus memenuhi standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, untuk mengetahui apakah rencana pembongkaran tersebut memenuhi standar teknis atau tidak, diperlukan sebuah proses konsultasi yang melibatkan tenaga ahli yang memiliki kemampuan dan keahlian terkait bangunan gedung.

Tenaga ahli yang dimaksud dapat berasal dari keprofesian, maupun dari perguruan tinggi. untuk mengetahui siapa saja yang bisa memeriksa rencana teknis tersebut.

RTB memiliki fungsi:

1. Memastikan bangunan gedung dapat dibongkar dengan sah tanpa ada implikasi kepada pelaksana dan lingkungannya.
2. Memastikan penyelenggaraan pembongkaran bangunan gedung tersebut memenuhi standar yang menjamin keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pelaksana dan lingkungannya.
3. Mendata bangunan gedung yang dibongkar.

RTB disetujui oleh pemerintah sesuai kewenangannya dan disetujui paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya. Proses yang dilakukan dalam 28 hari tersebut meliputi:

1. Pengajuan
 2. Pemeriksaan Rencana Teknis
 3. Perhitungan Retribusi
 4. Penerbitan PBG
 5. Pendataan Bangunan
- RTB berlaku pada selama pembongkaran bangunan tersebut berjalan.

Pendataan Bangunan Gedung adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah sesuai kewenangannya, atau masyarakat secara mandiri, untuk menghimpun data sebuah bangunan gedung. Pendataan bangunan gedung bermanfaat untuk:

1. Menjamin hak dan status bangunan gedung.
2. Menjamin bangunan gedung tersebut sesuai dengan standar teknis.
3. Menjamin bangunan gedung tersebut aman, nyaman, sehat, dan dapat memberi kemudahan untuk pengguna dalam beraktifitas.
4. Menjamin penyelenggaraan bangunan gedung tertib dan teratur sesuai peraturan perundang-undangan.
5. Pendataan bangunan gedung dapat dilakukan dengan cara
6. Mendaftarkan rencana teknis bangunan gedung untuk memperoleh PBG.
7. Mendaftarkan bangunan gedung untuk memperoleh SLF.
8. Memperoleh SBKBG.
9. Mengajukan RTB.

Data setiap bangunan gedung akan dimuat dalam Nomor Induk Bangunan.

Nomor Induk Bangunan, atau disingkat NIB adalah nomor unik yang diberikan pada setiap bangunan yang telah terdata. untuk mengetahui NIB bangunan yang anda miliki, anda dapat melihatnya pada SBKBG.

3. Rencana Struktural

Persyaratan untuk mengurus Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) selanjutnya meliputi dokumen rencana struktur, yakni sebagai berikut:

- a. Gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya secara lengkap,
- b. Gambar rencana struktur atas termasuk detailnya secara lengkap,
- c. Gambar rencana basement dan detailnya secara lengkap,
- d. Perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk bangunan gedung yang lebih dari dua lantai.

4. Persetujuan dari Lembaga Terkait

Persetujuan dari Lembaga Terkait meliputi: AMDAL UKL-UPL, Rekom Ketinggian, Rekom Dinas Kebakaran, Kajian Lalu lintas dan sebagainya. Mengenai sanksi jika tidak memiliki PBG, pada dasarnya apabila pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, profesi ahli, penilik, dan/atau pengkaji teknis tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung (dalam hal ini kepemilikan PBG), berpotensi dikenai sanksi administratif.⁵⁴ Sanksi administratif tersebut dapat berupa:⁵⁵

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- f. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

Selain itu, terdapat sanksi pidana dan denda juga apabila tidak dipenuhinya ketentuan dalam UU Bangunan Gedung *jo.* UU Cipta Kerja. Jika pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, maka ia berpotensi dipidana penjara paling

⁵⁴Pasal 24 angka 41 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 44 UU Bangunan Gedung

lama 3 tahun atau pidana denda paling banyak 10% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain. Kemudian, jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, pelaku berpotensi dipidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau pidana denda paling banyak 15% dari nilai bangunan gedung. Lalu, jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun dan pidana denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung.⁵⁶

B. Bentuk-Bentuk Pelanggaran Dalam Perizinan Pendirian Bangunan

Gedung Tempat Tinggal

Kebutuhan lahan permukiman semakin meningkat seiring pertambahan jumlah penduduk. Hal ini juga berimbas terhadap meningkatnya jumlah bangunan di sejumlah wilayah untuk beragam kebutuhan, mulai dari tempat tinggal, peribadatan, perkantoran atau pelayanan publik, sarana pendidikan dan kesehatan, hingga komersial. Namun kecenderungannya, hal ini membuat ruang perkotaan semakin padat, berantakan, dan tidak estetik. Hal ini karena banyak bangunan yang melanggar ketentuan atau regulasi terkait izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).⁵⁷

Bangunan itu juga kerap didirikan di kawasan yang tidak sesuai peruntukan dalam dokumen tata ruang wilayah. Ketidaksesuaian ini juga termasuk mencakup

⁵⁵Pasal 24 angka 42 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 45 ayat (1) UU Bangunan

⁵⁶Pasal 24 angka 43 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 46 ayat (1), (2) dan (3) UU Bangunan Gedung.

⁵⁷Pradipta Pandu. <https://smartcity.ui.ac.id>. Sistem untuk Identifikasi Pelanggaran Bangunan Diakses: 02 Oktober 2024. Pukul. 16.00 Wib.

koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), dan koefisien dasar hijau (KDB).⁵⁸

Peneliti Smart City Universitas Indonesia (SCUI) sekaligus pengajar di Departemen Arsitektur dan Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota UI, Ahmad Gamal, mengemukakan, kepadatan bangunan akan memunculkan beragam permasalahan di perkotaan. Bahkan, permasalahan ini dapat memicu kehancuran ekologis dan infrastruktur.⁵⁹

Permasalahan bangunan yang terlalu padat dan tidak tertata akan membuat kota tidak memiliki resapan air. Di sisi lain, masifnya penggunaan air tanah dan ketiadaan ruang terbuka hijau (RTH) kian meningkatkan ancaman likuefaksi atau pelulukan tanah sehingga turut berimbas terhadap kerusakan bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut.⁶⁰

Adapun bentuk pelanggaran dalam perizinan pendirian bangunan gedung tempat tinggal dalam penelitian ini adalah ketidaksesuaian perizinan yang dimohonkan oleh pendiri rumah dengan fungsi bangunan yang telah didirikan yaitu digunakannya bangunan peruntukan rumah tinggal untuk suatu kegiatan usaha *home industry*.

Berdasarkan pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian. Perihal pemanfaatan rumah untuk kegiatan usaha

⁵⁸*Ibid.*,

⁵⁹*Ibid.*,

⁶⁰*Ibid.*,

diatur lebih lanjut dalam peraturan daerah setempat sesuai lokasi usaha tersebut dijalankan sesuai dengan Pasal 49 ayat (3) UU Nomor 1 tahun 2011. Tidak setiap kegiatan usaha dapat menjalankan kegiatan usahanya di lingkungan pemukiman masyarakat, hal ini diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 9 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Perindustrian dan Perdagangan. Bangunan rumah sebagai tempat usaha harus juga memperhatikan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2042.

Adapun contoh *home industry* yang melanggar ketentuan pada kedua aturan diatas seperti rumah yang dijadikan pabrik pembuatan briket dan arang batok di Marelan – Medan Helvetia. Dimana keberadaan pabrik pembuatan briket dan arang batok yang berada ditengah-tengah pemukiman warga masyarakat Marelan tersebut tidak hanya menimbulkan pencemaran air dan udara dari proses produksi pembuatan briket dan arang batok yang dilakukannya, namun juga telah menyebabkan kecelakaan lalu lintas tabrakan beruntun diruas jalan tol Medan - Binjai, yang disebabkan asap dari aktivitas pembuatan briket dan arang batok *home industry* tersebut yang mengganggu jarak pandang pengemudi di ruas jalan tol Belmera tersebut. Dampak yang lain dirasakan oleh masyarakat sekitar pun terlihat dari banyaknya warga terkena penyakit ispa (sesak nafas), Limbah cair yang berasal dari sisa pembuatan briket dan arang batok pun mengalir lingkungan sekitar pada saat hujan menyebabkan kerusakan lingkungan, hal ini ditandai dengan tidak tumbuhnya tanaman akibat dari limbah cair yang mengalir tersebut

dimana dulu sebelum adanya *home industry* briket dan arang batok, dilokasi tersebut ditumbuhi oleh berbagai macam tanaman.⁶¹

Pasca terjadinya kecelakaan lalu lintas tabrakan beruntun diruas jalan tol Medan – Binjai, Jasamarga selaku pengelola Jalan Tol tersebut melakukan penyelidikan, dan didapati bahwa memang benar kecelakaan terjadi akibat adanya asap yang mengganggu jarak pandang pengemudi yang berasal dari *home industry* pembuatan briket dan arang batok yang berada di pemukiman warga di Jalan Marelan, persisnya berdekatan dengan pintu tol Belmera.⁶² Disinyalir bahwa asap yang berasal dari *home industry* pembuatan briket dan arang batok terjadi pada waktu pagi dan petang, asap tersebut memang telah melewati ambang batas baik secara kuantitas, dan kualitas mencemarkan udara disekitarnya.⁶³

Jasamarga selaku pengelola Jalan Tol selanjutnya bekerjasama dengan pihak terkait, seperti: Kepolisian, Dinas Perindustrian dan Perdagangan, dan Pemerintah Kota (Pemko) Medan, melakukan penyidikan terhadap *home industry* tersebut. Dari hasil penyidikan dan penyelidikan terbukti bahwa pemilik *home industry* tidak mengantongi izin dalam usaha industrinya dalam produksi pembuatan briket dan arang batok tersebut, bahkan izin bangunan rumah sebenarnya hanya diperuntukkan sebagai rumah tinggal dan bukan sebagai *home industry* pembuatan briket dan arang batok.

Perbuatan pemilik *home industry* tidak mengantongi izin dalam usaha industrinya dalam produksi pembuatan briket dan arang batok dan terhadap izin

⁶¹Ponijan, 2021. Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Jalan Tol Medan-Binjai Dari Asap Bakaran Tempurung Kelapa. Skripsi. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

⁶²*Ibid.*,

bangunan rumah yang sebenarnya diperuntukkan sebagai tempat tinggal, jelas merupakan pelanggaran hukum. Atas tindakan yang melakukan usaha tanpa izin, merugikan orang lain dari asap yang ditimbulkan menyebabkan penyakit, kerusakan lingkungan dan bahkan kecelakaan lalu lintas, pelaku dapat dijerat secara hukum administratif dan dijerat dengan pemidanaan, mulai dari pencabutan izin bangunan sampai dengan hukuman penjara.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, pemilik bangunan dalam pendirian sebuah rumah yang akan dibangun maka terlebih dahulu diharuskan mengantongi perizinan PBG, jika tidak maka pemilik tidak dapat mendirikan bangunan rumah tersebut walaupun diatas tanah miliknya sendiri. Artinya izin PBG di upayakan oleh pemilik sebagai pemohon agar permintaannya mendirikan bangunan rumah disetujui oleh pihak pemerintah. PBG sendiri diberikan oleh pemerintah kepada pemohon untuk mengetahui maksud dan tujuannya mendirikan bangunan rumah tersebut pada peruntukannya, apakah sudah memenuhi standar kelayakan yang disesuaikan dengan kebijakan tata ruang di daerah tempat bangunan tersebut akan didirikan/dibangun oleh pemiliknya.

Jika pada permohonan pemohon saat mengawali pengurusan PBG di Dinas PUPR atau dilakukannya secara online melalui situs permohonan PBG bahwasanya peruntukan bangunan yang akan didirikan adalah hanya sebagai tempat tinggal dan bukan difungsikan untuk kegunaan yang lain. Apabila peruntukan rumah yang difungsikan sebagai tempat tinggal namun juga difungsikan kegunaannya sebagai tempat usaha, maka pemohon PBG juga

⁶³*Ibid.*,

diharuskan mencantumkan maksud dan tujuan peruntukan pendirian bangunan rumah tersebut pada permohonan PBG nya.

Pada dasarnya izin PBG akan tetap bisa diterbitkan kepada pemohonnya sesuai dengan peruntukan atas keinginannya pada pendirian bangunan yang akan dilaksanakan. Artinya rumah yang akan didirikan sebagai tempat tinggal juga bisa dijadikan sebagai tempat usaha (*home industry*), namun tetap disesuaikan dengan syarat dan ketentuan berlaku dari Dinas PUPR dan persetujuan masyarakat dimana bangunan itu akan didirikan nantinya.

Walaupun izin PBG telah dikeluarkan oleh Dinas PUPR kepada pemohonnya, namun tidak mendapatkan persetujuan dari masyarakat sekitarnya atas peruntukan fungsi rumah dijadikan sebagai *home industry* dengan kekhawatiran tertentu, seperti: pencemaran dan polusi, maka izin PBG pun akan kembali ditinjau ulang oleh Dinas PUPR dengan terlebih dahulu melakukan survey di lokasi pendirian bangunan yang akan dilaksanakan. Jika memang hasil survey tersebut sesuai dengan keinginan masyarakat setempat yang menolak kehadiran *home industry* tersebut maka Dinas PUPR akan meminta kepada pemohon PBG untuk meninjau ulang permohonannya. Dimana penolakan masyarakat yang terjadi atas kehadiran *home industry* tersebut disebabkan kedudukan bangunan rumah berada di wilayah yang sempit sehingga dikhawatirkan rawan terjadi kebencanaan, seperti terjadinya pembuangan limbah dan polusi suara dari mesin industri yang digerakkan saat operasional kerja dari *home industry* tersebut.

Pendirian bangunan *home industry* sendiri oleh pemiliknya baru akan dapat diterima oleh masyarakat ketika memang bangunan *home industry* tersebut didirikan di wilayah yang memang berjarak dengan hunian masyarakat, sehingga aktivitas kerja dari operasionalisasi *home industry* tidak menjadi gangguan. Pemilik *home industry* telah pula melakukan sosialisasi kepada masyarakat dengan menjelaskan bahwasanya usaha *home industry* yang dijalankan ramah lingkungan sehingga tidak menimbulkan pencemaran dan polusi yang berdampak buruk pada masyarakat. Dan terlebih apabila *home industry* tersebut membutuhkan tenaga kerja dan merekrut pekerjanya dari warga yang berada disekitar usaha *home industry* yang akan dibangun pemiliknya.

Keadaan dimana pemohon PBG yang telah disetujui izin PBG nya yang juga mendapatkan dukungan dari warga sekitarnya, maka pemilik bangunan pun dapat melanjutkan niatnya mendirikan bangunan rumah tinggal yang akan dijadikan juga sebagai *home industry* tersebut.

Pemilik bangunan yang telah disetujui PBG nya namun mendapat penolakan dari masyarakat disebabkan kekhawatiran akan dampak yang ditimbulkan, akan tetapi tetap melanjutkan niatnya tanpa diketahui oleh Dinas PUPR dan mengabaikan kekhawatiran masyarakat sekitarnya. Perbuatan pemilik bangunan dapat dilaporkan kepada kedinasan PUPR dan pihak yang berwajib, agar segera ditangani dan diambil tindakan secara hukum yang berlaku.

Terhadap pemilik bangunan yang nakal, tidak mematuhi izin PBG pada peruntukannya, apabila bangunan tersebut telah berdiri dan menjalankan operasionalisasi kegiatan *home industry* yang berdampak pencemaran dan polusi

bagi warga sekitarnya, maka pemerintah kota yang dalam penelitian ini adalah Pemko Medan, dengan berdasar pada ketentuan Perda Kota Medan dan Peraturan Pemerintah terkait dengan aturan tata ruang wilayah, maka Pemko Medan akan bisa membuat peringatan kepada pemilik bangunan tersebut. Apabila dengan peringatan ini pemilik bangunan juga masih tetap mengabaikan dengan bersikukuh melanjutkan operasionalisasi *home industry* yang berdampak buruk pada masyarakat dilingkungan sekitarnya, artinya pemilik bangunan mengabaikan peringatan tadi maka Pemko Medan, dapat melakukan upaya paksa dengan merubuhkan bangunan tersebut tanpa syarat. Tanpa syarat yang dimaksudkan disini adalah bahwasanya perbuatan Pemko Medan yang merubuhkan bangunan tersebut dilakukan tanpa adanya ganti rugi, karena di dasari dari legalisasi amanat aturan perundangan yang berlaku atas permintaan masyarakat dan kesalahan dari pemilik bangunan tidak mematuhi dan mentaati aturan yang berlaku.

Sementara itu, apabila pemilik bangunan merasa tidak senang dari perubahan bangunan miliknya tersebut yang dilakukan oleh Pemko Medan, maka pemilik bangunan dapat mengajukan gugatan dan tuntutan balik kepada pihak berwajib dan akan diselesaikan melalui pengadilan secara hukum.

C. Akibat Hukum Pelanggaran Perizinan Pendirian Gedung Tempat

Tinggal Yang Dijadikan Tempat Industri

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.⁶⁴ Akibat hukum yang digunakan dalam

⁶⁴Marwan Mas. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia. halaman 39

penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yaitu akibat hukum timbul karena adanya hubungan hukum dimana di dalam hubungan hukum ada hak dan kewajiban.⁶⁵ Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.⁶⁶

Perizinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha. Izin ialah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi, untuk mengemudikan tingkah laku para warga.¹ Selain itu izin juga dapat diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.

Terdapat juga pengertian izin dalam arti sempit maupun luas:⁶⁷

1. Izin dalam arti luas yaitu semua yang menimbulkan akibat kurang lebih sama, yakni bahwa dalam bentuk tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang mesti dilarang.
2. Izin dalam arti sempit yaitu suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus.

Pada umumnya sistem izin terdiri dari:⁶⁸

⁶⁵Soedjono Dirdjosisworo. 2010. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi. halaman 131

⁶⁶Ibid., halaman 130

⁶⁷Philipus M. Hadjon. 1993. Pengantar Hukum Perizinan, Surabaya: Yuridika. halaman .2-3

1. Larangan.
2. Persetujuan yang merupakan dasar kekecualian (izin).
3. Ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan izin

Secara umum tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian dari aktivitas aktivitas pemerintah terkait ketentuan-ketentuan yang berisi pedoman yang harus dilaksanakan baik oleh yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang diberi kewenangan.

Tujuan dari perizinan dapat dilihat dari dua sisi yaitu:⁶⁹

1. Dari sisi pemerintah
 - a. Melalui sisi pemerintah tujuan pemberian izin adalah :
 - b. Untuk melaksanakan peraturan
 - c. Apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekalipun untuk mengatur ketertiban.
 - d. Sebagai sumber pendapatan daerah
 - e. Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi dahulu. Semakin banyak pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya yaitu untuk membiayai pembangunan.

2. Dari sisi masyarakat

Adapun dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut.

- a. Untuk adanya kepastian hukum.
- b. Untuk adanya kepastian hak.

⁶⁸Y. Sri Pudyatmoko. 2009. Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan. Jakarta: Grasindo. halaman 17-18

⁶⁹Adrian Sutedi. 2011. Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 200

- c. Untuk mendapatkan fasilitas setelah bangunan yang didirikan mempunyai izin

Dengan mengikatkan tindakan-tindakan pada suatu system perizinan, pembuatan undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin Adapun motif-motif untuk menggunakan system izin dapat berupa:⁷⁰

- a. Mengendalikan perilaku warga
- b. Mencegah bahaya bagi lingkungan hidup
- c. Melindungi objek-objek tertentu
- d. Membagi sumber daya yang terbatas
- e. Mengarahkan aktivitas

Perizinan dapat berbentuk tertulis maupun tidak tertulis, dimana di dalamnya harus termuat unsur-unsur antara lain:⁷¹

- 1. Instrumen yuridis

Izin merupakan instrument yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret, sebagai ketetapan izin itu dibuat dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku pada ketetapan pada umumnya.

- 2. Peraturan perundang-undangan

Pembuatan dan penerbitan ketetapan izin merupakan tindakan hukum pemerintahan, sebagai tindakan hukum maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau harus berdasarkan pada asas legalitas, tanpa dasar wewenang, tindakan hukum itu menjadi tidak sah, oleh karena itu dalam hal membuat dan menerbitkan izin haruslah

⁷⁰Philipus M. Hadjon , Op.cit, halaman 4

didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perUUan yang berlaku, karena tanpa adanya dasar wewenang tersebut ketetapan izin tersebut menjadi tidak sah.

3. Organ pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintah baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Menurut Sjahran Basah, dari badan tertinggi sampai dengan badan terendah berwenang memberikan izin.

4. Peristiwa konkret

Izin merupakan instrument yuridis yang berbentuk ketetapan yang digunakan oleh pemerintah dalam menghadapi peristiwa kongkret dan individual, peristiwa kongkret artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu, tempat tertentu dan fakta hukum tertentu.

5. Prosedur dan persyaratan

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Selain itu pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin. Menurut Soehino, syarat-syarat dalam izin itu bersifat konstitutif dan kondisional, konstitutif, karena ditentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus (terlebih dahulu) dipenuhi, kondisional, karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi.

⁷¹Adrian Sutedi, Op.cit, halaman.201-202.

Adapun bentuk pelanggaran perizinan pendirian gedung tempat tinggal yang dijadikan sebagai tempat pengusahaan industri adalah pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik gedung yang menggunakan fungsi bangunan gedung tidak sesuai dengan permohonan pada PBG sebelumnya. Dimana pada awal permohonan PBG, pemilik bangunan menyatakan bahwasanya bangunan yang didirikannya peruntukannya adalah sebagai tempat tinggal dan bukan untuk dijadikan tempat pengelolaan dan pengolahan usaha yang berorientasi pada aktivitas usaha industri.

Perbuatan pelaku pemilik gedung yang menggunakan fungsi bangunan rumah yang tidak sesuai dengan peruntukannya sesuai PBG adalah merupakan bentuk pada pelanggaran administrasi. Dimana apabila pelanggaran ini sampai dilakukan oleh pemilik bangunan rumah, pemilik akan dikenakan sanksi administrasi baik berupa teguran, peninjauan ulang atas PBG yang telah diajukan, sampai kepada dirubuhkannya bangunan pemilik rumah tersebut.

Adapun bentuk perbuatan pelaku pemilik bangunan rumah yang difungsikan juga sebagai *home industry* dimana terdapat aktivitas produksi yang menggunakan mesin-mesin pengolahan industri yang menimbulkan pencemaran dan polusi pada lingkungan masyarakat, menyebabkan dampak buruk bagi lingkungan dan kesehatan warga sekitarnya. Pihak Pemko Medan bersama dengan pihak-pihak terkait perizinan bangunan gedung lainnya akan melakukan pemeriksaan terhadap izin usaha dan PBG pemilik bangunan apakah sebelumnya sudah dilakukan uji kelayakan atas permohonan izin PBG sebelumnya menyertakan izin usaha home industri atau tidak. Apabila pemilik

bangunan selaku pemohon PBG sebelumnya tidak mencatatkan pernyataannya pada permohonan bahwasanya bangunan rumah yang akan didirikan akan juga dijadikan sebagai tempat home industry maka pemilik bangunan rumah akan dikaji dan ditinjau ulang persoalan perizinan PBG nya, dengan sanksi hukum yang sama berupa teguran, peninjauan ulang atas PBG yang telah diajukan, sampai kepada dirubuhkannya bangunan pemilik rumah tersebut.

Untuk kerusakan lingkungan dan perawatan atas warga yang menderita penyakit akibat pencemaran dan polusi yang ditimbulkan dari usaha *home industry* milik pemilik bangunan gedung, pemilik dibebankan melakukan upaya rehabilitasi lingkungan dengan reboisasi (penghijauan kembali) terhadap wilayah yang terdampak kerusakan yang ditimbulkan dari limbah industri *home industry* tersebut, dan juga memberikan kompensasi kepada masyarakat dengan membiayai perawatan terhadap warga yang terdampak pencemaran dan polusi yang menyebabkan sakit pada warga masyarakat di rumah sakit.

Mengenai akibat hukum dari pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pemilik bangunan rumah *home industry* atas kegiatan usahanya yang berdampak buruk bagi warga sekitarnya, pada pelanggaran PBG dan perizinan industrial serta dampak kerusakan lingkungan yang ditimbulkannya, pelaku dan/atau pemilik bangunan dapat pula dijerat dengan pidana dengan hukuman penjara dan denda, sesuai dengan jenis dan tingkat kejahatan yang telah dilakukannya.

Mekanisme yang dijalankan pihak berwajib seperti: Pemko Medan dan dinas-dinas terkait dengan pelanggaran hukum yang berakibat hukum bagi pelaku/pemilik bangunan rumah *home industry*, hasil pemeriksaan, penyidikan

dan penyelidikan dilakukan dengan gelar perkara untuk menemukan unsur bukti permulaan yang cukup untuk menjadikan pemilik bangunan rumah *home industry* dijadikan sebagai tersangka, dan selanjutnya dilakukan sidang perkara di Pengadilan untuk vonis putusan hakim terhadap pelaku/pemilik bangunan rumah *home industry* yang dinyatakan bersalah dengan perbuatannya yang melanggar aturan hukum yang berlaku.

Akibat pelanggaran perizinan yang dilakukan oleh pelaku/pemilik bangunan rumah *home industry*, perbuatan pelaku dapat dinyatakan sebab dari kelalaiannya dan/atau pengabaianya terhadap aturan hukum yang telah ditentukan dan ditetapkan pada periznan PBG dan perizinan usaha. Dimana sebelumnya pelaku/pemilik bangunan rumah *home industry* tidak jujur dalam permohonan PBG dan perizinan usaha. Hal ini disebabkan kemungkinan dari pengenaan biaya pengurusan yang memang tidak sedikit, sehingga pelaku berupaya untuk melakukan penggelapan hukum dengan berbuat curang pada pengurusan administratif terhadap fungsi bangunan dan perizinan usahanya.

Izin PBG peruntukan bangunan rumah yang difungsikan sebagai *home industry* boleh-boleh saja dimohonkan oleh pemilik bangunan. Namun memang harus dilakukannya dengan berdasarkan syarat dan ketentuan yang berlaku pada perizinan terhadap bangunan tersebut seperti: membuat perencanaan AMDAL yang baik, pengelolaan limbah yang sesuai dengan prosedur dan standar pengelolaan limbah yang telah ditetapkan undang-undang, dan tidak berada ditengah-tengah pemukiman tempat tinggal masyarakat banyak.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pemohon PBG pada Dinas PUPR sebagai pemilik bangunan nantinya, sebelum melakukan pelaksanaan pembangunan rumah tinggal sebagaimana yang dimohonkan maka terlebih dahulu harus melengkapi persyaratan yang telah ditentukan untuk memperoleh perizinan PBG. Dimana persyaratan pada perizinan PBG ini harus diikuti dan dipatuhi pemohon agar supaya dapat segera diproses dan pemohon pun mendapatkan izin PBG tersebut. Adapun persyaratan untuk mendapatkan PBG dimaksud, antara lain: pemohon harus melengkapi dalam berkas permohonannya berbagai dokumentasi seperti: Gambar Rancangan Bangunan, dan dokumentasi terhadap data pribadi, mendapatkan persetujuan pada instansi lainnya, dan membayar retribusi terhadap bangunan yang akan dibangun tersebut. Persyaratan ini sebagai tertib administrasi yang harus dilaksanakan oleh pemohon PBG, izin PBG tidak akan dikeluarkan oleh pihak pemerintah dan/atau tertolak jika salah satu persyaratan tidak dipenuhi oleh pemohon.
2. Bentuk-bentuk pelanggaran dalam perizinan pendirian bangunan gedung tempat tinggal yang diperbuat oleh pemohon PBG sebelumnya dan pemilik rumah setelah bangunan telah didirikan apabila pada saat mengajukan permohonan PBG, pemohon ada memalsukan dokumentasi pemberkasan miliknya, dan/atau setelah rumah terbangun ternyata bangunan rumah di fungsikan tidak sesuai peruntukannya sebagaimana awal permohonan pada

izin PBG, misalnya pada permohonan dikatakan bangunan yang akan didirikan sebagai rumah tinggal namun pada kenyataannya dijadikan sebagai tempat pengolahan dan pengelolaan industri yang berdampak pada kerusakan lingkungan, seperti: pencemaran udara yang menimbulkan polusi dan pembuangan limbah cair kimiawi yang merusak ekosistem alam disekitarnya.

3. Akibat hukum pelanggaran perizinan pendirian gedung tempat tinggal yang dijadikan tempat industri, maka hal yang dilakukan oleh Dinas PUPR yang berkoordinasi dengan Pemko setempat dan lainnya adalah dengan melakukan peninjauan dan pemeriksaan ulang terhadap perizinan PBG nya. Apabila memang ada ditemukan ketidaksesuaian antara permohonan awal perizinan PBG pada bentuk fisik bangunan yang telah jadi dan/atau difungsikan tidak sebagaimana isi pada permohonan awal maka pemilik bangunan akan diberikan peringatan agar kembali memfungsikan bangunannya sebagaimana permohonan PBG nya (sanksi administratif/ Pasal 44 UU Bangunan Gedung). Namun, apabila peringatan tersebut tidak dihiraukan oleh pemilik bangunan rumah maka dinas PUPR dan instansi lainnya memberikan rekomendasi pada Pemko setempat akan memberikan sanksi kepada pemilik bangunan berupa perobohan bangunan tanpa syarat, menuntut agar pemilik melakukan rehabilitasi terhadap dampak kerusakan lingkungan yang diakibatkan dari usaha home industrinya, dan memberikan kompensasi terhadap warga masyarakat yang terdampak menderita suatu penyakit akibat dari pencemaran udara dan limbah kotor home industri yang dirawat di rumah sakit (sanksi pidana/UU No. 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja Cipta Kerja yang mengubah

Pasal 46 ayat (1), (2) dan (3) UU Bangunan Gedung. Dimana dalam aturan tersebut dinyatakan: terdapat sanksi pidana dan denda juga apabila tidak dipenuhinya ketentuan dalam UU Bangunan Gedung jo. UU Cipta Kerja.

B. Saran

1. Persyaratan pada perizinan PBG ini harus diikuti dan dipatuhi pemohon sebagai pemilik bangunan rumah nantinya. Persyaratan ini dilakukan dalam upaya tertib administrasi terhadap perizinan bangunan tersebut, yang telah dinyatakan disetujui karena cukup syarat pada kelayakan bangunannya. Oleh sebab itu pada pelayanan publik yang dilakukan oleh pihak kedinasan terkait dengan perizinan PBG ini maka petugas yang bertugas dalam hal ini juga harus memberikan respon dan reaksi yang cepat pada pengurusan/penerbitan perizinan PBG nya. Selain membantu dan mempermudah pemohon/pemilik bangunan dalam pendirian bangunannya juga retribusi yang diberikan akan memberikan masukan pada kas pendapatan daerah.
2. Petugas pada perizinan PBG kepada pemohonnya harus memberikan informasi yang benar dan akurat kepada pendiri bangunan sehingga mampu menutup celah terjadinya berbagai bentuk pelanggaran pada perizinan PBG nya. Dan apabila tetap terjadi adanya pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik bangunan memfungsikan bangunan tidak sesuai peruntukannya maka kesalahan ini bukan disebabkan oleh pihak instansi kedinasan yang menerbitkan izin PBG tersebut.
3. Sanksi yang keras dan tegas memang akan diberikan kepada pemohon yang mencoba memalsukan data dan dokumentasinya terhadap perizinan PBG

dan/atau pemilik bangunan apabila rumah tersebut telah berdiri bilamana rumah yang telah jadi tersebut tidak sesuai peruntukannya sebagai rumah tinggal yang kemudian di fungsikan sebagai tempat home industri yang bermasalah maka pihak berwenang yang terkait berhak untuk melakukan penindakan dan penegakan hukum, namun evaluasi dan penertiban yang dilakukan terhadap pemilik bangunan dan/atau pemohon PBG saat awal diajukannya permohonan PBG tersebut sanksi yang dijalankan tetap terukur dan profesional. Jika pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, maka ia berpotensi dipidana penjara paling lama 3 tahun atau pidana denda paling banyak 10% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain. Kemudian, jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, pelaku berpotensi dipidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak 15% dari nilai bangunan gedung. Lalu, jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun dan pidana denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adrian Sutedi. 2011. *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, Jakarta: Sinar Grafika

- ------. 2024. [Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik. Jakarta: Sinar Grafika.](#)

Azwar, A. 1996. *Pengantar Administrasi Kesehatan*. Jakarta: Bina Rupa. Aksara.

C. Djemabut Blaang, 1986. *Perumahan dan Permukiman Sebagai Kebutuhan Dasar*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.

Ervianto, Wulfram I. 2015. *Manajemen Proyek Kontruksi* (Edisi Revisi). Yogyakarta: Andi

Faisal, et.al. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

[Herimanto dan Winarno. 2021. Ilmu Sosial & Budaya Dasar. Jakarta: Bumi Aksara.](#)

Marwan Mas. 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Philipus M. Hadjon. 1993. *Pengantar Hukum Perizinan*, Surabaya:

Yuridika. Ridwan HR. 2002. *Hukum Administrasi Negara*,

Yogyakarta: UII Press, 2002,

[Rony Andre Christian Naldo. 2021. Konsep pertanggungjawaban mutlak terhadap korporasi sebab Perbuatan Melanggar Hukum Menimbulkan Ancaman Serius. Medan: Enam Media.](#)

Sastra, M. Marlina, E. 2007. *Perencanaan dan pengembangan perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.

Soedjono Dirdjosisworo. 2010. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Tinggi

Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*,. Liberty, Yogyakarta.

[Timbo Mangaranap Sirait. 2021. *Hukum Pidana Khusus Dalam Teori Dan Penegakannya*. Yogyakarta: Deepublish.](#)

[W. Riawan Tjandra. 2021. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Sinar Grafika.](#)

Y. Sri Pudyatmoko. 2009. *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*. Jakarta: Grasindo

Yudohusodo, Siswono. 1991, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: INKOPPOL

Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Jakarta:

Sinar
Grafika.

Zainuddin Ali. 2021. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Sinar Grafika

B. Jurnal/Artikel/Kamus Hukum

A. Setiawan and A. I. Purnamasari. 2019. Pengembangan Smart Home Dengan Microcontrollers ESP32 Dan MC-38 Meningkatkan Deteksi Dini Keamanan Perumahan. *Jurnal RESTI (Rekayasa Sist. dan Teknol. Informasi)*. Vol. 3, No. 3.

Agus Candra dan Surya Adinata, Analisis Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan menggunakan Aplikasi SIMBG di Dinas PUPR Kabupaten Kuantan Singingi, 2022, *Jurnal Perangkat Lunak* Vol. 4 No. 3.

Dinas PUPR Cirebon. 2022. *Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Bangunan Gedung*. Cirebon: Pemko Cirebon. halaman 6

Erwin Boni. 2023. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menerbitkan Persetujuan Bangunan Gedung Pasca Berlakunya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Perpu Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. *Jurnal Hukum*. Vol. 20. No. 2.

Green Building Council Indonesia, 2010. *Greenship: Panduan Teknis. Perangkat Penilaian Bangunan Hijau untuk Interior Versi1.0*. Jakarta: GBCI.

Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001

Lutfil Ansori. 2015. Diskresi dan Pertanggungjawaban Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan, *Jurnal Yuridis* Vol. 2 Falkutas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Maret Priyanta. 2019. Regulasi Perizinan Mendirikan Bangunan Dalam Mendukung Kemudahan Berusaha Menuju Bangsa yang Adil dan Makmur. *Tesis. Magister Hukum Udayana* Vo. 8 No. 3.

Nadia Lutfiah Fauzi. 2023. Hukum Kepemilikan Dan Implementasinya Pada Masa Kini. *Jurnal Ayat dan Hadits Ekonomi*

NurYani. 2023. Analisis Penerapan Green Construction Management Terhadap Lingkungan Sekitar Proyek. *e-journal GELAGAR*. Vol. X No. X.

Ponijan, 2021. Perlindungan Hukum Terhadap Pengguna Jasa Jalan Tol Medan- Binjai Dari Asap Bakaran Tempurung Kelapa. *Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Ratih Dita Rohalia dan Nur Laila Meilani. 2023. Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, Vol. 7, No. 1

Wibisono, Arif Fajar. 2014 Upaya Peningkatan Pengetahuan Rumah Sehat bagi Keluarga. *E-journal Kesehatan Masyarakat: Universitas islam Indonesia*.

Yulia Devi Ristanti dan Eko Handoyo. 2017. Undang-Undang Otonomi Daerah dan Pembangunan Ekonomi Daerah, *Jurnal Riset Akuntansi Keuangan* Vol. 2 No. 2

Yunus, Hadi Sabari. 1987. *Subject Matter dan Metode Penelitian Geografi. Permukiman Kota*. Yogyakarta: Fakultas Geografi Universitas Gadjah. Mada.

C. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

D. Internet

Bob Morris. <https://constructandcommission-com>. Dokumen Konstruksi. Diakses: 27 Oktober 2024. Pukul. 14.00 Wib.

Distaru. <https://distaru.go.id>. IMB/PGB. Diakses: 30 Oktober 2024. Pukul. 20.00 Wib

[https://nu.or.id/hikmah/teladan-rasulullah-soal-menghargai-kesetaraan-hak-orang-lain-](https://nu.or.id/hikmah/teladan-rasulullah-soal-menghargai-kesetaraan-hak-orang-lain)

<https://www.hukumonline.com/pengertian-hukum-administrasi-negara>

ra KBBI, 2016. *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (KBBI). Online

Portal Informasi Bisnis Terkini. <https://izin.co.id>. Syarat Memperoleh PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). Diakses: 27 Oktober 2024. Pukul. 14.00 Wib

Pradipta Pandu. <https://smartcity.ui.ac.id>. Sistem untuk Identifikasi Pelanggaran Bangunan Diakses: 02 Oktober 2024. Pukul. 16.00 Wib.

Siti Susana, “Peranan Home Industri dalam Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat Menurut Perspektif Islam” (Skripsi: Universitas Islam Negeri

Ziaggi. Pengertian Pelanggaran Hukum Serta Sanksi, Unsur, dan Faktor Terjadinya Pelanggaran. <https://www.gramedia.com>. Diakses: