

**MEKANISME PENGAWASAN DAN PENINDAKAN
PEMERINTAH KOTA MEDAN TERHADAP PEMBANGUNAN
GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI IZIN**

SKRIPSI

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

Oleh

REZA CASVIRI

NPM: 1706200051



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, Tanggal 09 September 2021 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : REZA CASVIRI
NPM : 1706200051
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENGAWASAN DAN PENINDAKAN PEMERINTAH KOTA MEDAN TERHADAP PEMBANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI IZIN

Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

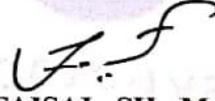
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Administrasi Negara.

PANITIA UJIAN

Ketua

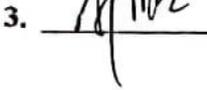
Sekretaris


Assoc. Prof. Dr. IFA HANIFAH, SH., M.H
NIP: 196003031986012001


Dr. FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
2. ASLIANI HARAHAP, S.H., M.H
3. MHD. NASIR SITOMPUL, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : REZA CASVIRI
NPM : 1706200051
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENGAWASAN DAN PENINDAKAN PEMERINTAH KOTA MEDAN TERHADAP PEMBANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI IZIN
PENDAFTARAN : 06 September 2021

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

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIP: 196003031986012001

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
NIDN: 001166201



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : REZA CASVIRI
NPM : 1706200051
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
**JUDUL SKRIPSI : MEKANISME PENGAWASAN DAN PENINDAKAN
PEMERINTAH KOTA MEDAN TERHADAP
PEMBANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI
IZIN**

**Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian**

Medan, 25 Agustus 2021

DOSEN PEMBIMBING

Assoc. Prof. Dr. H. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum
NIDN: 001166201

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **REZA CASVIRI**
NPM : 1706200051
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : **MEKANISME PENGAWASAN DAN
PENINDAKAN PEMERINTAH KOTA MEDAN
TERHADAP PEMBANGUNAN GEDUNG YANG
TIDAK MEMILIKI IZIN**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 02-September 2021

Saya yang menyatakan



REZA CASVIRI
NPM. 1706200051

ABSTRAK

MEKANISME PENGAWASAN DAN PENINDAKAN PEMERINTAH KOTA MEDAN TERHADAP PEMBANGUNAN GEDUNG YANG TIDAK MEMILIKI IZIN

Reza Casviri

Kota Medan merupakan salah satu kota metropolitan yang memiliki bangunan-bangunan yang cukup padat. Bangunan-bangunan tersebut tentunya harus memiliki izin terkait pendiriannya. Namun, dalam praktiknya tidak semua bangunan telah memiliki izin, seperti surat IMB yang dikeluarkan oleh Dinas terkait. Selain itu, meskipun bangunan tertentu telah memiliki surat IMB, namun dalam pelaksanaannya kondisi bangunan tidak sesuai dengan izin yang dijelaskan dalam IMB-nya.

Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui aturan izin mendirikan bangunan (IMB) di Kota Medan. Untuk mengetahui kewenangan Pemerintah Kota Medan dalam penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat dalam penertiban bangunan tanpa izin di Kota Medan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang menggunakan pendekatan yuridis empiris. Data penelitian ini bersumber dari data primer dan sekunder. Metode pengumpulan data penelitian ini menggunakan studi empiris dan studi kepustakaan (*library research*).

Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan diatur dalam UU No. 11 Tahun 2002 tentang Cipta Kerja, UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Perda Kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Perwalkot Medan No. 16 Tahun 2021 untuk mengatur tentang persyaratan dan prosedur pengajuan penerbitan IMB secara komprehensif. Kewenangan Pemerintah Kota Medan melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin sesuai dengan Pasal 39 UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 90 dan 91 PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 19 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pemerintah Kota Medan Berwenang untuk melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB atau tidak sesuai dengan IMB yang terdapat di wilayah Pemerintahan Kota Medan. Faktor-faktor yang menghambat dalam penertiban bangunan tanpa izin di Kota Medan yaitu faktor keterbatasan Personil dan Sumber Daya Manusia yang tidak mendukung tugas pelaksanaan penertiban sesuai luas Kota Medan, peralatan yang sangat minim, kurangnya kesadaran pada pemilik gedung untuk mematuhi IMB sehingga terjadi penyimpangan SIMB.

Kata Kunci: Mekanisme, Pengawasan, Penindakan, Pembangunan Gedung, Izin

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan kepada Allah SWT atas berkat, rahmat dan karunia-Nya kepada penulis. Shalawat beserta salam penulis hadiahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW yang telah memberi ketauladanan bagi seluruh ummat manusia.

Berdasarkan pengetahuan dan pengalaman penulis yang terbatas, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan judul **“Mekanisme Pengawasan dan Penindakan Pemerintah Kota Medan terhadap Pembangunan Gedung yang Tidak Memiliki Izin”**.

Selesainya skripsi ini, tidak lepas dari bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis ucapkan terima kasih yang setinggi-tingginya atas bantuannya, khususnya kepada: Bapak Prof. Dr. Agussani M.AP. sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas kepada penulis dalam mengikuti dan menyelesaikan program studi dengan baik, Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H.,M.H. sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menjadi salah satu mahasiswa fakultas hukum di bawah pimpinannya, Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum. sebagai Wakil Dekan I yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan permasalahan selama proses perkuliahan, Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H. sebagai Wakil Dekan III yang telah banyak memberi motivasi dan nasehat dalam menyelesaikan studi dengan baik.

Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan kepada Bapak Assoc. Prof. Dr. H. Surya Perdana, S.H., M.Hum. sebagai Pembimbing yang telah memberikan perhatian penuh, dorongan, bimbingan dan arahnya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Apresiasi juga diberikan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Secara khusus, dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya, ucapan terima kasih disampaikan kepada Bapak dan Ibu tercinta yang telah membesarkan, membimbing, dan selalu memberikan segala kasih sayang kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat kekurangan karena keterbatasan dan kurangnya kemampuan penulis dalam menyusun skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua. Akhir kata, semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca dan dapat menambah wawasan pengetahuan bagi semua. Amin.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 27 Agustus 2021

Penulis

Reza Casviri

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| ABSATRAK | i |
| KATA PENGANTAR..... | ii |
| DAFTAR ISI..... | iv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| 1. Rumusan masalah..... | 7 |
| 2. Faedah penelitian | 8 |
| B. Tujuan Peneliti..... | 8 |
| C. Defenisi Operasional | 9 |
| D. Keaslian Penelitian | 12 |
| E. Metode Penelitian..... | 12 |
| 1. Jenis dan pendekatan penelitian..... | 13 |
| 2. Sifat penelitian | 13 |
| 3. Sumber data..... | 14 |
| 4. Alat pengumpul data | 15 |
| 5. Analisis data | 16 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 17 |
| A. Pengawasan | 17 |
| B. Pemerintah Kota/Kabupaten | 21 |
| C. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) | 23 |

| | |
|---|-----------|
| BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 29 |
| A. Aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan | 29 |
| B. Kewenangan Pemerintah Kota Medan dalam Penindakan Terhadap Bangunan yang Tidak Memiliki Izin | 47 |
| C. Faktor-Faktor yang Menghambat dalam Penertiban Bangunan Tanpa Izin di Kota Medan | 61 |
| BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN | 67 |
| A. Kesimpulan | 67 |
| B. Saran..... | 68 |

DAFTAR PUSTAKA

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Medan merupakan salah satu kota terbesar di Indonesia, dan merupakan ibu kota dari provinsi Sumatera Utara. Sebagai ibu kota provinsi, Kota Medan mengalami pertumbuhan yang sangat pesat sekali, baik dari pembangunan infrastruktur jalan, fasilitas pemerintahan, maupun gedung-gedung yang terbangun rapat, dan tampaknya akan terus berlanjut seterusnya.

Pembangunan perumahan dan pemukiman, pembangunan di bidang yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarananya memang perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (*basic need*) manusia. Sudah selayaknya apabila untuk pembangunan perumahan dan pemukiman itu pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang perumahan dan pemukiman yang dimaksudkan untuk memberikan arahan (*guide line*) bagi pembangunan sektor perumahan dan pemukiman.¹

Kebutuhan akan tempat tinggal seperti rumah sederhana, rumah susun, apartemen, kantor, pertokoan, *mall*, tempat hiburan, hotel, tempat pendidikan dan bangunan lainnya semakin tinggi akibat pertambahan jumlah penduduk dan untuk memfasilitasi kebutuhannya. Akibat memenuhi kebutuhan tersebut, Pemerintah Kota Medan berkepentingan terhadap pengelolaan dan pemberian izin-izin setiap pembangunan tersebut. Izin Mendirikan Bangunan diberlakukan dengan tujuan

¹Dian Ekawaty Ismail. 2019. *Hukum Tata Ruang: Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh*. Yogyakarta: UII Press, halaman 151.

agar tidak terjadi kekacauan dalam penataan ruang bangunan kota, dan menjadi salah satu bentuk pengendalian pemanfaatan ruang kota.

Penyelenggaraan pembangunan gedung dan sejenisnya, perlu diatur dan dibina demi kemaslahatan dan ketentraman serta kenyamanan hidup masyarakat, sekaligus mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, mandiri, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, pengelolaan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung, ketentuan mengenai peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, serta sanksinya.

Seluruh maksud dan tujuan pengaturan tersebut didasarkan pada asas manfaat, keamanan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, untuk kepentingan masyarakat yang manusiawi dan adil. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif tidak hanya dalam rangka pengembangan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingannya sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan kebutuhan bangunan gedung dan tertib pengelolaan bangunan gedung secara umum. Semua kegiatan pembangunan tentunya harus memenuhi standar dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti dokumen dan segala

kelengkapannya.²

Realisasi bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi, baik sebagai pelaksanaan perencanaan, pengawasan atau pengelolaan konstruksi maupun jasa pembangunan, termasuk penyedia teknis jasa survei bangunan. Oleh karena itu, aturan bangunan ini juga harus sejalan dengan aturan jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Diundangkannya undang-undang ini, maka segala kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, dan pihak asing di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk pembangunan dan penggunaan, harus mengikuti segala ketentuan yang diatur dalam undang-undang bangunan gedung.

Menimbang bahwa perwujudan konstruksi juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi dalam ketentuan hukum di bidang jasa konstruksi, bukan hanya perencana, pelaksana, pengawas atau pengelola konstruksi, tetapi juga jasa pengembang, termasuk penyedia jasa konstruksi. layanan ulasan. Oleh karena itu, pengembangan pengelolaan bangunan gedung juga ditujukan pada persyaratan administrasi dan teknis, pelaksanaan, dan peran masyarakat dalam pengelolaan bangunan gedung, yang merupakan peraturan prioritas yang perlu segera diterbitkan untuk mencapai fungsionalitas, keandalan, dan identitas bangunan.

Pondasi agar bangunan gedung dapat terwujud dan dilaksanakan sesuai dengan fungsinya yang telah ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia

²Teguh Sutanto. 2014. *Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Jakarta: PT Suka Buku, halaman 74.

untuk mewujudkan nilai-nilai kemanusiaan, termasuk aspek kepatutan dan kepatutan. Setiap konstruksi bangunan gedung harus memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis, untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan sekitar, serta persyaratan administrasi. Setiap bangunan tidak boleh mengganggu keseimbangan antara ekosistem dan lingkungan sekitar bangunan.

Bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis fungsi bangunan gedung. Persyaratan pengelolaan konstruksi meliputi persyaratan status kepemilikan tanah, status kepemilikan bangunan, dan IMB-nya. Persyaratan teknis bangunan terdiri dari persyaratan tata letak bangunan dan persyaratan keandalan bangunan. Pemanfaatan ruang di atas permukaan tanah maupun di bawah tanah bahkan di perairan, pembangunannya harus memperoleh izin untuk memanfaatkannya berdasarkan peraturan yang berlaku. Persyaratan teknis administrasi bangunan tradisional, bangunan semi permanen, bangunan darurat, dan bangunan di daerah bencana ditentukan oleh pemerintah daerah berdasarkan kondisi kehidupan sosial budaya masyarakatnya.

Menurut ketentuan Pasal 8 UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, persyaratan administratif yang harus dipenuhi dalam mendirikan bangunan gedung, terdiri dari:

1. Status kepemilikan tanah bangunan, atau izin penggunaan dari pemilik hak tanah tersebut;
2. Status hak milik bangunannya;
3. Izin mendirikan bangunannya (IMB);

4. Kepemilikan, pendataan bangunan gedung;

Syarat-syarat penggunaan dan jumlah bangunan gedung meliputi persyaratan penggunaan lokasi, kepadatan penduduk, ketinggian gedung, dan jarak ruang kosong yang ditetapkan untuk lahan yang berkaitan. Syarat-syarat lainnya yaitu pembangunan gedung yang dilakukan di atas sebidang tanah, di bawah tanah, air, maupun sarana dan prasarana umum lainnya tidak boleh merusak dan mencemari keseimbangan lingkungan, fungsi kawasan lindung, dan/atau fungsi prasarana umum yang berkaitan.

Pemerintahan kota Medan, yaitu Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, berperan untuk menjalankan salah satu urusan rumah tangga pemerintah daerah pada bidang Tata Kota dan Tata ruang, yang meliputi penyusunan, pengembangan dan pengendalian rencana Tata Ruang Kota, pengurusan izin dan melakukan pembinaan terhadap konstruksi fisik kota yang nyaman, aman dan tentram sesuai dengan rencana Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) Kota Medan yang mempunyai fungsi besar di dalam pelaksanaan pembangunan kota, setiap pendirian bangunan harus sesuai dengan kondisi lingkungan Kota Medan dan rencana tata ruang Kota Medan yang telah ditetapkan.

Status Kota Medan sebagai Ibu Kota Provinsi Sumatera Utara, telah memicu proses pembangunan semakin gencar dilakukan. Ditambah lagi dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang begitu pesat, aktivitas ekonomi yang cukup tinggi, menyebabkan pertumbuhan pembangunan gedung semakin meningkat,

pembangunan toko-toko terjadi hampir di pinggir jalan besar, pembangunan kompleks perumahan hampir terjadi disetiap sudut kota.³

Bangunan-bangunan di Kota Medan didirikan dengan terlebih dahulu mempunyai IMB, namun permasalahan yang sering terjadi di lapangan adalah bangunan yang sudah memiliki IMB dalam proses pembangunannya justru menyalahi izin atau spesifik bangunannya tidak sesuai dengan surat IMB yang telah diterbitkan sebelumnya oleh instansi terkait. Misalnya, surat IMB yang dikeluarkan untuk pembangunan gedung tertentu mensyaratkan harus dilakukan sesuai dengan bentuk yang dimohonkan dalam surat tersebut, contohnya bangunan rumah tempat tinggal. Pelanggaran yang sering terjadi adalah pemilik bangunan yang mendapatkan IMB untuk bangunan rumah tempat tinggal justru yang dibangun adalah rumah toko (ruko) atau bentuk lainnya. Banyak dijumpai gedung Indomaret maupun Alfamart di kota Medan yang melanggar izin penggunaannya yang disebabkan karena kondisi bangunan sebelumnya merupakan bangunan untuk rumah tempat tinggal dan bukan untuk usaha.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi jika ingin memperoleh surat IMB pembangunan gedung, pemilik gedung harus memenuhi beberapa syarat, antara lain persyaratan teknis. Dalam praktiknya, persyaratan teknis ini sering kali dilanggar oleh pemilik gedung dalam proses pengerjaannya, seperti perehapan gedung izin sebelumnya hanya diizinkan untuk bangunan dua lantai dan ketika bangunan sudah selesai malah menjadi 3 lantai.

³Kasman Siburian. 2021. *Implementasi Pengawasan pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan*, Skripsi, Medan: Program Ilmu Hukum Universitas HKBP Nommensen, Medan.

Kota Medan sebagai salah satu kota yang maju dan modern, tentu akan berimbas kepada kepadatan jumlah penduduknya. Jumlah penduduk yang begitu banyak tentu akan berdampak kepada kebutuhan bangunan khususnya bangunan untuk rumah tempat tinggal. Adanya kebutuhan yang tinggi akan bangunan rumah tempat tinggal telah memicu terjadinya pelanggaran persyaratan pembangunan gedung, baik pelanggaran administrasi maupun pelanggaran teknis yang dikhawatirkan pelanggaran tersebut dapat mengancam keselamatan orang banyak khususnya bagi keselamatan pengguna bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang diterbitkan. Adanya surat IMB atas sebuah gedung menunjukkan bahwa gedung tersebut telah memenuhi syarat keamanan untuk digunakan. Kondisi adanya pelanggaran pembangunan gedung yang tidak memiliki IMB di kota Medan telah menarik perhatian penulis untuk mengkaji dan menelaahnya lebih lanjut dengan harapan penulis dapat memahami dan memberikan solusi yang tepat dalam mengatasi permasalahan tersebut.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis merasa perlu dilakukan suatu penelitian yang komprehensif terkait dengan penyelesaian permasalahan pelanggaran pembangunan gedung yang tidak memiliki IMB khususnya di kota Medan, dan hasil penelitian tersebut akan dituliskan dalam sebuah karya ilmiah dengan judul: **Mekanisme Pengawasan dan Penindakan Pemerintah Kota Medan terhadap Pembangunan Gedung yang Tidak Memiliki Izin.**

1. Rumusan masalah

Merujuk kepada latar belakang sebelumnya, didapatkan beberapa persoalan yang membutuhkan solusi dan saran agar permasalahan tersebut

dapat teratasi dengan baik. Agar penelitian ini terfokus dalam proses analisisnya, maka penulis harus menetapkan beberapa permasalahan tertentu dan membatasinya dengan tujuan agar proses penganalisisan nantinya tidak melebar kepada hal-hal yang tidak berkaitan dengan pokok penelitian ini. Adapun rumusan masalah penelitian ini, yaitu:

- a. Bagaimana pengaturan izin mendirikan bangunan (IMB) di Kota Medan?
- b. Bagaimana kewenangan Pemerintah Kota Medan dalam penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin?
- c. Apa faktor-faktor penghambat dalam penertiban bangunan tanpa izin?

2. Faedah penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki faedah atau manfaat baik secara teoritis maupun praktis yaitu:

- a. Secara teoritis: melalui penelitian ini diharapkan hasilnya bisa menjadi sumber literatur akademisi, khususnya menjadi literatur mengenai mekanisme pengawasan dan penindakan pemerintah terhadap bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).
- b. Secara praktis: melalui penelitian ini diharapkan dapat berfaedah dan berguna bagi Pemerintah Kota Medan beserta aparaturnya dalam melakukan pengawasan dan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).

B. Tujuan Penelitian

Idealnya suatu penelitian ilmiah harus mempunyai tujuan yang jelas, agar

pengkajian permasalahan penelitian dapat terfokus dan tidak melebar kepada hal-hal yang tidak berkaitan dengan tujuan penelitian itu sendiri. Oleh karena itu, penulis menetapkan beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, antara lain:

1. Untuk mengetahui aturan izin mendirikan bangunan (IMB) di Kota Medan.
2. Untuk mengetahui kewenangan Pemerintah Kota Medan dalam penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin.
3. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat dalam penertiban bangunan tanpa izin di Kota Medan.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional sangat dibutuhkan dalam sebuah penelitian, definisi operasional dapat membantu penulis dalam menggambarkan tentang permasalahan penelitian dan solusi yang harus dilakukan dalam mengatasinya. Definisi operasional ini bertujuan untuk memberikan batasan terhadap makna dari setiap variabel yang diteliti, batasan tersebut diharapkan dapat membantu pembaca dalam mendapatkan pemahaman tentang setiap variabel yang dimaksud. Untuk mendapatkan kualitas penelitian yang baik, penulis perlu melakukan pembatasan pengertian variabel penelitian ini melalui definisi operasional sebagai berikut:

1. Mekanisme adalah cara untuk mendapatkan sesuatu secara teratur sehingga menghasilkan suatu pola atau bentuk untuk mencapai tujuan

yang diinginkan.⁴ Adapun mekanisme yang dimaksud dalam penelitian ini adalah tata cara atau prosedur pengawasan dan penindakan yang teratur dari Pemerintah Kota Medan untuk menanggulangi berdirinya bangunan yang tidak memiliki izin.

2. Pengawasan adalah suatu penilaian yang merupakan suatu proses pengukuran dan verifikasi dari serangkaian proses yang telah diselenggarakan secara berkelanjutan.⁵ Adapun pengawasan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses penilaian dan verifikasi yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Medan dalam pelaksanaan pembangunan sesuai dengan izin yang diberikan.
3. Penindakan adalah serangkaian proses penanganan pelanggaran yang meliputi temuan, penerimaan laporan, pengumpulan alat bukti, klarifikasi, pengkajian, dan/atau pemberian rekomendasi, serta penerusan hasil kajian atas temuan/laporan kepada instansi yang berwenang untuk ditindaklanjuti.⁶ Adapun penindakan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah proses penanganan pelanggaran pendirian bangunan yang tidak memiliki izin, berupa pengumpulan alat bukti dan pengkajian serta pemberian sanksi oleh instansi terkait.
4. Pemerintah Kota Medan adalah penyelenggara Negara yang mengatur dan mengurus pemerintahan di tingkat kota.⁷ Adapun Pemerintah Kota Medan

⁴Ahmad A.K. Muda. 2016. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: Reality Publisher, halaman 118.

⁵Suriansyah Murhaini. 2016. *Manajemen Pegawai Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, halaman 4.

⁶*Ibid.*, halaman 25.

⁷Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan sebagai penyelenggara negara yang mengurus tentang pemberian izin, pengawasan dan penindakan pendirian bangunan di wilayah Kota Medan.

5. Pembangunan Gedung adalah kegiatan mendirikan bangunan gedung yang diselenggarakan melalui tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi dan pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi, baik merupakan pembangunan baru perbaikan sebagian atau seluruhnya, maupun perluasan bangunan gedung yang sudah ada, dan/ atau lanjutan pembangunan bangunan gedung yang belum selesai, dan/atau perawatan (rehabilitasi, renovasi, restorasi).⁸ Adapun pembangunan gedung yang dimaksud dalam penelitian ini adalah segala jenis bangunan yang sedang dikerjakan baik untuk pembuatan baru, pengembangan bangunan, maupun renovasi bangunan yang terdapat di wilayah Kota Medan.
6. Tidak Memiliki Izin adalah tidak memiliki dokumen yang memperbolehkan dilakukannya sesuatu hal yang menurut peraturan Perundang-Undangan harus memiliki izin terlebih dahulu.⁹ Adapun tidak memiliki izin yang dimaksud dalam penelitian ini adalah bangunan yang sedangkan dikerjakan namun tidak memiliki dokumen yang menjelaskan bahwa proses pembangunan itu telah diizinkan pemerintah.

⁸Pasal 1 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

⁹Sri Pudiatmo. 2017. *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*. Bandung: Rezki Press, halaman 118.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan observasi dan proses pencarian kepustakaan yang dilaksanakan terutama di lingkungan perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan mengenai hasil penelitian yang berjudul **“Mekanisme Pengawasan dan Penindakan Pemerintah Kota Medan terhadap Pembangunan Gedung yang Tidak Memiliki Izin”** tidak pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya, baik hasil penelitian berbentuk skripsi, tesis, maupun jurnal yang objeknya, masalah dan lokasinya sama dengan skripsi yang diteliti dalam skripsi ini, oleh sebab itu, judul penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian asli dan bukan plagiasi baik berdasarkan lokasi, materi ataupun objek permasalahannya. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

E. Metode Penelitian

Agar hasil penelitian yang diterapkan bermutu sesuai dengan tolak ukur pembuatan karya ilmiah, maka langkah-langkah yang mesti dijalankan harus menerapkan metode penelitian yang tepat. Metode penelitian merupakan suatu prosedur menjalankan penelitian dimulai dari persiapan judul, perumusan masalah, penjabaran tinjauan pustaka, penetapan bentuk dan pendekatan penelitian, sifatnya, sumber datanya, instrument pengumpul datanya, maupun tata cara analisis data yang dijalankan dalam menguraikan permasalahan yang diteliti. Sesuai dengan paparan tersebut, maka metode penelitian yang diterapkan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis dan pendekatan penelitian

Sesuai dengan topik dan permasalahan penelitian ini, jenis penelitian yang dilaksanakan dapat dikategorikan sebagai penelitian yuridis normatif atau penelitian bahan kepustakaan. Penelitian yuridis normative atau kepustakaan tersebut terdiri dari: 1) penelitian atas azas-azas hukum, 2) penelitian terhadap hirarki hukum, 3) penelitian terhadap taraf kesesuaian vertikal dan horizontal, 4) perbandingan hukum, dan 5) sejarah hukum.¹⁰

Adapun metode pendekatan yang digunakan dalam menjelaskan hasil penelitian ini diterapkan dengan cara pendekatan *yuridis empiris* yaitu suatu prosedur penelitian yang menelaah permasalahan yang diterapkan dengan teknik mengkolaborasi bahan-bahan hukum (data penelitian sekunder) dengan data primer yang didapatkan di lapangan.¹¹

2. Sifat penelitian

Sifat penelitian merupakan ciri-ciri pembahasan permasalahan yang dilakukan dalam sebuah penelitian. Berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka sifat penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang cuma bertujuan untuk menggambarkan kondisi obyek atau peristiwa yang diteliti tanpa adanya maksud untuk menarik kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum.¹²

¹⁰Soerjono Soekanto. 2018. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, halaman 14.

¹¹Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, halaman 19.

¹²*Ibid.*, halaman 20.

3. Sumber data

Sumber data penelitian yang hendak diterapkan dalam skripsi ini, antara lain:

- a. Data yang bersumber dari Al-Quran dan Al-Hadits.
- b. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung di lokasi penelitian (Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan yang terdapat di Kecamatan Medan Timur, Medan Barat, dan Medan Kota).
- c. Data sekunder, yaitu data kepustakaan yang dapat dibedakan menjadi:
 - 1) Bahan hukum Primer yaitu bahan hukum yang memiliki sifat mengikat secara dasar, antara lain Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Tas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang

terkait dengan masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.¹³

- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan penelitian yang memberi arahan maupun petunjuk terhadap hubungan bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, maupun bantuan program internet.

4. Alat pengumpul data

Alat yang diterapkan dalam mengumpulkan data dalam penelitian ini dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- a. Penelitian di lapangan (*field research*) yang dilakukan dengan metode mewawancarai para narasumber secara tertulis yang berkaitan dengan judul penelitian ini (pejabat yang berwenang di Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan yang terdapat di Kecamatan Medan Timur, Medan Barat, dan Medan Kota).
- b. Penelitian di perpustakaan (*library search*). Penelitian di perpustakaan dijalankan dengan dua cara, yaitu:
 - 1) *Offline*, yaitu menghimpun data studi kepustakaan yang dilakukan secara langsung dengan mengunjungi toko buku, perpustakaan guna menghimpun data skunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.
 - 2) *Online*, yaitu studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data skunder

¹³*Ibid.*, halaman 21.

yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

5. Analisis data

Analisis data adalah merupakan kelanjutan dari kegiatan pengumpulan data. Analisa data merupakan kegiatan yang harus dilakukan oleh peneliti yang membutuhkan kecermatan dan penggunaan ide-ide pemikiran yang brilian, dengan menganalisis data yang dikumpulkan melalui proses pengolahan data.¹⁴ Dengan demikian, data penelitian yang telah dikumpulkan nantinya akan dianalisis terlebih dahulu secara deskriptif kualitatif, yaitu dengan memaparkan data penelitian dan pembahasannya melalui kalimat-kalimat yang mencerminkan kualitas dari data yang ditemukan.

¹⁴Suratman. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta, halaman 144.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengawasan

Secara bahasa, kalimat pengawasan dikenal dengan sebutan *controlling*, *evaluating*, *appraising*, *correcting*, maupun kontrol. Kata “pengawasan” bersumber dari kata “awas”, yang memiliki makna “penjagaan”. George R. Terry mengartikan kata pengawasan dengan “menentukan apa yang telah dicapai, mengevaluasi dan menerapkan tindakan korektif, jika perlu, memastikan hasil yang sesuai dengan rencana”.¹⁵

Menurut Adrian Sutedi, pengawasan merupakan tindakan hukum administrasi yang dilakukan pemerintah atau pemerintah daerah untuk mengetahui ada atau tidaknya pelanggaran. Pengawasan mempunyai dua dimensi, yaitu internal dan eksternal. Pengawasan eksternal ditujukan untuk memantau kepatuhan masyarakat, sedangkan pengawasan internal ditujukan terhadap instansi atau pejabat pemerintah.

Menurut Adrian Sutedi, pengawasan adalah perbuatan hukum administratif yang dilaksanakan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah untuk mengetahui adanya pelanggaran. Pengawasan memiliki dua dimensi: internal dan eksternal. Pengawasan eksternal diarahkan untuk meninjau tingkat kepatuhan masyarakat, sedangkan pengawasan internal digunakan terhadap instansi atau pejabat pemerintah.¹⁶

¹⁵Ni'matul Huda. 2017. *Pengawasan Pusat Terhadap Daerah*. Yogyakarta: FH UII Press, halaman 33.

¹⁶Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 215.

Pengawasan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Medan adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah untuk memperoleh kepastian apakah suatu kegiatan itu dilakukan sesuai dengan yang seharusnya dan untuk mengidentifikasi penyimpangan atau hambatan yang ditemukan.

Pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan merupakan tindakan hukum yang diterapkan oleh pemerintah untuk menentukan apakah suatu kegiatan telah dilaksanakan sebagaimana mestinya, dan untuk menemukan penyimpangan atau kendala yang ditemukan.

Tujuan pengawasan antara lain adalah mengamati apa yang sebenarnya terjadi dan membandingkannya dengan apa yang seharusnya terjadi, dengan maksud untuk secepatnya melaporkan penyimpangan atau hambatan kepada pemimpin/ penanggung jawab fungsi atau kegiatan yang bersangkutan agar dapat diambil tindakan korektif yang perlu. Pengawasan bukan ditunjukkan untuk mencari-cari kesalahan atau mencari siapa yang salah. Tujuan utama pengawasan ialah untuk memahami apa yang salah demi perbaikan di masa yang akan datang, dan mengarahkan seluruh kegiatan-kegiatan dalam rangka pelaksanaan daripada suatu rencana sehingga dapat diharapkan suatu hasil yang maksimal.

Salah satu tujuan supervisi (pengawasan) adalah memperhatikan apa yang sebenarnya terjadi dan melakukan perbandingan dengan apa yang semestinya terjadi. Tujuannya adalah untuk segera melaporkan penyimpangan atau hambatan kepada pimpinan/penanggung jawab fungsi atau kegiatan terkait sehingga dapat diambil tindakan perbaikan yang diperlukan. Pengawasan bukan untuk mencari kesalahan atau mencari siapa yang salah. Tujuan utama dari pemantauan adalah

untuk memahami apa yang salah dalam perbaikan di masa depan dan untuk memandu semua kegiatan dalam konteks rencana implementasi sehingga hasil terbaik dapat diharapkan.

Sesuai dengan Surat Perintah Walikota Medan Nomor 66 Tahun 2002 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Kementerian Perumahan Rakyat, Pemukiman Kembali dan Penataan Ruang Kota Medan, Pasal 37 mengatur: Tugas Bagian Pengawasan adalah melaksanakan Perintah Walikota Nomor 66 Tahun 2002 Beberapa tanggung jawab pelayanan di bidang pengawasan disebutkan kembali dalam Pasal 38, yaitu untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, sub-supervisi menyelenggarakan fungsi:

- a. Menyusun rencana kegiatan kerja;
- b. Mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi, tidak menyimpang dari IMB dan tidak memiliki IMB;
- c. Penegakan/penertiban bangunan sesat dan tidak memiliki IMB;
- d. Menerima pengaduan dan keberatan dari masyarakat tentang bangunan yang akan atau telah dibangun, dan menangani pengaduan atau keberatan tersebut sesuai dengan aturan yang berlaku;
- e. Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terlebih dahulu berkoordinasi dengan instansi terkait untuk memulai proses hukum terhadap keberatan masyarakat terkait penegakan/pengendalian hukum;
- f. Melaksanakan tata cara hukum penyerahan bangunan yang tidak memiliki SIMB/penyimpangan dari SIMB ke pengadilan;
- g. Memberikan nasihat atau pertimbangan kepada Kepala Dinas tentang

upaya-upaya atau tindakan yang perlu dilakukan dalam hal-hal yang berkaitan dengan bidang tanggung jawabnya;

- h. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan ruang lingkup tanggung jawabnya.

Kemudian dalam Pasal 39 Keputusan Walikota Medan Nomor 66 tahun 2002 menyebutkan, Sub Dinas Pengawasan terdiri dari:

- b. Seksi Pengawasan Operasi;
- c. Seksi Penindakan;
- d. Seksi Peradilan.

Pasal 41 Keputusan Walikota Medan Nomor 66 tahun 2002 menyebutkan:

- a. Seksi Pengawasan Operasi memiliki kewenangan untuk mempelajari, menganalisis dan mengevaluasi bangunan yang menyimpang dari SIMB dan tanpa SIMB, dan membantu pelaksanaan/penertiban bangunan tanpa SIMB/menyimpang dari SIMB dan Bagian Penegakan Hukum, serta mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi sesuai dengan SIMB, dan tidak ada membuat laporan tertulis dan perintah penghentian pelaksanaan SIMB dan penyimpangan dari pengembangan SIMB;
- b. Seksi Penindakan mempunyai tugas melakukan penegakan/penertiban terhadap bangunan gedung tanpa SIMB dan bangunan gedung yang melanggar SIMB melalui koordinasi dengan instansi terkait berdasarkan laporan Seksi Pengawasan Operasi, dan melakukan pengawasan terhadap bangunan yang telah dilakukan penindakan /kontrol untuk memenuhi SIMB;

- c. Seksi Peradilan mempunyai tugas menerima, meneliti dan memproses pengaduan dan keberatan masyarakat dalam bidang bangunan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku serta melaksanakan proses hukum atas pelaksanaan penindakan/penertiban bangunan tanpa SIMB dan yang menyimpang dari SIMB untuk diajukan ke Pengadilan.
- d. Tugas Seksi Peradilan adalah menerima, mempelajari, dan menangani pengaduan dan keberatan masyarakat dari bagian konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan melaksanakan prosedur hukum untuk penegakan/penertiban bangunan gedung tanpa SIMB dan bangunan gedung yang menyimpang dari SIMB untuk diserahkan ke pengadilan.

B. Pemerintah Kota/Kabupaten

Seperti halnya pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota juga dapat disebut lembaga negara di daerah. Sebagaimana Pasal 18 (2), (3), (5), (6), dan (7) disebutkan dengan jelas bahwa badan hukum kelembagaan yang utama adalah pemerintah daerah, termasuk kepala pemerintah daerah dan panitia perwakilan rakyat daerah. Oleh karena itu, seperti halnya di tingkat provinsi, terdapat tiga badan hukum pada tingkat pemerintah daerah kabupaten/kota yang masing-masing dapat disebut sebagai lembaga negara tersendiri, yaitu (1) pemerintah daerah kabupaten/kota; (2) bupati/walikota menjabat sebagai kepala pemerintahan kabupaten/kota; (3) Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten/Kota.¹⁷

¹⁷Eka Nam Sihombing. 2018. *Hukum Kelembagaan Negara*. Yogyakarta: Ruas Media, halaman 121-122.

Demikian pula ketika gubernur menjabat sebagai gubernur, menurut Pasal 65 Undang-Undang Pemerintah Daerah Nomor 23 Tahun 2014, bupati/walikota sebagai kepala daerah kabupaten/kota memiliki tanggung jawab sebagai berikut:

- a. Menurut peraturan perundang-undangan yang disepakati bersama DPRD, memimpin penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah masing-masing;
- b. Memelihara ketenteraman dan ketertiban masyarakat;
- c. Menyusun dan menyampaikan rancangan peraturan daerah tentang RPJPD dan rancangan peraturan daerah yang terkait dengan RPJMD, menyampaikannya kepada DPRD untuk ditinjau oleh DPRD, serta menyusun dan menyetujui RKPD;
- d. Menyusun dan menyampaikan kepada DPRD rancangan peraturan daerah tentang APBD, rancangan peraturan daerah tentang perubahan APBD, dan rancangan peraturan daerah tentang pelaksanaan APBD tentang sistem akuntabilitas untuk ditinjau bersama;
- e. Mewakili daerah di dalam dan di luar pengadilan, dapat menunjuk kuasa hukum sesuai dengan undang-undang;
- f. Merekomendasikan untuk mengangkat seorang wakil kepala daerah; dan
- g. Melakukan tugas lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kepala daerah dalam menjalankan tugas-tugas tersebut, diberikan kewenangan untuk:

- 1) Menyampaikan rancangan peraturan daerah;

- 2) Merumuskan peraturan daerah yang disetujui bersama oleh DPRD;
- 3) Membentuk Perkada dan pimpinan daerah untuk mengambil keputusan;
- 4) Dalam keadaan darurat, mengambil tindakan tertentu yang sangat dibutuhkan oleh daerah dan/atau masyarakat;
- 5) Menjalankan fungsi dan wewenang lain sesuai dengan undang-undang.

Ciri-ciri urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten dan kota meliputi:

1. Urusan Pemerintahan yang berada di wilayah Kabupaten/Kota;
2. Pengguna urusan pemerintahan di wilayah kabupaten/kota;
3. Manfaat atau dampak negatif hanya pada urusan pemerintahan di wilayah Kabupaten/Kota; dan/atau
4. Jika dilaksanakan oleh kabupaten/kota, urusan pemerintahan yang dapat menggunakan sumber dayanya lebih efektif.¹⁸

C. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh walikota atau pejabat yang berwenang. Berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi.

Izin mendirikan bangunan juga memberikan pengertian berupa izin yang diberikan oleh pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sempadan Sungai (GSS), sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.¹⁹

Konstruksi bangunan gedung adalah sebagian atau seluruh pekerjaan

¹⁸Anonim. “Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah-UU No. 23/2014” melalui <http://pemerintah.net>, diakses Rabu, 17 Maret 2021.

Ini¹⁹Teguh Susanto. *Op.Cit.*, halaman 75.

membangun suatu bangunan gedung, seperti kegiatan menggali, menimbun, atau meretakkan tanah yang berkaitan dengan pekerjaan mendirikan suatu bangunan. Selain itu, izin mendirikan bangunan memiliki klausul denda, yaitu pemerintah membebaskan biaya IMB kepada individu atau badan, yang hendak mengubah atau menghancurkan bangunan. Beberapa poin dapat dilihat dari informasi di atas:

- a. Dikeluarkan oleh pemerintah kota
IMB merupakan produk yang disahkan oleh pemerintah dan lembaga yang memiliki kewenangan untuk itu. Ketika lembaga lain memiliki hak untuk mempublikasikan, publikasi oleh lembaga lain dianggap ilegal atau melawan hukum.
- b. IMB dapat diberikan kepada orang perseorangan atau badan saja, seperti perusahaan atau organisasi. Untuk membangun gedung, IMB harus diperoleh secara sah untuk memulai kegiatan pembangunan gedung.²⁰

Hal di atas menjelaskan bahwa Izin Mendirikan Bangunan bertujuan agar segala desain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Hal ini sangat penting untuk alasan keamanan dan keselamatan.

Uraian di atas dijelaskan bahwa izin bangunan dimaksudkan untuk memastikan bahwa semua desain, pelaksanaan konstruksi dan konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sangat penting untuk alasan keselamatan dan keamanan.

Aturan-aturan ini diterbitkan dengan memperhatikan beberapa hal, seperti:

- a. Garis batas bangunan, yaitu batas halaman depan atau batas kavling atau batas kendali jalan.
- b. Garis batas sungai, yaitu garis batas terluar untuk perlindungan sungai.

²⁰Dyara Radhite Oryza Fea. 2020. *Pedoman Terlengkap Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality, halaman 163-164.

c. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB).²¹

Sebelum mulai membangun sebuah rumah, sebaiknya ada kepastian hukum tentang kelayakan, kenyamanan, dan keamanan berdasarkan fungsinya. Izin Mendirikan Bangunan sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat. Dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan Izin Mendirikan Bangunan, Informasi mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur.²²

Pemberian Izin Mendirikan Bangunan ditujukan untuk:

(1) Pembinaan

Konstruksi bangunan membutuhkan bimbingan. Tujuan agar badan akreditasi dapat melatih orang atau badan yang berniat membangun agar dapat membangun dan memproduksi bangunan dengan benar sesuai ketentuan yang berlaku.

(2) Pengaturan

Bangunan perlu diatur. Tujuan penataan adalah untuk menghasilkan sesuatu dengan tertib. Pembangunan perlu memperhatikan regulasi yang berlaku. Jarak dari jalan raya ke gedung. Luas lahan kosong, lainnya perlu diatur. Tanpa pengawasan, bangunan akan semakin semrawut, dan aturan yang berlaku tidak akan diperhatikan.

(3) Kontrol

Pembangunan membutuhkan kontrol. Tanpa kontrol, bangunan bisa terlihat di mana-mana seperti jamur, terlepas dari peraturan yang berlaku. Lahan yang semula dimaksudkan untuk dijadikan taman bisa berubah menjadi rumah tanpa kendali. Selain itu, kecepatan pembangunan juga perlu diperhatikan. Pembangunan yang pesat juga akan berdampak negatif terhadap lingkungan.

(4) Pengawasan terhadap kegiatan konstruksi perorangan atau satuan.

Izin Mendirikan Bangunan juga bertujuan agar semua kegiatan pembangunan mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang dan mematuhi semua peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, rencana pembangunan perlu disetujui sebelum dapat direalisasikan.²³

²¹*Ibid.*, halaman 164-165.

²²*Ibid.*, halaman 165

²³*Ibid.*, halaman 165-167.

Tujuan penerbitan surat IMB adalah untuk:

- a. Melindungi kepentingan umum
Izin mendirikan bangunan dirancang untuk melindungi kepentingan umum. Kegiatan pembangunan yang dapat merusak lingkungan dapat ditolak. Menjaga lingkungan juga untuk kepentingan umum. Kantor tidak bisa begitu saja dibangun di atas ruang terbuka hijau. Tidak boleh ada rumah yang dibangun di tepi sungai. Semua ini terjadi karena pembangunan yang diharapkan melanggar kepentingan umum.
- b. Memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut retribusi sebagai sumber pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, akses terhadap segala bentuk pengembangan IMB juga berkontribusi terhadap pendapatan daerah. Pembangunan yang lebih besar berarti daerah tersebut juga akan menerima pendapatan yang cukup besar. Selain itu, tujuan IMB adalah untuk menjaga ketertiban, keserasian, kenyamanan dan keamanan bangunan itu sendiri bagi penghuninya dan lingkungan sekitarnya.²⁴

Surat pengajuan IMB ditujukan kepada Walikota, Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang dengan memenuhi isi formulir yang telah diberikan dan dengan mencukupi syarat-syaratnya yang terdiri dari:

- a. Persyaratan administrasi
 - 1) Mengisi formulir aplikasi IMB;
 - 2) Fotokopi KTP yang masih berlaku;
 - 3) Fotokopi SPPT dan pembayaran PBB tahun sebelumnya;
 - 4) Fotokopi hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - 5) Fotokopi akta yang dilegalisir oleh BPN atau notaries;
 - 6) Fotokopi akta jual beli dari notaries/camat, akad yang diterbitkan oleh camat yang disahkan oleh camat.
 - 7) Asli surat tidak keberatan yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah dan diketahui oleh penanggung jawab pejabat setempat; untuk sertifikat tanah selain sertifikat dan SK camat;
 - 8) Rekomendasi asli dari bank untuk tanah yang dijamin;
 - 9) Saran dari dinas terkait tentang tempat ibadah, tempat pemakaman jenazah, galon (pom bensin) dan pembangunan pendidikan;
 - 10) Salinan asli surat kuasa, kontrak perusahaan, dan keputusan keagenan dari bukan pemilik tanah;
 - 11) Deskripsi Kondisi Bangunan.

²⁴Teguh Susanto. *Op.Cit.*, halaman 80.

- b. Persyaratan teknis
 - 1) Denah bangunan;
 - 2) Denah tapak;
 - 3) Tampilan (depan dan samping);
 - 4) Potong (potongan panjang);
 - 5) Gambar konstruksi (pondasi, balok tiang tunggal, kolom, balok, pelat lantai, tangga, denah atap/penutup, kecuali bangunan tempat tinggal satu (satu) lantai);
 - 6) Sumur rembesan, septic tank, tangki kontrol;
 - 7) Untuk bangunan berpagar (tampilan denah, tampilan bagian dan situasi)
- c. Perhitungan bangunan yang dilakukan oleh konsultan dan ditandatangani oleh perencana berlaku untuk bangunan berikut:
 - 1) Blok benteng lebih dari 6 (enam) meter;
 - 2) Ketinggian bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum adalah 2 (dua) lantai atau lebih;
 - 3) Tinggi bangunan melebihi 3 (tiga) lantai;
 - 4) Struktur baja atau kayu dengan benteng lebih dari 12 meter;
 - 5) Struktur baja atau kayu dengan tinggi tiang lebih dari 6 (enam) meter per lantai.
- d. Menghitung Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk menara/bangunan menara, tangki penyimpanan, gerbang/obelisk dan cerobong asap, dan renovasi bangunan.
- e. Mendeskripsikan keadaan bangunan sebagai salah satu syarat pengurusan IMB, yang membantu untuk memahami tata letak bangunan pada kavling, rencana jalan dan jalan, dan peruntukan lahan berdasarkan perencanaan kota yang meliputi bentuk dan ukuran bangunan, plot dan alamat plot. Jenis bangunan, lokasi bangunan, garis kontur, garis batas, tinggi dan jumlah lantai, arah utama dan skala gambar, penerapannya disertai dengan persyaratan sebagai berikut.
 - 1) 2 salinan denah bangunan;
 - 2) Salinan sertifikat tanah, tanpa sertifikat sengketa;
 - 3) Fotokopi KTP pemohon;
 - 4) Mengisi formulir yang disediakan oleh organisasi terkait.²⁵

Sedangkan menurut Henry S. Siswosoediro, untuk mengurus Izin

Mendirikan Bangunan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1. Persyaratan Teknis
 - a. Mengisi formulir permohonan dari bagian penataan dan pengawasan bangunan (P2B) di Kantor Kecamatan atau Kantor Bupati/Walikota setempat.

²⁵Gatut Susanta. 2019. *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses, halaman 179.

- b. Mendapat izin dari masyarakat/warga sekitar, misalnya izin gangguan atau izin HO.
 - c. Bangunan/rumah yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan rencana tata ruang kota.
2. Persyaratan Administrasi
- a. Potokopy KTP pemohon.
 - b. Potokopy PBB terakhir.
 - c. Potokopy izin persetujuan pembangunan atau izin HO dari warga sekitar.
 - d. Rencana gambar atau sketsa lokasi bangunan.
 - e. Surat Keterangan Status Tanah atau sertifikat atau surat pernyataan hak milik tanah.
 - f. Surat Pernyataan Penataan.
3. Prosedur
- a. Mengajukan permohonan ke P2B letak gedung/bangun akan didirikan yang dilengkapi dengan berkas-berkas yang telah disebut sebelumnya.
 - b. Petugas dari P2B akan segera melakukan pemeriksaan di lapangan, kemudian mencocokkannya dengan berkas-berkas, setelah mencocokkan data tersebut, P2B menerbitkan Izin Pembangunan.
 - c. Jika kita sudah mendapatkan izin pembangunan, pembangunannya boleh segera dilaksanakan sambil menunggu IMB diterbitkan.²⁶

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 35 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 4 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Pembentukan Kantor Wilayah di Lingkungan Pemerintah Kota Medan, dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 9 tahun 2002 Peraturan tentang izin mendirikan bangunan. Perda ini disahkan melalui SK Walikota Medan No. 34 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002 dan SK Walikota Medan No. 62 Tahun 2002 tentang Petunjuk Teknis Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002.²⁷

²⁶Henry S. Siswosoediro. 2008. *Buku Pintar Pengurusan Perizinan & Dokumen*. Jakarta: Visimedia, halaman 130-131.

²⁷Gatut Susanta. *Op.Cit.*, halaman 178.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan

Tentunya semua kegiatan pembangunan harus memenuhi standar dan persyaratan yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti dokumen dan segala lampirannya. Sebut saja pembangunan rumah, kantor, sekolah, dan lainnya. Walaupun kita sudah memiliki tanah yang akan dilakukan kegiatan pembangunan, kita tidak bisa begitu saja memulai kegiatan pembangunan seperti ini.²⁸

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Sedangkan pengertian mendirikan bangunan atau membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membangun, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas bangunan gedung atau bangunan lain bukan gedung.

Ada beberapa surat yang menyatakan seseorang legal dan sesuai aturan hukum ketika memiliki sebuah bangunan. Perizinan bangunan yang harus dimiliki pemilik bangunan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah (Perda) No. 7 Tahun 1991, terdiri dari: 1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), 2) Izin Penggunaan Bangunan (IPB), dan 3) Kelayakan Menggunakan Bangunan (KMB).

Ada beberapa surat yang menyatakan bahwa seseorang adalah sah dan legal ketika mereka memiliki bangunan tersebut. Menurut Peraturan Daerah (Perda) No. 7 Tahun 1991, izin mendirikan bangunan harus dimiliki oleh pemiliknya yang meliputi: 1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), 2) Izin

²⁸Dyara Radhite Oryza Fea. *Op.Cit.*, halaman 161.

Penggunaan Bangunan (IPB), dan 3) Kelayakan Penggunaan Bangunan (KMB).²⁹

Berdasarkan bentuk negara Indonesia adalah negara hukum, artinya semua yang terdapat di dalamnya harus patuh dan tunduk terhadap hukum yang mengaturnya, termasuk bangunan yang hendak dibangun maupun yang hendak direnovasi, haruslah mengikuti aturan pembangunan yang berlaku atau dikenal dengan istilah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang dikeluarkan oleh walikota atau pejabat yang berwenang untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah, atau merenovasi suatu bangunan. IMB berlaku selama bangunan tidak roboh dan tidak ada perubahan bentuk maupun fungsi.³⁰

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) juga memberikan pengertian berupa izin yang dikeluarkan oleh pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan agar rancangan, pelaksanaan, dan pembangunan bangunan tersebut sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan batas bangunan, garis batas sungai, koefisien dasar bangunan, koefisien luas bangunan, sesuai dengan persyaratan keselamatan yang ditetapkan bagi mereka yang menempati bangunan tersebut.³¹

Konstruksi bangunan gedung adalah pekerjaan membangun sebagian atau seluruh bangunan, termasuk pekerjaan penggalian, penimbunan, atau perataan tanah yang berhubungan dengan konstruksi bangunan tersebut.

Aturan Izin mendirikan bangunan sudah diatur sedemikian rupa baik dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, maupun

²⁹*Ibid.*

³⁰*Ibid.*

³¹*Ibid.*, halaman 163.

peraturan daerah. Aturan-aturan yang termuat di dalamnya semestinya sudah diatur dengan baik dan rinci tentang persyaratan mendirikan atau merenovasi suatu bangunan beserta lembaga yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap pengimplementasian aturan tersebut.

Pada pembahasan ini, penulis akan membahas tentang seperangkat aturan yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) khususnya di wilayah Kota Medan. Berikut ini akan dibahas secara komprehensif.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menjelaskan bahwa “Persetujuan Bangunan Gedung 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”.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa untuk melakukan pembangunan sebuah gedung yang baru, mengubah atau merenovasinya harus memiliki izin dari instansi terkait. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja telah melakukan penyederhanaan persyaratan dasar perizinan dalam memanfaatkan ruang sebagaimana sebelumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Namun dalam undang-undang ini tidak diatur dengan jelas persyaratan apa saja dan bagaimana prosedur yang harus dilalui dalam mendirikan atau merenovasi sebuah bangunan. Untuk itu, penulis merujuk kepada Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa “Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan”. Hal ini dapat dipahami bahwa dalam memberikan izin mendirikan dan merenovasi bangunan di wilayah Kota Medan, Pemerintah Kota Medan melalui Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Penataan Ruang (DPKPPR) Kota Medan harus mempertimbangkan dan menjadikan rencana tata ruang wilayah Kota Medan sebagai acuan dalam menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Menurut Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa “Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Pasal ini mengamanatkan kepada Pemerintah Kota Medan untuk membuat ketentuan atau Peraturan Daerah yang khusus secara spesifik mengatur tentang izin dan mekanisme pengawasan pendirian bangunan khususnya di Kota Medan. Kemudian pada ayat (3) dijelaskan bahwa “Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum”. Artinya terhadap izin pemanfaatan ruang yang diperoleh tidak melalui mekanisme yang seharusnya, maka bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai bangunan illegal.

Setelah penulisan menelaah dan mempelajari isi Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, penulis tidak menemukan aturan yang komprehensif tentang persyaratan dan prosedur penerbitan Izin Mendirikan

Bangunan (IMB) sebagaimana yang dibutuhkan dalam pembahasan ini. Sehingga penulis merujuk kepada Undang-Undang Nomor tentang Bangunan Gedung.

Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksananya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005. Untuk pelaksanaan teknis penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditentukan oleh Pemerintah Daerah masing-masing.³²

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa “Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan”. Artinya dalam memberikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Dinas terkait haruslah mencantumkan tentang fungsi dari bangunan tersebut dalam IMB yang bersangkutan. Fungsi bangunan tersebut juga harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang sudah ditetapkan dalam tata ruang Kota Medan.

Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa “Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan”. Artinya dalam mendirikan sebuah bangunan, pemilik bangunan harus melengkapi

³²*Ibid.*, halaman 162.

persyaratan administratif bangunan gedung seperti alas hak atas tanah tempat bangunan didirikan, status kepemilikan gedung harus dinyatakan secara tertulis dan juga harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berlaku.

Dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) point c dijelaskan bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

Berdasarkan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa bangunan gedung yang sedang atau sudah didirikan dapat dibongkar apabila bangunan tersebut tidak layak atau tidak dapat diperbaiki lagi, bangunan tersebut dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna maupun warga sekitarnya, dan bangunan tersebut tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Pasal 40 ayat (2) menjelaskan bahwa pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban untuk melengkapi persyaratan berupa memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dapat dipahami bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sangatlah urgen bagi pendirian suatu bangunan, apabila izin ini tidak didapatkan, maka akibatnya sangat fatal dan dapat merugikan pemilik bangunan terkait.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat dipahami bahwa dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mensyaratkan bahwa untuk mendirikan bangunan gedung di Indonesia diwajibkan untuk memiliki Izin

Mendirikan Bangunan (IMB).³³

Setelah penulis membaca dan memahami isi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, penulis tidak menemukan aturan yang secara komprehensif menjelaskan bagaimana persyaratan yang harus dipenuhi dalam mendirikan bangunan dan bagaimana proses pengawasan yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Oleh sebab itu, penulis lebih lanjut meninjaunya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 dijelaskan bahwa “Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 menjelaskan bahwa “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”. Adapun persyaratan administratif sebagaimana yang dimaksud di atas dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (2) yang terdiri dari;

1. Status kepemilikan atas tanah, atau surat izin pengelolaan tanah dari pemilik hak atas tanah;

³³*Ibid.*, halaman 161.

2. Status hak milik bangunan gedung; dan
3. Surat Izin mendirikan bangunan gedung.

Sedangkan mengenai persyaratan teknis bangunan gedung dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (3) yang terdiri dari persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Berdasarkan kedua persyaratan di atas, yang menjadi fokus pembahasan penelitian ini adalah masalah regulasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana yang ditetapkan dalam persyaratan administratif mendirikan bangunan gedung di atas.

Terkait dengan aturan persyaratan dan pengawasan penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), tidak ditemukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 ini, namun berdasarkan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 dijelaskan bahwa penerbitan surat Izin Mendirikan Bangunan ini menjadi wewenang Pemerintah Kabupaten/Kota, tentunya melalui instrument Peraturan Daerah yang khusus membahas tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Untuk wilayah Pemerintahan Kota Medan, Perda yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan ini termuat dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 menjelaskan bahwa setiap orang atau organisasi yang memohon permohonan penerbitan IMB harus melengkapi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menunikan kewajiban yang ditetapkan oleh peraturan

perundang-undangan yang berlaku. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mendapatkan pelayanan IMB tersebut pemohon yang mengajukan surat permohonan dengan mengisi formulir yang disediakan.

Menurut Pasal 8 ayat (1), IMB diberikan kepada bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung. Menurut ayat (2), yang dimaksud dengan bangunan gedung adalah bangunan yang berfungsi untuk hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya, dan fungsi campuran. Sedangkan dalam ayat (3) dijelaskan bahwa yang dimaksud prasarana bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung adalah setiap konstruksi bangunan yang merupakan prasarana penunjang bangunan gedung, seperti perkerasan, kolam renang, gardu, pagar, gapura, menara, tanki, lapangan, pos jaga, dan lain sebagainya.

Menurut Pasal 9 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012, IMB diberlakukan kepada setiap bangunan yang terdapat pada kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sebagai kawasan tata ruang dan kota. Sedangkan berdasarkan ayat (4), Pejabat terkait wajib membuat penetapan keputusan IMB paling lambat 14 hari kerja terhitung sejak semua persyaratan dinyatakan lengkap dan benar.

Menurut Pasal 9 ayat (5), bangunan yang didirikan harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan, sedangkan untuk bangunan yang ditambah dan diperbaiki/direnovasi juga harus sesuai dengan IMB yang diterbitkan. Sedangkan terkait dengan tata cara dan syarat-syarat untuk memperoleh IMB diatur secara khusus dalam Peraturan Walikota.

Menurut Pasal 12 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012, permohonan IMB akan ditolak apabila:

1. Tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang ditetapkan dalam Peraturan Walikota Medan.
2. Tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang Kota Medan.
3. Tidak sesuai dengan lingkungan yang lestari, serasi, dan seimbang.
4. Tidak sesuai dengan keperluan umum dan/atau keteraturan kepentingan masyarakat.
5. Tidak sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku; dan
6. Bangunan sudah selesai dan sudah mempunyai IMB tetapi tidak sesuai dengan IMB yang telah diberikan.

Menurut Pasal 13 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012, Permohonan IMB akan ditunda apabila:

1. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai khususnya persyaratan permohonan serta pertimbangan lingkungan yang direncanakan.
2. Adanya keberatan masyarakat dan/atau sengketa tanah maupun adanya proses hukum yang sedang berlangsung pada bangunan maupun tanah yang dimohonkan serta telah disampaikan secara tertulis maupun lisan.
3. Sedang dilakukannya proses perubahan rencana tata ruang kota yang sedang dilakukan pada lokasi yang dimohonkan.
4. Penundaan permohonan IMB ini hanya dapat dilakukan sekali untuk jangka waktu tidak lebih dari 6 bulan.

5. Penundaan IMB yang disampaikan kepada pemohon secara tertulis disertai dengan alasan yang jelas.

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 memberikan kewenangan kepada Walikota untuk mencabut IMB apabila:

1. Pemilik surat IMB tidak mematuhi peraturan yang disyaratkan dalam surat IMB.
2. Proses pendirian bangunan gedung belum dilakukan terhitung 6 bulan semenjak izin IMB diberikan atau 4 bulan proses pembangunan telah pernah dihentikan tanpa adanya penjelasan yang jelas yang dapat diterima Walikota.
3. Dikemudian hari ditemukan bahwa ternyata secara hukum bahwa salah satu di antara beberapa syarat yang diajukan dalam pengurusan surat IMB tidak benar keadaannya.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 menjelaskan bahwa permohonan IMB batal demi hukum apabila:

1. Pemohon telah meninggal dunia sebelum IMB diterbitkan; dan/atau
2. Wajib retribusi setelah lewat waktu yang ditentukan untuk itu tidak membayar retribusi IMB yang telah ditentukan setelah disampaikan STRD kepada wajib retribusi sebanyak 3 kali berturut-turut dan dalam jangka waktu 7 hari setelah penyampaian STRD ketiga.

Pasal 16 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 mewajibkan pemegang IMB untuk:

1. Mengikuti semua aturan yang diwajibkan dalam surat IMB yang diterbitkan.
2. Pemilik bangunan memberi tahu instansi terkait/petugas pada saat proses

pembangunan hendak dilakukan.

3. Menunjukkan surat IMB serta perlengkapan lainnya pada petugas yang ditugaskan.
4. Membuat papan petunjuk (plank) IMB di lokasi konstruksi yang layak dan dapat terlihat dengan jelas.
5. Membantu petugas dalam melakukan pemeriksaan konstruksi, dan
6. Membuat pemberitahuan secara tertulis kepada dinas terkait/petugas bahwa proses pembangunan konstruksi telah selesai dikerjakan.

Pasal 17 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 melarang setiap orang pribadi atau badan untuk:

1. Mendirikan bangunan tanpa IMB.
2. Memulai pekerjaan mendirikan bangunan sebelum diterbitkannya IMB, dan/atau
3. Mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan.

Pasal 48 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 menetapkan bahwa pemilik IMB yang melanggar ketentuan Pasal 16 dan Pasal 17 sebagaimana dijelaskan di atas diancam pidana kurungan paling lama 3 bulan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

Berdasarkan Pasal 19 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 menyatakan bahwa apabila Walikota Medan setelah menyampaikan teguran tertulis tiga kali secara berturut-turut dan tidak ditanggapi, maka walikota medan berwenang untuk memberikan perintah kepada dinas terkait untuk menghancurkan sebagian maupun seluruh bangunan dengan kriteria:

1. Tidak memiliki atau tidak sesuai dengan surat IMB yang diberikan.
2. Bertentangan dengan rencana tata ruang kota.
3. Kondisi fisik bangunan tersebut sebahagian atau seluruhnya telah rusak sehingga dapat membahayakan penggunaannya maupun masyarakat sekitar.
4. Mengganggu keindahan dan keserasian estetika kota.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah dijelaskan di atas sudah memberikan gambaran tentang tata cara penerbitan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), sistem pengawasannya serta sanksi hukumnya. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 ini belum mengatur secara komprehensif tentang apa saja yang menjadi persyaratan dan tata cara menerbitkan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (5) sebagaimana telah dijelaskan di atas, terkait dengan tata cara dan syarat-syarat untuk memperoleh IMB diatur secara khusus dalam Peraturan Walikota. Adapun Peraturan Walikota yang terkait dengan hal tersebut termuat dalam Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 dijelaskan bahwa permohonan IMB diajukan kepada Kepala Dinas, dengan mengisi formulir yang telah disediakan dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Persyaratan Administrasi berupa:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku;
- b. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang dan Surat Tanda Terima Setoran (bukti pelunasan) pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- c. Surat-surat kepemilikan tanah, antara lain:
 - 1) Fotokopi sertifikat tanah yang dilegalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional.
 - 2) Fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat yang dilegalisasi oleh Camat (bagi tanah yang belum bersertifikat).
 - 3) Fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris.
 - 4) Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah (bagi surat tanah yang belum bersertifikat), dan
 - 5) Rekomendasi dari Bank bagi surat tanah yang sedang diagunkan.
- d. Rekomendasi dari instansi terkait bagi pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, stasius pengisian bahan bakar umum/stasiun pengisian bahan bakar elpiji, sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana olah raga, serta menara telekomunikasi.
- e. Surat Kuasa yang bermaterai, bagi pemohon yang bukan pemilik tanah.
- f. Fotokopi akte perusahaan yang dilegalisasi atau fotokopi surat keputusan instansi yang dilegalisasi (bagi pemohon yang berbadan hukum).
- g. Gambar keterangan rencana peruntukan untuk permohonan bangunan pagar.
- h. Fotokopi surat perjanjian sewa menyewa tanah bagi permohonan IMB

yang bersifat sementara atau berjangka waktu kurang dari 5 tahun yang dilegalisir oleh Notaris.

- i. Fotokopi IMB terdahulu beserta seluruh gambar lampirannya untuk permohonan memperluas, menambah tingkat, dan renovasi bangunan atau bangunan menara di atas bangunan.
 - j. Izin dari warga yang berbatasan langsung bagi pembangunan tempat persemayaman mayat, stasiun pengisian bahan bakar umum/stasiun pengisian bahan bakar elpiji, sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana olah raga, serta menara telekomunikasi, dan
 - k. Izin dari warga dengan jarak radius setinggi bangunan bagi pembangunan menara telekomunikasi.
2. Persyaratan Teknis, berupa:
- a. Denah donasi tanah yang dimohon.
 - b. Gambar rencana bangunan rangkap 3 minimal ukuran kertas A3 dengan skala 1:100 (satu banding 100) atau 1:200 (satu banding dua ratus) yang disetujui oleh pemohon, yang terdiri dari:
 - 1) Denah dan perencanaan tapak bangunan (*site pland*) yang menggambarkan bentuk persil sebenarnya.
 - 2) Tampak depan, tampak samping kiri, tampak samping kanan, dan tampak belakang.
 - 3) Potongan memanjang dan potongan melintang.
 - 4) Konstruksi (pondasi, pengikat pondasi (*sloop*), kolom, balok, lantai, tangga, dan rencana atap/kap.

- 5) Denah sanitasi, tangki pembuangan limbah manusia (*septic tank*), dan bak kontrol.
 - 6) Untuk bangunan pagar (pondasi, tampak bangunan, potongan, dan situasi.
- c. Perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan dan ditanda tangani oleh perencana dan distempel oleh konsultan bagi bangunan dengan:
- 1) Bentangan balok beton atau baja lebih dari 6 meter.
 - 2) Ketinggian 2 lantai atau lebih untuk bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum.
 - 3) Ketinggian bangunan lebih dari 4 lantai.
 - 4) Konstruksi kuda-kuda baja atau kayu yang bentangannya lebih dari 6 meter.
 - 5) Konstruksi baja atau kayu yang ketinggian tiangnya lebih dari 5 meter per lantai.
 - 6) Bangunan yang memiliki basement atau semi basement.
- d. Surat jaminan kekuatan konstruksi yang dibuat oleh konsultan atau perencana yang bersertifikat untuk permohonan IMB menambah tingkat.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 menjelaskan bahwa untuk permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan akan diterima oleh petugas yang dihunjuk untuk itu dan kepada pemohon diberikan tanda terima/resi penerimaan permohonan. Kemudian pada ayat (4) dijelaskan bahwa dalam waktu maksimum 14 hari kerja sejak semua persyaratan dinyatakan lengkap dan benar, Kepala Dinas harus mengeluarkan IMB yang

dimohonkan.

Pasal 6 ayat (1), (2) dan (3) menjelaskan bahwa jika permohonan IMB berskala besar dengan kriteria:

1. Bangunannya lebih dari 7 lantai.
2. Bangunannya lebih luas dari 5.000 meter bujur sangkar.
3. Luas persil/hamparan lebih dari 15.000 meter bujur sangkar.
4. Bangunannya berfungsi khusus.
5. Bangunan rumah ibadah lebih dari 2 lantai.
6. Bangunan sekolah lebih dari 2 lantai

Permohonan IMB tersebut akan dibahas terlebih dahulu oleh Tim Pertimbangan Teknis yang ditetapkan oleh Kepala Dinas untuk memberikan masukan dan rekomendasi terhadap ketentuan yang harus ditindaklanjuti dalam IMB.

Menurut Pasal 8 ayat (1) dan (2) Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 menyatakan bahwa IMB yang sudah diterbitkan dapat dicabut atau dinyatakan tidak berlaku lagi oleh Kepala Daerah atau Kepala Dinas apabila:

1. Proses pengerjaan pendirian bangunan tidak dilakukan setelah 6 bulan terhitung semenjak izin dikeluarkan atau 4 bulan pekerjaan telah pernah dihentikan tanpa memberikan alasan atau penjelasan yang dapat diterima oleh Dinas terkait.
2. Dikemudian hari ditemukan ternyata secara hukum bahwa salah satu atau sebahagian persyaratan yang diajukan untuk memperoleh surat IMB tidak benar keadaannya.

3. Merubah fungsi bangunan.
4. Memecah atau menggabungkan persil bangunan yang diterbitkan dalam IMB.
5. Merubah letak tapak bangunan (*site plan*) yang ditetapkan dalam GKSB.

Berdasarkan Pasal 10 Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 menyatakan bahwa pemilik IMB wajib menyampaikan surat pemberitahuan dengan melampirkan foto kondisi bangunan terakhir kepada Kepala Dinas apabila pekerjaan mendirikan bangunan diberhentikan sementara dengan disertai alasan yang jelas paling lama 7 hari kerja setelah pekerjaan diberhentikan sesuai formulir yang ditetapkan. Dan jika hendak memulai pekerjaan setelah diberhentikan, pemilik IMB wajib menyampaikan surat pemberitahuan kepada Kepala Dinas paling lama 7 hari kerja sebelum pekerjaan dilaksanakan sesuai formulir yang ditetapkan.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja namun tidak diatur secara komprehensif, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur tentang lokasi yang dapat diijinkan untuk mendirikan bangunan, namun tidak mengatur tentang persyaratan dan prosedur menerbitkan IMB, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur tentang mewajibkan setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif termasuk Surat Izin Mendirikan Bangunan, namun tidak mengatur tentang persyaratan dan

prosedur menerbitkan IMB, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang mengatur tentang kewajiban bagi pemilik gedung untuk memiliki dokumen IMB dan mengamankan Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 untuk mengatur tentang persyaratan dan prosedur pengajuan penerbitan IMB secara komprehensif. Dengan demikian tujuan yang ingin dicapai dalam pembahasan ini telah tercapai dan dapat menjawab salah satu rumusan masalah penelitian ini.

B. Kewenangan Pemerintah Kota Medan dalam Penindakan Terhadap Bangunan yang Tidak Memiliki Izin

Pendirian dan renovasi sebuah bangunan bukanlah suatu hal yang sederhana untuk dilakukan, sebelum melakukan pembangunan maupun renovasi, banyak persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan tersebut, salah satunya pemilik harus memiliki surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadap bangunan yang hendak didirikan maupun direnovasi. Meskipun pemilik melakukan pembangunan di atas tanah yang dikuasainya, dan biaya pembangunan bersumber dari keuangannya sendiri, namun demi ketertiban umum, tata ruang yang baik dan nyaman, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk mengatur bangunan tersebut, pengaturan tersebut dapat berupa pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak memberikannya.

Pemilik bangunan dapat membuat permohonan penerbitan surat IMB kepada Dinas terkait yang ada di cakupan wilayah Pemerintah Daerah/Kota, dengan melengkapi persyaratan sebagaimana telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya. Namun, dalam kondisi tertentu, permohonan tersebut ditolak atau

tidak dapat diterima karena alasan tertentu yang dibenarkan oleh undang-undang. Pada kasus tertentu, Pemerintah Daerah/Kota melakukan penindakan berupa perobohan bangunan yang tidak memiliki izin atau tidak sesuai dengan izin yang diberikan, tentu penindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah/Kota demikian menjadi bahan perdebatan bagi sebahagian kalangan masyarakat, apakah Pemerintah Daerah/Kota berwenang untuk merobohkan bangunan yang bukan milik Pemerintah Daerah/Kota itu sendiri.

Secara hukum perdata, hak milik merupakan suatu hak yang asasi yang tidak dapat diganggu gugat oleh orang lain, bahkan negara sekalipun tidak berhak melanggar hak milik demikian. Hak milik merupakan suatu hak yang final, artinya pemilik berhak untuk mengelola atau melakukan apa saja terhadap hak miliknya, sepanjang tindakan tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang. Seseorang yang memiliki sebidang tanah yang bersertifikat hak milik, pada dasarnya memiliki kebebasan terhadap pengelolaan tanah tersebut, apakah akan dijadikan lahan perkebunan, atau dijadikan lahan perumahan dan sebagainya, pemilik tidak dapat diinterensi oleh pihak mana pun.

Persoalan penindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah/Kota terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB atau menyalahi IMB sering mendapatkan perlawanan dari pemilik bangunan yang ditindak tersebut, pemilik berpendapat ia berwenang untuk berbuat apa saja terhadap hak miliknya termasuk melakukan pembangunan gedung, selama proses pembangunan gedung tersebut tidak merugikan kepentingan orang lain.

Misalnya di wilayah Pemerintahan Kota Medan, kasus penindakan

terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB pernah terjadi, salah satunya penindakan yang terjadi terhadap bangunan yang berada di kawasan Kesawan Jalan Jenderal Ahmad Yani VII, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan. Hal ini sesuai dengan keterangan Bobby Nasution selaku Walikota Medan bahwa pada sebahagian gedung yang terdapat di wilayah Kesawan tidak memiliki izin, atau meskipun memiliki izin namun tidak sesuai dengan IMB yang diberikan, sehingga Pemerintah Kota Medan memperingatkan pemilik bangunan untuk menghentikan proses pembangunan yang tidak memiliki IMB, atau bangunan yang sudah siap dan tidak sesuai dengan pemberian IMB-nya harus disesuaikan dengan izinnya, namun peringatan tersebut tidak dihiraukan pemilik, sehingga Pemerintah Kota Medan melalui petugas Satpol PP merubuhkan bangunan terkait menggunakan alat berat dari Dinas PU Kota Medan.³⁴

Hal ini juga didukung dengan hasil wawancara dengan Fitriani yang menjelaskan bahwa:

Di wilayah Kota Medan terdapat bangunan yang menyalahi IMB, untuk bangunan yang menyalahi IMB itu terdapat dua kriteria, yang pertama tidak memiliki IMB sama sekali, yang kedua memiliki IMB namun menyimpang dari apa yang sudah diizinkan dalam IMB. Untuk data bangunan yang tidak memiliki IMB di Kota Medan pada tahun 2019 berjumlah 194 bangunan dan yang menyimpang dari IMB berjumlah 45 bangunan. Untuk tahun 2020, bangunan yang tidak memiliki IMB berjumlah 300 dan yang menyimpang dari IMB berjumlah 100.³⁵

Hasil wawancara di atas mengkonfirmasi informasi bahwa khusus di wilayah Pemerintahan Kota Medan masih banyak bangunan yang tidak memiliki

³⁴Datuk Haris Molana. "Bobby Bereaksi, Bangunan Ilegal di Kesawan Medan Mulai Dirubuhkan", melalui <https://news.detik.com/>, diakses pada tanggal 14 Juli 2021, Pukul 21.19 Wib.

³⁵Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak sesuai dengan IMB yang diberikan. Seharusnya, pemilik bangunan yang hendak ingin melakukan pembangunan atau melakukan renovasi, terlebih dahulu harus mengurus Izin Mendirikan Bangunannya.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa bentuk-bentuk penyalahgunaan IMB yang terjadi di Kota Medan terdiri dari berbagai jenis pelanggaran, seperti pemilik mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) rumah tinggal, namun dalam pelaksanaannya dijadikan kos-kosan, IMB yang diberikan hanya untuk bangunan 5 unit dan dalam pelaksanaannya yang dibangun 7 unit.

Bentuk-bentuk penyalahgunaan izin misalnya bangunan 1 (satu) lantai menjadi 2 (dua) lantai, menyimpang dari GSB, bangunan tempat tinggal menjadi kost-kostan, misalnya rumah tempat tinggal 5 unit, 5 kapal, jadi kos-kosan akhirnya jadi 7 unit, diperkecil.³⁶

Jika terjadi pembangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak sesuai dengan IMB yang diberikan, maka Pemerintah Kota Medan akan melakukan penindakan berupa pemberian peringatan 1, 2, dan 3. Surat peringatan itu berisi tentang pemberitahuan kepada pemilik bangunan untuk menghentikan proses pembangunan apabila tidak memiliki izin, dan atau menyuruh menyesuaikan proses pembangunan sesuai dengan IMB yang diberikan, jika surat peringatan tersebut tidak dihiraukan oleh pemilik bangunan, dan tetap saja melakukan pembangunan, maka Pemerintah Kota Medan akan melakukan penindakan berupa perobohan bangunan dan sebagainya.

Tapi kalau soal penindakan seperti pembongkaran bangunan dilaksanakan oleh Satpol PP, Dinas PKPPR sebagai pengawasan dan memberikan

³⁶Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

sanksi administrasi berupa: pemberian Surat Peringatan I dengan tenggang waktu 7 x 24 jam, pemberian Surat Peringatan II dengan tenggang waktu 2 x 24 jam, pemberian Surat Peringatan III dengan tenggang waktu 1 x 24 jam, setelah diberikan Surat Peringatan I, II, dan III, pemilik bangunan tidak melaksanakan pemberhentian pembangunan bangunan, maka Dinas PKPPR membuat Surat Penindakan Bangunan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan ditujukan kepada Satpol PP.³⁷

Berdasarkan uraian di atas, penulis akan membahas tentang gambaran kewenangan Pemerintah Kota Medan untuk melakukan penindakan (perobohan) terhadap bangunan yang tidak memiliki atau tidak sesuai dengan IMB yang diberikan. Berikut ini akan dipaparkan dan dianalisis temuan penulis terkait kewenangan Pemerintah Kota Medan dalam melakukan penindakan tersebut.

Pemerintahan memiliki dua arti, yakni dalam arti luas dan dalam arti sempit. Pemerintahan dalam arti luas yang disebut *regering* atau *government*, yakni pelaksanaan tugas seluruh badan-badan, lembaga-lembaga dan petugas-petugas yang disertai wewenang mencapai tujuan negara. Arti pemerintahan meliputi kekuasaan legislatif, eksekutif, dan yudisial atau alat-alat kelengkapan negara yang lain yang juga bertindak untuk dan atas nama negara. Sedangkan pemerintah dalam arti sempit (*bestuurvoering*), yakni mencakup organisasi fungsi-fungsi yang menjalankan tugas pemerintahan. Titik berat pemerintahan dalam arti sempit ini hanya berkaitan dengan kekuasaan yang menjalankan fungsi eksekutif saja.³⁸

Berdasarkan pengertian di atas dapat dipahami bahwa pemerintahan adalah seluruh badan-badan negara, lembaga-lembaga negara yang diberikan kewenangan untuk melakukan tugas dan fungsi tertentu guna mencapai tujuan

³⁷Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

³⁸Sadjijono. 2008. *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, halaman 41.

negara. Badan atau lembaga negara ini dapat dipahami sebagai badan legislatif, eksekutif, maupun yudikatif. Yang menjadi objek pembahasan ini adalah lembaga eksekutif. Lembaga eksekutif adalah salah satu cabang pemerintahan yang memiliki kekuasaan dan bertanggungjawab untuk menerapkan hukum.

Secara konstitusional, lembaga eksekutif terbagi menjadi tiga sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 18 UUD Tahun 1945, yaitu Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota. Hubungan-hubungan antara Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Daerah/Kota memiliki empat dimensi penting untuk dicermati, yaitu meliputi hubungan kewenangan, kelembagaan, keuangan, dan pengawasan. Pertama, pembagian kewenangan untuk menyelenggarakan urusan-urusan pemerintahan tersebut akan sangat mempengaruhi sejauh mana Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memiliki wewenang untuk menyelenggarakan urusan-urusan Pemerintahan, karena wilayah kekuasaan Pemerintah Pusat meliputi Pemerintah Daerah, maka dalam hal ini yang menjadi obyek yang diurus adalah sama, namun kewenangannya yang berbeda. Kedua, pembagian kewenangan ini membawa implikasi kepada hubungan keuangan, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Ketiga, implikasi terhadap hubungan kelembagaan antara Pusat dan Daerah mengharuskan kehati-hatian mengenai besaran kelembagaan yang diperlukan untuk melaksanakan tugas-tugas yang menjadi urusan masing-masing. Keempat, hubungan pengawasan merupakan konsekuensi yang muncul dari pemberian kewenangan, agar terjaga keutuhan negara kesatuan. Kesemuanya itu, selain

diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, juga tersebar pengaturannya dalam berbagai Undang-Undang sektoral yang pada kenyataannya masing-masing tidak sama dalam pembagian kewenangannya.

Adapun yang menjadi objek pembahasan ini adalah lembaga pemerintahan kabupaten/kota, dalam hal ini adalah Pemerintah Kota Medan. Pemerintah Kota Medan merupakan salah satu pemerintahan daerah yang ada diwilayah Pemerintah Provinsi Sumatera Utara. Pemerintahan Kota Medan terbentuk pada tahun 1956 melalui penerbitan Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Utara. Dalam Pasal 1 dijelaskan bahwa “Daerah-daerah yang tersebut di bawah ini Nomor 1 sampai dengan 4 masing-masing dibentuk sebagai Kota Besar dengan nama dan batas-batas seperti berikut: 1) Medan, dengan nama Kota Besar Medan, dengan batas-batas yang meliputi wilayah “Stadsgemeente Medan” dahulu (Staatsblad 1938 No. 715) termaksud dalam Staatsblad 1921 No. 772 setelah diubah dengan Ketetapan Gubernur Propinsi Sumatera Utara tanggal 14 Nopember 1951 No. 66/III/PSU.

Berdasarkan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, Pemerintah Kota Medan memiliki kewenangan yang meliputi:

1. Perencanaan dan pengendalian pembangunan;
2. Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
3. Penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat;

4. Penyediaan sarana dan prasarana umum;
5. Penanganan bidang kesehatan;
6. Penyelenggaraan pendidikan;
7. Dan lainnya

Salah satu kewenangan yang diberikan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah di atas adalah berwenang untuk melakukan perencanaan dan pengendalian pembangunan. Dapat dipahami bahwa penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki atau tidak sesuai dengan IMB oleh Pemerintah Kota Medan bersumber dari ketentuan Pasal 14 ini. Penindakan tersebut merupakan bagian dari pengendalian pembangunan, agar pembangunan yang dilakukan di wilayah Kota Medan sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan.

Menurut sejarah yang didapatkan dari hasil dokumentasi di Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, diketahui bahwa Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan pada awalnya merupakan bagian dari pekerjaan umum. Baru pada tahun 2009 awal dibentuklah Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan. Dinas Tata Ruang dan Tata, Bangunan Kota Medan telah berganti nama menjadi Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, yaitu merupakan unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dari segi tata ruang, tata ruang dan tata ruang. Gedung dipimpin oleh seorang manajer pelayanan yang melewati wilayah.

Sekretaris berada di bawah dan bertanggung jawab kepada direktur wilayah.³⁹

Berdasarkan struktur Pemerintahan Kota Medan, terdapat beberapa Instansi atau Dinas yang terkait dengan pengendalian pembangunan, salah satunya Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, kemudian ada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Untuk proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pemohon dapat mengajukannya ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan dengan melengkapi persyaratan yang ditentukan, sedangkan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, berfungsi untuk memberikan rekomendasi dan melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan yang tidak memiliki IMB.

Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Ibu Fitriani selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan yang menyatakan bahwa:

Itu kewenangan PTSP, di PTSP nanti ada syarat-syaratnya, sudah itu, kalau sudah dipenuhi syarat-syaratnya, disitu baru mereka melayangkan ke dinas kami dinas perumahan, nanti disini barulah pengukurannya ke kami, nanti survey lapangannya ke kami, gitu kan, habis itu, sudah selesai semua, kita cocokkan lahan itu yang mau dibangun tadi, sesuai nggak dengan tata ruang, jadi kita lihat nanti peta tata ruang, itu bagian pemetaan, sesuai dia nggak, mau dibangun apa, kan dia ada F1, F1 itu untuk perumahan padat, gitu dia, ada zonasinya, habis itu, setelah terpenuhi semua, dinyatakan diizinkan bangunan tadi, barulah kita campakkan lagi ke PTSP, baru tinggal keluar izinnya, kita itu disini hanya merekomendasi, bahwa lokasi yang diizinkan tadi, yang mau kita buat bangunan tadi itu sesuai dengan tata ruang. Habis itu, udah cocok semuanya diizinkan, baru dilayangkan ke PTSP lagi, siap dilayangkan ke PTSP, barulah mereka mengeluarkan izinnya, jadi kita itu sebagai tim teknisnya, tapi masalah mengeluarkan, masalah syarat-syaratnya di PTSP.

³⁹<http://balitbang.pemkomedan.go.id/tinymcepuk/gambar/file/Christy%20Marintan.pdf> diakses pada tanggal 15 Juni 2021, Pukul 08.18 Wib.

Membahas tentang kewenangan Pemerintah Kota Medan melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan untuk melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang diberikan perlu merujuk kepada dasar hukum dari mana kewenangan itu didapatkan.

Berdasarkan hasil dokumentasi yang dilakukan di Kantor Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan ditemukan bahwa Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan adalah unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang penataan kota yang dipimpin oleh seorang kepala dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah.

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan mempunyai tugas menyelenggarakan beberapa urusan daerah di bidang tata kota dan perencanaan arsitektur, dimana menurut model kebijakan dan perencanaan ruang kota yang dirumuskan oleh pemerintah, perencanaan ruang kota dirumuskan, dirumuskan dan dikendalikan, dan pembangunan yang sehat dan entitas perkotaan yang berorientasi diizinkan dan dipromosikan. Pemerintah kota melaksanakan tugas pembantuan sesuai dengan bidang kerjanya

Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan mempunyai fungsi untuk:

1. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis di bidang tata kota dan tata bangunan;

2. Mengadakan kegiatan-kegiatan penelitian dalam rangka perumusan, pengembangan dan penerapan rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan;
3. Mengevaluasi dan merevisi rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku serta norma-norma penataan kota dan bangunan yang berlaku;
4. Menghimpun data dan informasi, mengadakan pengukuran dan pemetaan dalam rangka penyusunan dan evaluasi rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan;
5. Merumuskan kebijaksanaan teknis, pemberian bimbingan, penyuluhan dan pembinaan sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan Kepala Daerah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
6. Melaksanakan pola dan pengembangan rencana tata ruang kota dan dan kebijaksanaan penataan ruang dan penataan bangunan yang telah ditetapkan;
7. Memberikan pelayanan terhadap permohonan Keterangan Rencana Peruntukan (KRP), Keterangan Situasi Bangunan (KSB) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta memungut retribusi atas pemberian KRP, KSB dan IMB tersebut sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
8. Mengadakan pengawasan dan penindakan penertiban terhadap pelestarian dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan serta teknis konstruksi yang telah ditetapkan, bekerjasama dengan instansi terkait;

9. Merumuskan kebijaksanaan dan pengawasan terhadap pelestarian dan konservasi bangunan;
10. Mengarahkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan kota;
11. Melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya;
12. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah.

Berdasarkan tugas dan fungsi dari Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, diketahui bahwa salah satu fungsinya adalah mengadakan pengawasan dan penindakan penertiban terhadap pelestarian dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan serta teknis konstruksi yang telah ditetapkan, bekerjasama dengan instansi terkait. Dengan demikian, apabila ada bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak sesuai dengan IMB, maka Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan berwenang melakukan penindakan bersama dengan Dinas terkait, dalam hal ini Dinas Satpol PP.

Secara yuridis, kewenangan ini tidak ada dengan sendirinya, ada dasar hukum yang dijadikan sebagai acuan berwenang atau tidak Pemerintah Kota Medan melakukan pendindakan. Salah satu dasar hukum yang memberikan wewenang kepada Pemerintah Kota Medan adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Pada Pasal 39 dijelaskan bahwa:

1. Bangunan dapat dibongkar jika:
 - a. Tidak sesuai dengan fungsinya dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. Dapat merugikan penggunaan bangunan dan/atau lingkungannya;
 - c. Tidak ada izin mendirikan bangunan.
2. Bangunan yang dapat dibongkar pada ayat (1) a dan b ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan hasil evaluasi teknis.
3. Peninjauan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan tempat tinggal, dilakukan oleh penelaah teknis,

- dan pembelian menjadi tanggung jawab pemilik.
4. Pembongkaran bangunan yang berdampak lebih besar terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilakukan sesuai dengan rencana teknis pembongkaran yang disetujui oleh pemerintah daerah otonom.
 5. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan peraturan pemerintah.

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) tersebut di atas dapat dipahami bahwa bangunan gedung dapat dibongkar salah satunya karena tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kemudian pada ayat (4) dijelaskan mengenai tata cara pembongkaran bangunan yang tidak memiliki IMB akan diatur dalam Peraturan Pemerintah. Dalam hal ini, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Berdasarkan Pasal 90 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 dijelaskan bahwa:

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilakukan secara tertib dengan memperhatikan keselamatan, keamanan, dan lingkungan masyarakat.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kecuali bangunan gedung peruntukan khusus oleh pemerintah, harus memenuhi perintah pembongkaran atau persyaratan pemerintah daerah untuk menyetujui pembongkaran.
- (3) Pembongkaran bangunan meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran, yang dilakukan menurut kaidah umum pembongkaran dan menggunakan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Berdasarkan Pasal 91 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 dijelaskan bahwa:

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung yang akan dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan masyarakat.
- (2) Bangunan yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

meliputi:

- a. Bangunan yang tidak dapat digunakan dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. Menggunakan bangunan yang berbahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungan; dan/atau
 - c. Bangunan tanpa izin mendirikan bangunan.
- (3) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menyampaikan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang ditetapkan untuk dibongkar.
 - (4) Menurut hasil penilaian ayat (1), selain rumah keluarga tunggal, terutama rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, pemilik dan/atau pengguna bangunan harus melakukan kajian teknis bangunan dan menyerahkan hasil Untuk pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan. Bangunan fungsi khusus diserahkan kepada pemerintah.
 - (5) Dalam hal hasil evaluasi teknis bangunan gedung memenuhi standar pada ayat (2) huruf a dan huruf b, pemerintah daerah menetapkan pembongkaran bangunan gedung dalam bentuk peraturan pembongkaran.
 - (6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan pembongkaran bangunan berdasarkan peraturan pembongkaran.
 - (7) Isi putusan pembongkaran pada ayat (5) dan ayat (6) meliputi jangka waktu pembongkaran, tata cara pembongkaran, dan ancaman hukuman untuk setiap pelanggaran.
 - (8) Apabila pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), maka pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah yang dapat menunjuk bangunan tersebut. Penyedia jasa pembongkaran membayar dengan biaya sendiri, kecuali rumah yang tidak mampu dibeli oleh pemiliknya, biaya pembongkaran ditanggung oleh pemerintah daerah setempat.

Berdasarkan Pasal 90 ayat (2) dan Pasal 91 ayat (1) sebagaimana disebutkan di atas dapat dipahami bahwa Pemerintah Daerah (termasuk Pemerintah Kota Medan) berwenang untuk menetapkan bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk ditindak (dibongkar) setelah terlebih dahulu memberikan pemberitahuan tertulis kepada pemilik bangunan.

Kewenangan Pemerintah Kota Medan melakukan penindakan (merobohkan) terhadap bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan

(IMB) juga diatur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang menyatakan bahwa:

- (1) Setelah mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku, memberikan pembinaan dan pengawasan, serta memberikan teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, Walikota dapat memerintahkan dinas terkait untuk membongkar sebagian atau seluruh bangunan gedung yang dinyatakan:
 - a. Tidak dan/atau menyimpang dari IMB yang diterbitkan.
 - b. Teluk tidak memenuhi rencana tata ruang kota.
 - c. Struktur bangunan gedung rusak seluruhnya atau sebagian sehingga membahayakan penghuni dan/atau masyarakat.
 - d. Hancurkan keindahan dan harmoni estetika kota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembudidayaan, tata cara pengawasan, dan uraian huruf a, b, c, dan d sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa kewenangan Pemerintah Kota Medan melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin sesuai dengan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 90 dan 91 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 19 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pemerintah Kota Medan Berwenang untuk melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak sesuai dengan IMB yang terdapat di wilayah Pemerintahan Kota Medan.

C. Faktor-Faktor yang Menghambat dalam Penertiban Bangunan Tanpa Izin di Kota Medan

Perkembangan kota-kota di Indonesia biasanya tidak didasarkan pada

perencanaan kota yang komprehensif dan terintegrasi. Kecuali kota-kota baru yang direncanakan sejak awal, kota-kota di Indonesia tidak benar-benar dipersiapkan atau direncanakan untuk dapat menampung pertumbuhan penduduk yang besar dalam waktu yang relatif singkat.

Penataan ruang yang dinamis dan operabel dapat diartikan sebagai suatu bentuk penataan ruang yang dapat mendorong, mengakomodasi, dan menyesuaikan diri dengan dinamika perkembangan kehidupan dalam aspek material, kehidupan sosial, ekonomi, politik, dan budaya, serta dapat juga secara fleksibel menjadi kegiatan pembangunan menyeluruh yang dilakukan baik oleh pemerintah dan masyarakat.

Penataan ruang kota yang dinamis terkait erat dengan isu-isu seperti pengelolaan lahan, pengelolaan lingkungan, pembangunan sarana dan prasarana perkotaan, pengembangan kemitraan publik-swasta, pembiayaan pembangunan perkotaan, penciptaan lapangan kerja dan peran sektor informal, pengembangan kelembagaan dan isu-isu pembangunan kota yang lebih manusiawi.

Dalam penataan ruang dan pengelolaan wilayah Indonesia, telah banyak disusun Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Tata Ruang Wilayah sekunder, dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, termasuk di Kota Medan. Namun pada kenyataannya, sebagian besar rencana yang dirumuskan dengan susah payah hanyalah rencana karena tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Beberapa kendala ditemui selama pelaksanaan rencana tersebut, namun yang paling menonjol adalah lemahnya kekuatan hukum yang mendukung penataan ruang dan pengelolaan wilayah. Baru

sebelum 13 Oktober 1992, Presiden mengesahkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Proses pembuatan dan pengesahan undang-undang memakan waktu lama karena banyak perbedaan pendapat dan terkadang sangat tajam.

Setelah sekian lama Undang-Undang Tata Rung diberlakukan, banyak sudah peraturan pelaksana dan turunannya yang dibentuk untuk mendukung terciptanya penataan kota yang asri dan nyaman. Salah satu peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 19 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang mengharuskan setiap bangunan yang didirikan harus memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Apabila terdapat bangunan yang tidak memiliki IMB atau tidak sesuai dengan IMB, maka Pemerintah Kota Medan melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan bersama Dinas Satpol PP melakukan penertiban terhadap bangunan tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan bahwa kondisi pembangunan yang terjadi di Kota Medan tergolong angka pelanggarannya tinggi, meskipun masih ada yang mengikuti aturan yang berlaku.

Kalau pendirian bangunan di kota Medan menurut saya masih ada yang mengikuti prosedur, mengikuti izin, dan masih ada juga yang nggak mengikuti izin. Nah disitulah perlu adanya survey lapangan, kan ada nanti tim kita tim Korwil itu keliling mencari bangunan yang kira-kira itu ada

bangunan tapi tidak ada izinnnya tidak ada plangnya, kita samperin. Yang namanya manusia kan ada yang mengikuti peraturan ada juga yang nggak.⁴⁰

Proses penertiban tersebut tentu mengalami berbagai kendala, salah satunya yaitu adanya perlawanan dari pemilik gedung yang tidak menerima proses penertiban tersebut, kurangnya koordinasi dari berbagai instansi terkait, dan adanya kendala dalam internal Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan itu sendiri. Untuk lebih memahami secara konkrit apa saja hambatan yang dihadapi, berikut ini akan diuraikan satu persatu.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan diketahui bahwa kendala yang dihadapi salah satunya adalah banyaknya faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pendirian bangunan yang tidak memiliki IMB di Kota Medan.

Faktor penyebabnya yang menyalahi izin itu tadi, mereka mencoba-coba, faktornya ya faktor individu, yaitu bagi individu yang taat peraturan yang mengikuti prosedur, berapa yang diizinkan ya segitu yang dibangunnya, tapi kadang kan misalnya individu yang tidak mau mengikuti prosedur ya seperti coba-coba dia, kalau kira-kira bisa lolos ya lolos, tapi kalau tidak lolos, yaitu itu tadi, sampailah ke security.⁴¹

Sedangkan untuk proses sosialisasi tentang pentingnya mengurus IMB dalam melakukan pembangunan, Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan tidak dilakukan lagi, karena Dinas menganggap setiap masyarakat sudah mengetahui aturan tersebut, karena aturan tersebut

⁴⁰Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

⁴¹Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

bukanlah suatu aturan yang baru.

Udah nggak himbauan lagi, karena kita kan menganggap bahwa mungkin masyarakat sudah tau, setiap pembangunan itu harus memiliki izin, setau saya sudah tidak ada himbauan lagi, karena kami sudah menganggap masyarakat sudah tau kalau mau membangun atau merenovasi bangunan harus sudah memiliki izin, walaupun tidak, kita kan ada cek lapangan, nah itu nanti kalau orang sudah ada bangun, nanti kita datang, kita lihat ada izinya atau tidak. Kalau kira-kira nggak ada, nanti kita suruh untuk berhenti dulu, harus ngurus izin dulu di PTSP, atau kalau orang itu tetap mau lanjut, kita akan beri peringatan.⁴²

Berdasarkan kendala dan upaya yang telah dilakukan oleh Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan untuk menciptakan tata ruang Kota Medan yang baik dan nyaman, Pemerintah Kota Medan berharap setiap pemilik bangunan haruslah memiliki dan mendirikan bangunan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diberikan.

Harapannya sih harus mengikuti prosedur, mengikuti aturan, mengikuti Perda Zonasi Pemanfaat Ruang, dengan mengikuti itu, kita akan bisa lihat masalah dimana RPHnya 30%, masalah pembayaran retribusinya dan lain-lainnya.⁴³

Sedangkan faktor-faktor yang menghambat proses penertiban bangunan tanpa IMB di Kota Medan terdiri dari keterbatasan Personil dan Sumber Daya Manusia yang tidak mendukung tugas pelaksanaan penertiban sesuai luas Kota Medan, peralatan yang sangat minim, kurangnya kesadaran pada pemilik gedung untuk mematuhi IMB yang telah diterbitkan dengan menambah unit bangunan

⁴²Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

⁴³Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

sehingga terjadi penyimpangan SIMB.⁴⁴

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang menghambat dalam penertiban bangunan tanpa izin di Kota Medan yaitu faktor keterbatasan Personil dan Sumber Daya Manusia yang tidak mendukung tugas pelaksanaan penertiban sesuai luas Kota Medan, peralatan yang sangat minim, kurangnya kesadaran pada pemilik gedung untuk mematuhi IMB yang telah diterbitkan dengan menambah unit bangunan sehingga terjadi penyimpangan SIMB.

⁴⁴Hasil wawancara dengan Ibu Fitriani, selaku Staff Pengawasan Teknik Bangunan Dan Lingkungan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan, pada tanggal 27 April 2021.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Setelah dilakukan pembahasan pada bab sebelumnya, maka pada bab ini akan disimpulkan beberapa temuan peneliti, yaitu:

1. Aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang mengatur tentang kewajiban bagi pemilik gedung untuk memiliki dokumen IMB dan mengamatkan Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 untuk mengatur tentang persyaratan dan prosedur pengajuan penerbitan IMB secara komprehensif.
2. Kewenangan Pemerintah Kota Medan melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin sesuai dengan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 90 dan 91 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pasal 19 ayat (1) dan (2) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pemerintah

Kota Medan Berwenang untuk melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau tidak sesuai dengan IMB yang terdapat di wilayah Pemerintahan Kota Medan

3. Faktor-faktor yang menghambat dalam penertiban bangunan tanpa izin di Kota Medan yaitu faktor keterbatasan Personil dan Sumber Daya Manusia yang tidak mendukung tugas pelaksanaan penertiban sesuai luas Kota Medan, peralatan yang sangat minim, kurangnya kesadaran pada pemilik gedung untuk mematuhi IMB yang telah diterbitkan dengan menambah unit bangunan sehingga terjadi penyimpangan SIMB.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian di atas, peneliti memberikan beberapa saran, yaitu:

1. Disarankan kepada Pemerintah, khususnya Pemerintah Kota Medan untuk membuat peraturan yang mudah dipahami dan proses yang tidak rumit dalam memberikan pelayanan penerbitan IMB.
2. Disarankan kepada pemilik bangunan yang tidak memiliki IMB untuk lebih memahami bahwa Pemerintah Kota Medan berwenang untuk melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki atau tidak sesuai dengan IMB.
3. Disarankan kepada Pemerintah Kota Medan untuk meningkatkan jumlah personil di Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan dan juga proses sosialisasi terus dilakukan agar masyarakat mengetahui pentingnya mengurus IMB dalam melakukan pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad A.K. Muda. 2016. *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Jakarta: Reality Publisher.
- Dian Ekawaty Ismail. 2019. *Hukum Tata Ruang: Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh*. Yogyakarta: UII Press.
- Dyara Radhite Oryza Fea. 2020. *Pedoman Terlengkap Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*. Yogyakarta: Legality.
- Eka Nam Sihombing. 2018. *Hukum Kelembagaan Negara*. Yogyakarta: Ruas Media.
- Gatut Susanta. 2019. *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Henry S. Siswoediro. 2008. *Buku Pintar Pengurusan Perizinan & Dokumen*. Jakarta: Visimedia.
- Ida Hanifah, dkk. 2018. *Pedoman Penulisan Skripsi*. Medan: Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ni'matul Huda. 2017. *Pengawasan Pusat Terhadap Daerah*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Sadjijono. 2018. *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Soerjono Soekanto. 2018. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sri Pudiantmo. 2017. *Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan*. Bandung: Rezki Press.
- Suratman. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Suriansyah Murhaini. 2016. *Manajemen Pegawai Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Teguh Sutanto. 2014. *Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. Jakarta: PT Suka Buku.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Wali Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Tas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

C. Makalah/Internet

Anonim. “*Pembagian Urusan Pemerintahan Daerah-UU No. 23/2014*” melalui <http://pemerintah.net>, diakses Rabu, 17 Maret 2021.

Datuk Haris Molana. “Bobby Bereaksi, Bangunan Ilegal di Kesawan Medan Mulai Dirobohkan”, melalui <https://news.detik.com/>, diakses pada tanggal 14 Juli 2021, Pukul 21.19 Wib.

<http://balitbang.pemkomedan.go.id/tinymcepuk/gambar/file/Christy%20Marintan.pdf> diakses pada tanggal 15 Juni 2021, Pukul 08.18 Wib.

Kasman Siburian. 2021. *Implementasi Pengawasan pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan*, Skripsi, Medan: Program Ilmu Hukum Universitas HKBP Nomensen, Medan.



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muchtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : REZA CASVIRI
NPM : 1706200051
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Administrasi Negara
JUDUL SKRIPSI : Mekanisme Pengawasan Dan Penindakan Pemerintah Kota Medan Terhadap Pembangunan Gedung Yang Tidak Memiliki Izin
Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum

| TANGGAL | MATERI BIMBINGAN | TANDA TANGAN |
|-----------------|---------------------------------------|--------------|
| 25 April 2021 | Penyerahan Skripsi I | |
| 15 Mei 2021 | Perbaikan Bab 2 | |
| 20 Juni 2021 | Perbaikan Bab 3 | |
| 25 Juni 2021 | Penyerahan skripsi II | |
| 10 Juli 2021 | Perbaikan terhadap beberapa Penulisan | |
| 28 Juli 2021 | Penyerahan skripsi III | |
| 01 Agustus 2021 | Perbaikan Bab 4 | |
| 25 Agustus 2021 | Bedah Buku | |
| 28 Agustus 2021 | Ace di sidangkan | |

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

DOSEN PEMBIMBING

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, SH., MH)

(Assoc. Prof. Dr. SURYA PERDANA, S.H., M.Hum)



**PEMERINTAH KOTA MEDAN
DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN
DAN PENATAAN RUANG**

Jln. Jend. Besar Dr. Abd. Haris Nasution No. 17 Telp. 7864147 Medan

SURAT KETERANGAN

Nomor : 070/2203/Balitbang/2021 tanggal 18 April 2021

Menindaklanjuti surat dari Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Medan Nomor : 070/2203/Balitbang/2021 tanggal 18 April 2021 perihal Surat Rekomendasi Penelitian, dengan ini menerangkan :

Nama : REZA CASVIRI
NPM : 1706200051
Program Studi : Ilmu Hukum/ Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : Mekanisme Pengawasan dan Penindakan Pemerintah Kota Medan Terhadap Pembangunan Gedung yang Tidak Memiliki Izin.

Benar telah melaksanakan praktek kerja lapangan pada Kantor Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan pada sejak tanggal 18 April 2021 sampai dengan 18 Juli 2021.

Demikian surat keterangan ini diperbuat untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Dikeluarkan di : Medan
Pada tanggal : 20 Agustus 2021

**PIK KEPALA DINAS PERUMAHAN
KAWASAN PERMUKIMAN DAN
PENATAAN RUANG KOTA MEDAN**



**TONDI NASHA YUSUF NST, ST, MT
PEMBINA
NIP.-19730213 200212 1 005**

Tembusan :

1. Sdr. Wakil Dekan-1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
2. Peringgal.