

**PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH
TINGGAL DI KOTA MEDAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023
TENTANG CIPTA KERJA**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh:

**FAHRIZ PRATAMA
NPM. 1806200054**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2024**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.linkedin.com/company/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/channel/UCumsumedan)

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

Nama : FAHRIZ PRATAMA
NPM : 1806200054
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
Judul Skripsi : PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL DI KOTA MEDAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA

Dosen Pembimbing : Dr. R. Juli Moertiono, S.H., S.H., M.Kn

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 03 Oktober 2024

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


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


Dr. Zainuddin, SH., M.H
NIDN. 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : **PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL
DI KOTA MEDAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA**

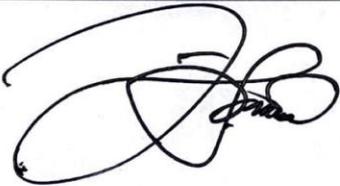
Nama : **FAHRIZ PRATAMA**

NPM. : 1806200045

Prodi/Bagian : Hukum/Hukum Administrasi Negara

**Skripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal: 16 Oktober 2024**

Dosen Penguji

		
<u>Rizka Syafriana, S.H., M.Kn.</u> NIDN. 8830590019	<u>Irfan., S.H., M.Hum</u> NIDN. 116036701	<u>Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn</u> NIDN. 0128077201

Disahkan Oleh:

Dekan Fakultas Hukum UMSU



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



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XI/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN

**HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA**

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 16 Oktober 2024, Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

Nama : FAHRIZ PRATAMA
NPM : 1806200054
Prodi/Bagian : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
**Judul Skripsi : PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL DI KOTA
MEDAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN
2023 TENTANG CIPTA KERJA**

Penguji : 1. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn., NIDN. 8830590019
2. Irfan., S.H., M.Hum NIDN. 116036701
3. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn NIDN. 0128077201

Lulus, dengan nilai A-, predikat Sangat Memuaskan

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (SH).

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 16 Oktober 2024

PANITIA UJIAN

Ketua


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

Sekretaris


Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H
NIDN: 0118047901

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **FAHRIZ PRATAMA**
NPM : **1806200054**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Administrasi Negara**
Judul Skripsi : **PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH
TINGGAL DI KOTA MEDAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023
TENTANG CIPTA KERJA**

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. Apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, Juli 2024

Saya yang menyatakan



FAHRIZ PRATAMA



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjelek surat ini agar disebutkan nomor dan tanggapnya

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

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : FAHRIZ PRATAMA
NPM : 1806200054
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM / HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL DI KOTA MEDAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA

Pembimbing : Dr. R JULI MOERTIONO, S.H., M.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
09-10-2023	Pengajuan Judul Proposal	
10-10-2023	ACC Judul Proposal / SK Bimbingan	
12-10-2023	Penyusunan Proposal	
24-10-2023	Bimbingan Proposal	
20-11-2023	Revisi / ACC PROPOSAL	
14-12-2023	Seminar Proposal	
16-12-2023	Penyusunan Skripsi	
15-01-2024	Revisi Skripsi (Penambahan Referensi)	
18-01-2024	ACC Skripsi Oleh dosen Pembimbing	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

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

DOSEN PEMBIMBING

Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn
NIDN. 0101017406

ABSTRAK

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL DI KOTA MEDAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG CIPTA KERJA

FAHRIZ PRATAMA

Proses pembangunan tentu tidak terlepas dari persyaratan perizinan yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan atau pemilik gedung. Apabila sebelumnya masyarakat mengenal izin pendirian bangunan dengan sebutan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), maka saat ini perizinan pendirian bangunan tersebut berubah menjadi PBG (Persetujuan Bangun Gedung). Ketentuan ini berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, serta Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja Izin Mendirikan Bangunan Dirubah Menjadi Persetujuan Bangun Gedung. kemunculan peraturan tentang PBG menggantikan IMB dengan tujuan menyederhanakan prosedur perizinan bangunan dan meningkatkan kepatuhan terhadap standar keselamatan dan fungsi bangunan. PBG sendiri bersifat sebagai peraturan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan. Yaitu bagaimana bangunan harus memenuhi standar teknis yang sudah ditetapkan.

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

Hasil Penelitian dan Pembahasan dalam penelitian ini didapati bahwa PBG merupakan ketentuan berupa soal teknis bangunan. Jika pemilik bangunan tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG, maka akan dikenakan sanksi administratif. Selain sanksi administratif, apabila terjadi pelanggaran terhadap UU Bangunan Gedung dan UU Cipta Kerja dapat mengakibatkan sanksi pidana dan denda. Yaitu pidana penjara hingga 3 - 5 tahun atau denda. maksimal 10%-20% dari nilai bangunan gedung jika menyebabkan kerugian harta orang lain dan/atau kematian. Perubahan IMB menjadi PBG ini perlu dicermati oleh masyarakat ditengah maraknya pembangunan gedung-gedung di tengah kota. Standar teknis yang lebih ketat dalam PBG bertujuan untuk menghasilkan bangunan yang lebih kokoh, tahan lama, dan minim risiko kerusakan. Proses perizinan PBG memerlukan keterlibatan tenaga ahli profesional seperti arsitek dan insinyur. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas desain dan konstruksi bangunan.

Kata kunci: Izin PBG, Pendirian Bangunan di Kota Medan, Penyederhanaan aturan pada UU Cipta Kerja Terhadap Standar Keselamatan Dan Fungsi Bangunan

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah rabbi`alamin, Segala Puji dan Syukur bagi Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sebagaimana mestinya dengan segala kekurangan dan kelebihannya, Sholawat beserta salam kepada Rasulullah Muhammadiyah SAW dan sahabatnya serta para pengikutnya hingga akhir zaman.

Sesuai dengan kaidah dan metode penelitian dan penyusunan yang telah ditetapkan keberhasilan penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan moral dan material serta bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung yang paling utama saya ucapkan beribu kali terima kasih kepada kedua orang tua saya yang telah mendukung moral dan material sehingga semangat kuliah dan selesai pada saat yang diharapkan, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua saya yang paling saya cintai dan sayangi, panutanku Abdul Rahim, S.H dan Pintu syurgaku Irwati Kesuma Dewi yang telah menjadi orang tua terhebat. Terima kasih yang tiada terhingga atas limpahan kasih sayang dan cinta yang tulus, doa yang tak pernah putus,

materi, motivasi, nasihat, perhatian, dan pengorbanan yang di berikan selalu membuat saya selalu bersyukur telah memiliki keluarga yang luar biasa. Serta adik saya Rakha Dwi Putra yang selalu mendukung saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I dan Ibu Atikah Rahmi, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Andryan, S.H., M.H selaku Kepala Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. R Juli Moertiono, S.H., M.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang banyak sekali membantu penulis/peneliti dalam menyelesaikan dan menyempurnakan isi skripsi saya ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu kami mendapatkan informasi dan urusan kampus.
8. Dan terima kasih kepada pemilik NPM 2105170168 yang selalu mendengarkan keluh saya, memberi dukungan, motivasi, pengingat dan menemani saya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Akhir kata penulis ucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu secara langsung yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya semoga mendapat balasan yang berlipat ganda Allah SWT, serta tidak lupa juga penulis memohon maaf atas semua kekurangan dan kesalahan yang ada selama penulisan skripsi ini, semoga akan lebih baik lagi kedepannya dan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang membacanya demi kemajuan Ilmu Pendidikan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Medan, Juli 2024

Penulis

FAHRIZ PRATAMA
NPM. 1806200054

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	6
2. Tujuan Penelitian.....	6
3. Manfaat Penelitian.....	7
B. Definisi Operasional.....	8
C. Keaslian Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	12
1. Jenis Penelitian.....	12
2. Sifat Penelitian	12
3. Pendekatan Penelitian.....	13
4. Sumber Data.....	13
5. Alat Pengumpul Data.....	15
6. Analisis Data	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Umum Tentang Rumah.....	17
B. Hak milik Atas Tanah.....	19

C. Membangun Unit Rumah diatas Tanah Hak Milik	19
D. Persyaratan Membangun Unit Rumah.....	20
E. Izin Mendirikan Bangunan	21
F. Mekanisme Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung.....	23
G. Pengaturan Hukum Terhadap Pembangunan Rumah di Kota Medan	25
H. Sanksi Hukum Bangunan Tak Memiliki Persetujuan Bangunan Gedung.....	28

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Pembangunan Rumah di kota Medan	32
B. Persyaratan Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung.....	40
C. Analisis Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerjadan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Retribusi terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan rumah	52

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	69
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Indonesia adalah negara hukum, dimana supremasi hukum ditegakkan untuk kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan (akuntabel).¹ Konsekuensi logis dari adanya prinsip negara hukum tersebut, maka segala sesuatu di Indonesia harus diatur oleh seperangkat peraturan perundang-undangan. Tujuannya adalah demi terwujudnya ketertiban umum untuk menuju masyarakat yang sejahtera lahir dan batin peraturan perundang-undangan mengatur mengenai hak dan kewajiban individu sebagai warga negara.

Negara Indonesia didalam penegakan hukumnya terdapat tiga prinsip dasar, yaitu supremasi hukum (*supremacy of law*), kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*), dan penegakan hukum dengan cara yang tidak bertentangan dengan hukum (*due process of law*).² Indonesia sebagai negara hukum dinamis, esensinya adalah hukum secara akomodatif, adaptif dan progresif. Akomodatif artinya mampu menyerap, menampung keinginan masyarakat yang dinamis. Makna hukum seperti ini menggambarkan fungsinya sebagai pengayom, pelindung masyarakat. Adaptif, artinya mampu menyesuaikan dinamika perkembangan jaman, sehingga tidak pernah usang. Progresif, artinya

¹ Penjelasan Pasal 1 Ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

² Panduan Pemasarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, *Sekretariat Jendral MPR RI*, Cetakan Ketigabelas, Jakarta, halaman 68

selalu berorientasi kemajuan, perspektif masa depan. Makna hukum seperti ini menggambarkan kemampuan hukum nasional untuk tampil dalam praktiknya mencairkan kebekuan-kebekuan dogmatika. Hukum dapat menciptakan kebenaran yang berkeadilan bagi setiap anggota masyarakat.³

Sistem hukum yang berlaku di Indonesia merupakan sumber hukum bagi aparaturnya penegak hukum, untuk memformulasikan segala kebijakan hukum. Pemahaman yang memadai terhadap sumber ataupun bahan yang berasal dari sumber-sumber hukum di Indonesia merupakan komponen konkret dari struktur atau bangunan hukum di Indonesia, meliputi: peraturan perundang-undangan, putusan-putusan pengadilan, kebiasaan, serta kaidah-kaidah nonpositif lainnya, bahwa setiap isu hukum harus diselesaikan dalam kerangka sistem hukum yang berlaku, atau dengan mengacu pada sumber itu.⁴

Proses pembangunan hukum dapat menimbulkan kemajuan dalam kehidupan masyarakat, selain itu dapat juga mengantisipasi dampak perubahan kondisi sosial masyarakat yang positif maupun negatif. Seperti halnya dalam pendirian sebuah bangunan rumah pada suatu wilayah permukiman. Dimana untuk membangun sebuah rumah haruslah memperhatikan, mempertimbangkan dan memperhitungkan segala aspek, baik pada penataannya terkait dengan lingkungan sekitar maupun aspek hukumnya. Karena untuk membangun sebuah rumah saja, maka kita harus telah mengantongi izin membangun yang dikeluarkan

³ Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. *Jurnal Akademia*, http://www.academia.edu/8838989/Indonesia_sebagai_negara_hukum, Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

⁴ Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar, halaman. 8.

oleh pemerintah kota setempat. Artinya bahwa dalam membangun sebuah rumah maka seseorang itu tidak dapat berbuat dan atau bertindak sesuka hati hanya sesuai dengan kemauannya saja. Apabila terjadi hal yang demikian itu terjadi maka akan dapat berpotensi menimbulkan kericuhan di masyarakat, yang pada akhirnya membutuhkan penyelesaian secara hukum pula dari keberadaan rumah yang dianggap bermasalah tersebut.

Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menurut John F.C Turner, 1972, dalam bukunya *Freedom To Build* mengatakan, “Rumah adalah bagian yang utuh dari permukiman, dan bukan hasil fisik sekali jadi semata, melainkan merupakan suatu proses yang terus berkembang dan terkait dengan mobilitas sosial ekonomi penghuninya dalam suatu kurun waktu. Menurut Siswono Yudohusodo, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan.⁵

Bersesuaian dengan penelitian ini Firman Allah SWT dalam Al Qur“an dalam Surat An Nahl, ayat 80, dimana dalam Terjemahannya menyatakan: “Allah menjadikan bagimu rumah sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu

⁵ Yudohusodo, Siswono, 1991, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, INKOPPOL, Jakarta. Undang-Undang RI no.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Sekretariat Negara. 1985

dari kulit binatang ternak (sebagai) rumah (kemah) yang kamu merasa ringan (membawa)-nya pada waktu kamu bepergian dan bermukim.”

Rumah adalah tempat untuk melepaskan lelah, tempat bergaul, dan membina rasa kekeluargaan diantara anggota keluarga, tempat berlindung keluarga dan menyimpan barang berharga, dan rumah juga sebagai status lambang sosial.⁶ Sedang menurut WHO, rumah adalah struktur fisik atau bangunan untuk tempat berlindung, dimana lingkungan berguna untuk kesehatan jasmani dan rohani serta keadaan sosialnya baik untuk kesehatan keluarga dan individu.⁷ Rumah sebagai bangunan merupakan bagian dari suatu permukiman yang utuh, dan tidak semata-mata merupakan tempat bernaung untuk melindungi diri dari segala bahaya, gangguan, dan pengaruh fisik belaka, melainkan juga merupakan tempat tinggal, tempat beristirahat setelah menjalani perjuangan hidup sehari-hari.⁸

Kebijakan dan strategi nasional penyelenggaraan perumahan dan permukiman menyebutkan bahwa rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping pangan, sandang, pendidikan dan kesehatan. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda, dan sebagai manifestasi jati diri.⁹

⁶ Azwar, 1996. Pengertian Perumahan. Pengertian Perumahan

⁷ Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001

⁸ C. Djemabut Blaang, 1986 Perumahan dan Permukiman. halaman 28

⁹ Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman

Pada dasarnya jika seseorang ingin membangun sebuah rumah adalah dengan niat yang baik. Artinya bahwa rumah yang akan dibangun tersebut akan dipergunakan untuk tempat tinggal bagi diri dan keluarganya. Namun tidak jarang dijumpai pula pada seseorang yang berkeinginan membangun sebuah rumah miliknya tanpa memikirkan situasi dan kondisi keadaan disekitarnya. Arogansi dan keegoisan seseorang tersebut dalam membangun rumah miliknya pada akhirnya menimbulkan konflik di masyarakat. Warga sekitar pembangunan rumah yang seharusnya bakal menjadi tetangga yang baik, dengan keberadaan pembangunan rumah yang asal jadi membuat mereka menjadi resah dan bahkan kemarahan dengan proses pembangunan dan keberadaan rumah tersebut. Pemilik bangunan rumah dianggap tidak beretika dan melanggar aturan hukum yang berlaku. Dimana seharusnya pembangunan sebuah rumah di wilayah permukiman masyarakat haruslah dilakukan secara baik, tertib dan benar.

Penelitian ini akan mengulik problematika yang terjadi tentang bagaimana seharusnya prosedur syarat dan ketentuan yang berlaku serta hal-hal apa saja yang harus ditaati dan dipatuhi oleh seseorang yang hendak membangun sebuah rumah ditengah permukiman masyarakat, dengan mengangkat judul penelitian yaitu: “Pembangunan Rumah Diatas Lahan Tanah Hak Milik Tanpa Dilengkapi Persetujuan Bangunan Gedung Di Kota Medan (Analisis Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021).”

1. Rumusan Masalah

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

- a. Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Pembangunan Rumah di kota Medan?
- b. Bagaimana Persyaratan Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung?
- c. Bagaimana analisis Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Retribusi terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan rumah?

2. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian harus tergambar secara tegas apa yang hendak dicapai di dalam melaksanakan penelitian tersebut. Tujuan penelitian harus bertitik tolak dari permasalahan. Bahkan harus terlihat tegas dan konkrit serta relevan.¹⁰

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Pembangunan Rumah di kota Medan.
- b. Untuk mengetahui Persyaratan Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung.

¹⁰ Faisal & dkk. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima, halaman 5

- c. Untuk mengetahui analisis Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Retribusi terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan rumah.

C. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

- a. Secara teoritis, penelitian skripsi ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk meningkatkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan serta menambah wawasan khususnya di bidang ilmu hukum baik dalam konteks teori dan asas-asas hukum, serta memperdalam mengenai aspek hukum terhadap perlindungan hak dan kepastian hukum terhadap publikasi privasi isi perjanjian milik orang lain oleh pihak yang tidak berkepentingan.
- b. Secara praktis, penulisan skripsi ini diharapkan dapat menjadi sumbangsih dan bahan masukan terhadap perkembangan hukum positif dan memberikan sumbangan pemikiran untuk dijadikan sebagai bahan pertimbangan bagi negara melalui institusi terkait tentang perlindungan hak dan kepastian hukum terhadap publikasi privasi isi perjanjian milik orang lain oleh pihak yang tidak berkepentingan.

D. Definisi Operasional

Defenisi operasional bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terhadap batasan ruang lingkup fokus yang akan diteliti. Uraian defenisi operasional merupakankalimat-kalimat yang disusun berdasarkan arah dan tujuan penelitian.¹¹ Adapun defenisi operasional dalam penelitian ini mencakup:

1. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal layak huni, sarana pembangun keluarga, cerminan martabat penghuninya serta aset pemiliknnya (Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman)
2. Membangun Rumah adalah proses pembuatan tempat tinggal, pengerjaan konstruksi untuk mendirikan sebuah rumah. Dimulai dari pembuatan fondasi, balok sloof, lantai, tiang penyangga, hingga atap harus dibangun sesuai standar dan membagi sekat ruang sesuai dengan selera dan kebutuhannya. Di atas sebidang tanah kepemilikan untuk dijadikan sebagai tempat untuk berlindung dari cuaca luar, tempat beristirahat, dan melakukan kegiatan sehari-hari serta tempat berkumpulnya suatu keluarga.
3. Persetujuan Bangunan Gedung adalah Perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan.

¹¹ *Ibid.*, halaman 5

E. Keaslian Penelitian

Untuk melihat keaslian dari skripsi yang saya susun dengan judul “Pembangunan Rumah Diatas Lahan Tanah Hak Milik Tanpa Dilengkapi Persetujuan Bangunan Gedung Di Kota Medan (Analisis Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021).” Bahwasanya belum dilakukan penulisan skripsi dengan judul di Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, meskipun disisi lain terdapat judul yang hampir sama namun substansinya berbeda. Penulis meneliti skripsi ini berdasarkan literatur-literatur yang diperoleh diperpustakaan, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pengaturan hukum di Indonesia terhadap pembangunan unit rumah/gedung.. Dari beberapa judul penelitian yang pernah diangkat oleh penelitian sebelum, ada dua judul yang hampir sama dengan penelitian dalam penelitian dalam penulisan skripsi, antara lain:

1. Aldi Ismail. NIM 188520020. Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan 2023. Permasalahan yang terjadi dalam proses pengajuan permohonan IMB yaitu masyarakat yang ingin cepat selesai proses permohonan nya namun kesadaran dalam persyaratan yang diberikan kepada mereka belum dipenuhi sehingga mengalami lama nya keluar permohonan tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Efektifitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan dan faktor-faktor penghambat Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Hasil penelitian ini

menunjukkan bahwa pencapaian tujuan menjalankan Pendapatan asli, dari strategi pencapaian tujuan dilakukan sosialisasi. Proses analisis dan perumusan kebijakan dilakukan efektif dan sesuai peraturan yang berlaku. Perencanaan yang matang diproses dengan perencanaan yang berkelanjutan yang ada dalam SOP Penyusunan program dilakukan dengan program lanjutan serta sesuai dengan petunjuk teknis. Sarana dan prasarana sudah memadai dimulai dari ruang tunggu untuk masyarakat, serta lainnya. Efektif dan efisiensi pelayanan dalam pengurusan IMB sudah berjalan dengan efektif dan efisien. Pengawasan dan pengendalian setiap aktivitas pengurusan yang dilakukan masyarakat diawasi Tim Satgas Saber Pungli. Faktor penghambat dalam pelayanan IMB adalah kurangnya kesadaran masyarakat terhadap persyaratan yang diberikan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan, dan kurangnya sumber daya manusia yang dimana para pegawai mengalami kekurangan terhadap masyarakat yang mengurus Izin Mendirikan Bangunan.

2. Endah Setiyorini. NIM. 10975005839. Analisis Pelayanan Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di badan pelayanan terpadu dan penanaman modal kota Dumai. Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau. 2013. Penelitian ini dilakukan di Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Dumai. Penelitian ini berlangsung pada bulan Oktober sampai dengan Desember 2012. Adapun ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian ini untuk mengetahui faktor penghambat pelayanan dalam penerbitan surat izin mendirikan bangunan

dan kebijakan-kebijakan yang dilakukan yang dilakukan dalam peningkatan pelayanan penerbitan surat izin mendirikan bangunan di Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Dumai. Dari pengolahan data yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa dalam proses pelayanan penerbitan surat izin mendirikan bangunan di Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Dumai adalah kurang baik dengan rata-rata 32,59%, Faktor-faktor yang paling dominan menyebabkan keterlambatan pelayanan yaitu faktor aturan dan faktor kemampuan. Kebijakan yang dilakukan untuk meningkatkan pelayanan adalah dengan mengadakan rapat secara rutin untuk meminimalisir keterlambatan penerbitan surat izin mendirikan bangunan, perlu pelatihan dan bimbingan teknis kepada pegawai dan perlu pengawasan dan perhatian yang lebih maksimal dari kepala Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Dumai, sehingga para pegawai dapat bekerja seoptimal mungkin dan sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Melihat kedua perbandingan isi materi penelitian pada 2 (dua) peneliti terdahulu di atas terlihat perbedaan yang signifikan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini terlihat dari judul penelitian dan rumusan masalah serta studi putusan yang menjadi pokok bahasan tidak memiliki persamaan pada kedua peneliti terdahulu tersebut, sehingga hasil penelitian peneliti pun dalam uraian dan pembahasan akan berbeda pula dengan peneliti terdahulu.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara yang memiliki tujuan untuk mencapai penelitian ilmiah, sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian.

Metodologi merupakan suatu unsur yang mutlak yang harus ada di dalam penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan. Pengertian metodologi, biasanya diberikan arti-arti sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian.¹² Maka metode penelitian yang dilakukan meliputi:

1. Jenis Penelitian

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

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis, penelitian deskriptif merupakan metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasi objek sesuai dengan apa adanya, bertujuan untuk memberikan data hasil dari meneliti suatu keadaan atau fakta-fakta yang ada

¹²Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Peress, halaman 5.

dilingkup masyarakat yang akan dideskripsikan dengan jelas agar dapat diterima dan dipahami oleh pembaca.

3. Pendekatan Penelitian

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

4. Sumber Data

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

- a. Data yang bersumber dari Hukum Islam: yaitu Al-Quran. Adapun surat pada Al Qur'an yang bersesuaian dengan penelitian ini ada terdapat dalam Surat An Nahl, ayat 80, dimana Terjemahannya: "Allah menjadikan bagimu rumah sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu dari kulit binatang ternak (sebagai) rumah

(kemah) yang kamu merasa ringan (membawa)-nya pada waktu kamu bepergian dan bermukim.”

- b. Data sekunder; yaitu data pustaka yang mencakup dokumen dokumen resmi, publikasi tentang hukum meliputi buku buku teks, kamus kamus hukum, Artikel, dan jurnal jurnal hukum.

Kemudian data sekunder yang digunakan untuk melakukan penelitian ini menggunakan bahan hukum yakni:

- c. Bahan hukum primer, antara lain bahan-bahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, catatan-catatan risalah resmi atau risalah dalam pembuatan suatu peraturan perundang-undangan, misalnya kajian akademik yang diperlukan dalam pembuatan suatu rancangan peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan daerah¹³, Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:

- 1) Dalam hal ini peneliti menggunakan bahan-bahan primer sebagai berikut:
- Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja
 - Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
 - Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

¹³ Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*. Sinar Grafika. Jakarta halaman 47

- Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung
 - Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024
- 2) Bahan Hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen tidak resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian¹⁴.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti: kamus hukum, ensklopedia, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris, surat kabar, internet dan lain sebagainya.

5. Alat Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan atau melalui penelusuran literatur (*library research*) yang dilakukan di perpustakaan yaitu perpustakaan dalam melakukan metode studi dokumentasi, penulis hanya menganalisa benda-benda tertulis seperti buku-buku literatur terkait.

¹⁴ *Ibid.* halaman 54

6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu dimana data yang diperoleh dalam studi kepustakaan (*library research*) atas bahan hukum akan diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa sehingga dapat disajikan dalam bentuk penulisan yang lebih sistematis guna mencapai target yang diinginkan berupa analisis hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Umum Tentang Rumah

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992). Dalam pengertian yang luas, rumah tinggal bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak, dipandang dari berbagai segi kehidupan masyarakat (Frick dan Muliani, 2006). Berdasarkan pengertian tersebut rumah tinggal dapat diartikan sebagai tempat tinggal yang memiliki berbagai fungsi untuk tempat hidup manusia yang layak.

Secara garis besar, rumah memiliki empat fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia, yaitu:

- 1) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani manusia.
- 2) Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia.
- 3) Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit.
- 4) Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

Rumah yang terbangun juga harus layak dijadikan sebagai tempat tinggal, mencukupi kebutuhan bagi penghuninya terkait dengan pengadaan fasilitas yang ada didalamnya seperti ruang tidur, kamar mandi, dapur, ruang makan dan tempat berkumpul bersama keluarga.

Pengertian rumah yang dapat memuaskan kebutuhan jasmani manusia adalah rumah yang memenuhi persyaratan berikut:¹⁵

- 1) Dapat memberi perlindungan terhadap gangguan-gangguan cuaca atau keadaan iklim yang kurang sesuai dengan kondisi hidup manusia misalnya: panas, dingin, angin, hujan, dan udara.
- 2) Dapat memenuhi kebutuhan penghuninya untuk melakukan kegiatan atau pekerjaan rumah tangga sehari-hari, antara lain :
 - a) Kegiatan kerja yang ringan, misalnya memasak, menjahit, belajar, dan menulis.
 - b) Berkumpul bersama seluruh keluarga atau mengadakan pertemuan dengan tamu.
 - c) Kegiatan rutin untuk memenuhi kebutuhan kesehatan jasmani bagi kelangsungan hidup, yakni antara lain: mandi, tidur, dan makan.
- 3) Dapat digunakan sebagai tempat istirahat yang tenang di waktu lelah atau sakit.

Rumah yang dapat memenuhi kebutuhan rohani manusia adalah rumah yang memberi perasaan aman dan tentram bagi seluruh keluarga sehingga mereka dapat berkumpul dan hidup bersama, serta dapat mengembangkan sifat dan kepribadian yang sehat. Rumah yang merupakan tempat perlindungan dari pengaruh lingkungan luar adalah rumah yang

¹⁵ M. Amir Salipu, M.T. dkk. 2023. *Pengantar Perumahan Dan Permukiman Tinjauan Tentang Standar Dalam Perencanaan Permukiman Modern dan Tradisional*. Yogyakarta: Deepublish Digital. halaman 14

dapat menjauhkan segala gangguan kesehatan bagi penghuninya. Rumah juga harus kuat dan stabil sehingga dapat memberi perlindungan terhadap gangguan keamanan yang disebabkan bencana alam maupun kerusakan atau kejahatan oleh pencurian dan perampokan.¹⁶

B. Hak milik Atas Tanah

Hak –hak atas tanah diatur dalam UU Pokok Agraria. Mengutip UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 membagi hak atas tanah ke dalam beberapa hak, dan salah satunya yaitu hak milik. Dimana suatu kepemilikan atas tanah dapat dibuktikan oleh adanya sebuah sertifikat yang di punyai sebagai bukti sah atau tidaknya hak kepemilikan atas tanah tersebut.¹⁷

Hak milik diatur dalam UU Pokok Agraria dalam Pasal 20-27 yang menjelaskan bahwa hak milik adalah turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat dialihkan kepada pihak lain melalui pewarisan maupun pembelian. Namun, hak milik hanya dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang telah memenuhi syarat.¹⁸

C. Membangun Unit Rumah diatas Tanah Hak Milik

Rumah merupakan kebutuhan primer bagi banyak orang. Rumah menjadi tempat tinggal untuk berlindung dari cuaca luar dan tempat berkumpulnya suatu keluarga. Tak hanya itu, rumah juga menjadi tempat istirahat, melakukan kegiatan

¹⁶ Frick, H, dan Mulyani, Tri Hesti. 2006. *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.

¹⁷ <https://www.hukumonline.com/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik>.

¹⁸ *Ibid.*,

sehari-hari dan tempat untuk menunjukkan identitas bagi individu itu sendiri. Rumah pun memiliki banyak desain dan gaya arsitektur, tergantung selera individu dalam mempunyai suatu rumah. Tak hanya desain eksterior saja yang berbeda namun interior rumah masing-masing individu mempunyai gayanya sendiri.

Membangun unit rumah diatas lahan tanah hak milik adalah proses pengerjaan konstruksi untuk mendirikan sebuah rumah oleh seseorang diatas lahan tanah miliknya sendiri. Dimana proses pembangunan rumah tersebut dimulai dari pembuatan fondasi, balok sloof, lantai, tiang penyangga, hingga atap harus dibangun sesuai standar dan membagi sekat ruang sesuai dengan selera dan kebutuhannya. Intinya rumah yang nantinya terbangun dapat dipergunakan sebagai tempat untuk berlindung dan tempat pulang yang nyaman.

Dengan pengertian rumah yang sudah dijelaskan, tentu rumah mempunyai persyaratan yang layak untuk bisa ditinggali oleh penghuninya. Jika ingin membangun sebuah rumah untuk ditinggali maka perlu mengetahui berbagai macam persyaratannya untuk membangun sebuah rumah.

D. Persyaratan Membangun Unit Rumah

Membangun sebuah unit rumah, hal yang tak kalah penting adalah tanda keabsahan dan legalitas dari kepemilikan rumah tersebut. Legalitas kepemilikan sebuah rumah harus terjamin dan aman. Artinya bahwa legalitas dari keberadaan sebuah rumah harus mempunyai bukti berupa sejumlah dokumen dan sertifikat

hunian. Termasuk di antaranya adalah PBB, Sertifikat Hak Milik, Izin Pendirian Bangunan Gedung, dan Akta Jual-Beli nya.

E. Izin Mendirikan Bangunan

Bangunan sebagai prasarana untuk menunjang kehidupan manusia kini banyak didirikan. Hal ini tidak lepas dari berkembangnya suatu kota, semakin berkembang kota tersebut, maka akan semakin banyak juga bangunan yang didirikan. Namun dalam mendirikan bangunan, pemilik bangunan memerlukan adanya perizinan. Dulu kita mengenal izin ini dengan sebutan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Tetapi saat ini perizinan pendirian bangunan telah berubah menjadi PBG (Persetujuan Bangunan Gedung).¹⁹

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah sebuah produk hukum berisi perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan. IMB berlaku untuk membangun baru termasuk juga mengubah, memperluas, mengurangi, merawat atau merobohkan bangunan. Salah satu dasar hukum IMB adalah Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dalam pasal 7 ayat (1) disebutkan jika setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.²⁰

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang

¹⁹ <https://perkim.id/permukiman/apa-beda-imb-dan-pbg-mengapa-berubah>

²⁰ DPU Kulon Progo. 2020. "Refresh and Review: Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB)" dalam <https://dpu.kulonprogokab.go.id>. Diakses: Oktober 2023

Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021. PBG adalah perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya. PBG berlaku untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung sesuai dengan yang direncanakan.²¹

Perbedaan mendasar dari IMB dan PBG ada pada bentuk kegunaannya dan terkait permohonan izin sebelum mendirikan bangunan. IMB berbentuk izin yang harus diperoleh pemilik bangunan sebelum atau saat mendirikan bangunan. Dalam IMB, teknis bangunan harus dilampirkan saat mengajukan permohonan izin. Sedangkan PBG berbentuk aturan perizinan yang mengatur bagaimana bangunan harus didirikan. Dalam PBG, pemilik bangunan tidak diharuskan mengajukan izin sebelum mendirikan bangunan.

Perbedaan dari IMB dan PBG terletak pada hal yang harus dilaporkan, syarat yang diberikan, dan sanksi. IMB mengharuskan pemilik bangunan untuk melaporkan fungsi bangunannya, sedangkan PBG harus melaporkan fungsi bangunannya dan menyesuaikan pendirian bangunan dengan tata ruang yang ada. Dalam hal syarat IMB, pemilik bangunan harus menyediakan beberapa syarat seperti pengakuan status hak atas tanah, izin pemanfaatan, status kepemilikan bangunan, hingga izin mendirikan bangunan. Berbeda dengan PBG yang hanya mensyaratkan perlunya perencanaan dan perancangan bangunan sesuai tata bangunan, keandalan, dan desain prototipe. Kemudian pada sanksi, dalam IMB

²¹ SIMBG. 2019. "Persetujuan Bangunan Gedung" dalam <https://simbg.pu.go.id>. Diakses: Oktober 2023

tidak ada sanksi yang berlaku jika pemilik bangunan tidak melaporkan perubahan fungsi bangunan. Hal ini bertolak belakang dengan PBG yang menerapkan sanksi.²²

Perubahan IMB dan PBG menjadi hal yang menarik di tengah berkembangnya kota dan banyaknya pendirian bangunan. IMB dan PBG memiliki beberapa perbedaan, sehingga perubahannya harus dicermati setiap pemilik bangunan. Syarat dan hal yang wajib dilaporkan harus dipersiapkan dan sanksi yang ada harus dihindari. Kehadiran PBG diharapkan bisa menjadi aturan perizinan yang mewujudkan bangunan yang aman, nyaman dan ramah sesuai peruntukan tata ruang.

F. Mekanisme Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung

PBG adalah perizinan yang dikeluarkan terbitannya oleh Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Untuk dapat memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memenuhi dua persyaratan utama yaitu punya dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi dan kelengkapan dokumen berupa perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.

²² Times IDN. 2022. "Apa sih Perbedaan IMB dan PBG?" dalam <https://www.idntimes.com>. Diakses: Oktober 2023

Dokumen yang telah dilengkapi tersebut kemudian diajukan sebagai permohonan oleh pemilik bangunan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota atau pemerintah daerah provinsi untuk memperoleh izin PBG, sebelum pelaksanaan konstruksi dimulai. Adapun dokumen yang telah lengkap tersebut akan diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi yang meliputi:

- a. pendaftaran
- b. pemeriksaan pemenuhan standar teknis, dan
- c. pernyataan pemenuhan standar teknis.

Pendaftaran sendiri pendirian bangunan gedung sendiri dapat dilakukan oleh pemohon atau pemilik dan atau melalui seseorang (pengacara/penasehat hukum) sebagai kuasanya kepada Kantor Dinas Teknis Bangunan. Pemohon atau pemilik yang mendaftar harus pula menyampaikan informasi berupa data pemohon atau pemilik, kemudian data terhadap bangunan gedung, dan selanjutnya dokumen lainnya yang mendukung dan terkait dalam pelaksanaan pengajuan izin PBG dimaksud.

Setelah itu, Kepala Dinas Teknis Bangunan menugaskan sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi. Dan apabila setelah informasi dinyatakan lengkap, sekretariat Dinas Teknis Bangunan akan memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada pemohon atau pemilik guna mengetahui peruntukan atas pendirian bangunan tersebut.

G. Pengaturan Hukum Terhadap Pembangunan Rumah di Kota Medan.

Ketentuan hukum yang mengatur tentang perumahan dan kawasan pemukiman, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Undang-Undang ini merupakan salah satu bentuk tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia, berfungsi sebagai tempat tinggal untuk mengembangkan kehidupan berkeluarga. Peran Pemerintah dalam menyediakan rumah bagi warga masyarakat di Kota Medan sudah melaksanakan pembangunan sesuai program dibuatnya. Kendala yang dihadapi oleh pemerintah dalam menyediakan perumahan untuk warga masyarakat adalah sulitnya mendapatkan lahan di Kota Medan. Sebaiknya Dinas Perumahan, Pemerintah dan Kementerian Perumahan bekerja sama dalam sosialisasi agar mempermudah masyarakat untuk mengikuti dan mengetahui aturan mengenai kebutuhan rumah yang telah disediakan.²³

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dalam Pasal 14 dan 15, mengamanatkan bahwa

²³ Mega Wati. Peran Pemerintah Terhadap Ketersediaan Rumah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan. Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan. halaman 52

Pemerintah Daerah wajib menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) di daerah.

RP3KP merupakan rencana detail penajaman kawasan hunian yang dikaji dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan secara ideal perlu disusun di setiap daerah berdasarkan hasil kriteria dan identifikasi pemerintah setempat, terutama pada daerah-daerah yang pertumbuhan cepat dan memerlukan pengendalian ketat atau khusus (*High Control Zones*).²⁴

Berdasarkan amanat Undang-Undang dan perlunya suatu pedoman rencana-rencana kawasan permukiman yang dapat diacu oleh lintas sektoral dalam melakukan pembangunan permukiman, serta didorong oleh potensi dan permasalahan serta pertumbuhan kota Medan, yang dirasa perlu untuk melakukan penyusunan suatu rencana pembangunan kawasan permukiman sehingga dapat terintegrasi dan selaras dengan dokumen RT/RW yang telah ada. Maka Pemerintahan Kota Medan menuangkan perencanaan ini kedalam suatu Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) sebagai tonggak pengembangan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Medan.²⁵

Maksud dari kegiatan Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan kawasan Permukiman di Daerah (RP3KP) Kota Medan adalah untuk membuat acuan dalam pengembangan dan pembangunan

²⁴ *Ibid.*, halaman 54

²⁵ *Ibid.*, halaman 55

terhadap perumahan dan kawasan permukiman di Kota Medan yang berlandaskan kearifan lokal daerah. Tujuan yang ingin dicapai adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah sehingga dapat berlangsung secara tertib dan terorganisasi dan berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Sasaran yang ingin dicapai dalam Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (RP3KP) Kota Medan yaitu terciptanya perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang akan digunakan sebagai acuan rencana pengembangan pembangunan perumahan dan permukiman Kota Medan yang strategis dan berwawasan lingkungan.²⁷

Terkait dengan perubahan dari IMB (Izin Mendirikan Bangunan) ke PBG (Persetujuan Bangunan Gedung), dalam proses penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dilakukan, Pemko Medan akan memeriksa mengenai kesesuaian fungsi bangunan gedung yang diajukan dengan pengaturan mengenai kawasan yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah, rencana detail Tata Ruang dan Tata Wilayah serta Peraturan Zonasi. Pengajuan PBG dengan fungsi yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan kawasan akan ditolak, dan akan melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki

²⁶ *Ibid.*,

²⁷ *Ibid.*, halaman 61

izin PBG.²⁸ Maksudnya adalah bahwa penindakan terhadap setiap pelanggaran pendirian bangunan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Dan untuk melakukan hal ini maka seluruh pihak terkait yang ada di lingkungan Pemko Medan dalam pengawasan izin retribusi bangunan saling berkolaborasi untuk melakukan pengawasan agar tidak terjadi kebocoran penerima retribusi izin bangunan.²⁹

H. Sanksi Hukum Bangunan Tak Memiliki Persetujuan Bangunan Gedung

Berdasarkan Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 24 angka 1 Perppu Cipta Kerja yang menambah baru Pasal 1 angka 19 Undang-Undang Bangunan Gedung. Pada dasarnya, PBG 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. Adapun manfaat dari PBG adalah adanya kepastian hukum terkait kepemilikan bangunan gedung dan meminimalisir kecelakaan dalam penggunaan bangunan, karena bangunan yang berdiri sesuai dengan standar teknis bangunan dan sudah selaras dengan kondisi lingkungan.³⁰

²⁸ [https://portal.pemkomedan.go.id/pemko medan akan tolak pengajuan pbg dengan fungsi yang tidak sesuai ketentuan-kawasan](https://portal.pemkomedan.go.id/pemko%20medan%20akan%20tolak%20pengajuan%20pbg%20dengan%20fungsi%20yang%20tidak%20sesuai%20ketentuan-kawasan). Diakses:Oktober 2023.

²⁹ *Ibid.*,

³⁰ Ratih Dita Rohalia dan Nur Laila Meilani. *Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi*. Jurnal Pendidikan Tambusai, Vol. 7, No. 1, 2023, hal. 4521.

Menurut ketentuan Pasal 253 ayat (1) PP 16/2021, untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi, dokumen rencana teknis perlu diajukan kepada Pemerintah Daerah (Pemda) kabupaten/kota atau Pemda provinsi untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta atau Pemerintah Pusat. PBG tersebut dilakukan untuk membangun bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung (Pasal 253 ayat (3) PP 16/2021). Kemudian, PBG juga harus diajukan pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi, sebagaimana diatur dalam Pasal 253 ayat (4) PP 16/2021.

Kemudian sebagaimana disebutkan di atas, selain diatur dalam PP 16/2021, PBG juga diatur dalam Undang-Undang Cipta Kerja. Berdasarkan Pasal 24 angka 34 Perppu Cipta Kerja yang memuat baru Pasal 36A ayat (1) Undang-Undang Bangunan Gedung, pembangunan bangunan gedung dilakukan setelah mendapatkan PBG. Lalu, PBG diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, yang kemudian dimohonkan melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat (Pasal 24 angka 34 Perppu Cipta Kerja yang menambah baru Pasal 36A ayat (2) dan (3) Undang-Undang Bangunan Gedung).

Mengenai sanksi jika tidak memiliki PBG, pada dasarnya apabila pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, profesi

ahli, penilik, dan/atau pengkaji teknis tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung (dalam hal ini kepemilikan PBG), berpotensi dikenai sanksi administratif (Pasal 24 angka 41 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 44 Undang-Undang Bangunan Gedung.)

Berdasarkan Pasal 24 angka 42 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Bangunan Gedung, sanksi administratif tersebut dapat berupa:

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

Selain itu, terdapat sanksi pidana dan denda juga apabila tidak dipenuhinya ketentuan dalam Undang-Undang Bangunan Gedung *jo.* Undang-Undang Cipta

Kerja. Jika pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan, maka ia berpotensi dipidana penjara paling lama 3 tahun atau pidana denda paling banyak 10% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain. Kemudian, jika mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, pelaku berpotensi dipidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak 15% dari nilai bangunan gedung. Lalu, jika mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, pemilik bangunan gedung dan/atau pengguna bangunan gedung dapat dipidana penjara paling lama 5 tahun dan pidana denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung (Pasal 24 angka 43 Perppu Cipta Kerja yang mengubah Pasal 46 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Bangunan Gedung).

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terhadap Pembangunan Rumah di kota Medan

Berbicara tentang pengaturan hukum maka sama artinya dengan membicarakan regulasi dan atau peraturan dari perundang-undangan yang berlaku yaitu kaidah hukum yang lazim disebut sebagai hukum tertulis. Dimana peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pejabat yang mempunyai wewenang membuat peraturan yang berlaku akan mengikat secara umum (*aglemeen*) kepada subjek dan objek hukumnya.³¹

Terkait dengan penelitian ini pengaturan hukum yang menjadi fokus pembahasan adalah pengaturan hukum tentang persetujuan atas pendirian suatu bangunan rumah. Dimana pengaturan hukum tentang perizinan membangun sebuah unit rumah telah tertuang pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung yang berlaku secara nasional, dan sementara itu perizinan terhadap membangun sebuah unit rumah yang diterapkan dan dilaksanakan oleh Pemko Medan telah pula tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024, yang berlaku di daerah. Adapun Perda Kota Medan ini juga mengadopsi aturan yang terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tersebut sebagai acuannya. Dimana pada kedua aturan hukum diatas wajib ditaati dan dipatuhi bagi seluruh masyarakat Indonesia secara umumnya dan masyarakat kota Medan secara khusus dalam hal perizinan bangunan gedung/rumah.

³¹ Maria Farida Indriati. S, 2007. *Ilmu Perundang-undangan; Dasar-dasar Dan Pembentukannya*, Yogyakarta,.: Kanisius

Pemerintah melalui Undang-Undang Cipta Kerja menghapus aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sebelumnya diatur dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Izin ini (PBG) wajib dimiliki siapa pun yang ingin membangun bangunan baru, mengubah, sampai merawat bangunan. Dimana penggantian nama izin membangun ini terdapat di dalam Undang-Undang Cipta Kerja yang mencabut ketentuan yang lama dan menjadi tidak berlaku Undang-undang No.28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.³²

Presiden Jokowi menghapus status Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan menggantinya dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang lebih sederhana. Kehadiran PBG ini akan menerapkan konsep norma, standar, pedoman, dan kriteria (NSPK) dari pemerintah pusat, yang berbeda dengan IMB yang dulu pernah diberlakukan. Jika dahulu IMB harus diperoleh terlebih dulu sebelum mendirikan bangunan, maka PBG dapat dilakukan pembangunan sepanjang pelaksanaannya memenuhi standar yang ditetapkan pemerintah.³³

Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung (Pasal 1 Poin 17 PP 16/2021).

Adapun dasar hukum pemberlakuan PBG ini, ada diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, tepatnya pada Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b. dan Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2021 tentang

³² <https://infiniti.id/pbg-persetujuan-bangunan-gedung-prosedur-syarat>

³³ Ibid.,

Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Pada prinsipnya setiap warga masyarakat yang memiliki sebidang tanah, dan kemudian berkeinginan membangun sebuah rumah di atasnya maka sebelum proses pembangunan rumah itu di mulai terlebih dahulu pemilik diwajibkan mengikuti prosedur dalam hal pengurusan Surat Izin Pendirian Bangunan Gedung yang bisa dimohonkan dan menyerahkan berkas pengurusan izin kepada Kantor Pelayanan Kecamatan, dan selanjutnya menyerahkan berkas persyaratan tersebut untuk pengurusan selanjutnya ke Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan yang telah dilengkapi. Adapun persyaratan sebagai kelengkapan berkas oleh pemohon PBG, antara lain:³⁴

1. Mengajukan Surat Permohonan Pengurusan PBG
2. Fotocopy KTP
3. Fotocopy Surat Tanah (Asli perlihatkan)
4. Gambar Rencana Pembangunan (Rangkap 1)
5. Fotocopy Surat Tanda dan Bukti pembayaran PBB (Min. 2 Tahun Terakhir)
6. Surat Penunjukan Konsultan (Bila Ada)
7. Rekomendasi Camat

³⁴ <https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/persyaratan-permohonan-pengurusan-pbg-persetujuan-pembangunan-gedung>. Di akses: Januari 2024. Pukul. 12.00 WIB.

8. Rekomendasi Lurah/Desa
9. Data sondir
10. Titik Koordinasi bangunan Serta Permohonan Tataruang
11. Tutupan Bangunan Maksimal 60i luas lahan

Sistem, mekanisme dan prosedur yang akan berproses setelah persyaratan dilengkapi oleh pemilik bangunan sebagai pemohon izin PBG, Selanjutnya berkas yang telah dilengkapi tersebut langsung diproses dan kemudian diparaf oleh Kepala Seksi yang selanjutnya diverifikasi dan diparaf oleh Kepala Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung. Dan setelah itu berkas permohonan PBG akan dikembalikan kepada Camat, yang kemudian akan mencatatnya dengan nomor register secara administrasi dalam birokasinya. Setelah izin PBG yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung selesai pada prosesnya, maka surat izin PBG diserahkan kembali ke pemohonnya yaitu pemilik yang hendak mendirikan bangunan gedung/rumah diatas lahan tanahnya. Dan untuk diketahui pula bahwa Izin PBG akan terbit dan dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya paling lambat 28 hari kerja, tergantung fungsi dan klasifikasi bangunannya.³⁵

Proses yang dilakukan dalam 28 hari tersebut meliputi:³⁶

- 1) Pengajuan
- 2) Pemeriksaan Rencana Teknis

³⁵ *Ibid.*,

³⁶ <https://simbg.pu.go.id/Informasi>, Di akses: Januari 2024. Pukul. 12.00 WIB.

- 3) Perhitungan Retribusi
- 4) Penerbitan PBG

Verifikasi kelengkapan persyaratan pada berkas administrasi, PBG yang dimohonkan oleh pemohonnya dapat diterbitkan apabila rencana teknis bangunan gedung yang diajukan telah memenuhi standar teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Untuk mengetahui apakah rencana teknis tersebut memenuhi standar teknis atau tidak, maka diperlukan sebuah proses konsultasi yang melibatkan tenaga ahli yang memiliki kemampuan dan keahlian terkait bangunan gedung.³⁷

Bagi pemohon PBG, maka PBG ini berfungsi untuk:³⁸

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

PBG yang dikeluarkan oleh pemerintah sesuai kewenangannya bagi pemohon berlaku sekali seumur hidup.

Terkait dengan penelitian ini, dalam proses penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang dilakukan oleh Pemko Medan akan memeriksa mengenai kesesuaian fungsi bangunan gedung yang diajukan dengan

³⁷ *Ibid.*,

³⁸ *Ibid.*,

pengaturan mengenai kawasan yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang dan Tata Wilayah, rencana detail Tata Ruang dan Tata Wilayah serta Peraturan Zonasi. Pengajuan PBG dengan fungsi yang tidak sesuai terhadap ketentuan kawasan, akan ditolak.³⁹

Peraturan Pemko Medan ini merupakan peraturan pelaksana dari kebijakan Pemerintah Pusat dengan diterbitkannya Undang-Undang Cipta Kerja yang mengubah ketentuan mengenai IMB menjadi PBG. Oleh sebab itu pemohon PBG sebelum mendirikan bangunannya harus terlebih dahulu harus mendapatkan SLF (Sertifikasi Laik Fungsi) dari Pemko Medan.⁴⁰

Setiap Bangunan wajib memiliki sertifikasi laik fungsi (SLF) sebagai legalitas ketika didirikan dan difungsikan dalam waktu panjang. Legalitas berbentuk dokumen ini sebenarnya wajib dimiliki oleh setiap pemilik bangunan untuk apapun fungsinya. SLF ini memberikan dan menunjukkan legalitas dokumen pemilik gedung, dan juga berfungsi untuk memberikan perlindungan secara sah di hadapan hukum.⁴¹

Tidak dimilikinya SLF, maka pemilik bangunan tidak bisa menerbitkan akta jual beli, jika nantinya bangunan/rumah tersebut akan diperjualbelikan. Dan

³⁹ <https://www.suaraburuhnasional.com>. Di akses: Januari 2024. Pukul. 12.00 WIB.

⁴⁰ *Ibid.*,

⁴¹ <https://www.sucofindo.co.id/apa-manfaat-memiliki-sertifikasi-laik-fungsi-bangunan>. Di akses: Januari 2024. Pukul. 13.00 WIB.

tidak bisa membuka cabang jika tujuannya untuk bisnis. Penerbitan akta bisa dilakukan jika SLF sudah diurus dengan tepat.⁴²

Keberadaan dokumen SLF ini bukan hanya untuk pajangan semata. Tentunya memiliki banyak manfaat atau fungsi penting, seperti.⁴³

- 1) Perlindungan Hukum

Keberadaan sertifikasi laik fungsi memberikan perlindungan hukum secara sah sehingga dapat menghindarkan pemilik gedung/rumah dari berbagai jenis tuntutan. Ketika harus menghadapi situasi tidak menyenangkan, secara otomatis legalitas tersebut akan melindungi pemilik gedung/rumah

- 2) Mewujudkan Fungsi Bangunan

Setiap bangunan dibuat tentu dengan fungsinya masing-masing. Ambil contoh saja salah satunya untuk menjadi perkantoran. Izin yang diterbitkan tentu harus untuk operasional kantor. Izin tersebut dapat terbit apabila melalui pemeriksaan kelaikan pakai lebih dulu.

- 3) Menjamin Keamanan Penghuni

Terakhir, penghuni akan merasa lebih aman karena legalitas bangunan yang digunakan atau ditinggali sudah jelas. Ada beberapa kasus

⁴² *Ibid.*,

⁴³ *Ibid.*,

pengurusan tanpa kompensasi sedikitpun terhadap tempat tinggal masyarakat karena tidak adanya sertifikasi laik fungsi bangunan.

Memiliki rumah, kantor, ruko, dan sebagainya tidak cukup hanya sampai selesai proses pembangunan fisik. Pemilik gedung/rumah harus memperhatikan lebih banyak hal, salah satunya mengutamakan pengurusan legalitas agar bangunan dapat berfungsi dengan semestinya.

Pada pengurusan SLF, tentu sama seperti berbagai dokumen lain seperti PBG, yakni membutuhkan persyaratan lengkap. Dalam pengurusan SLF, Anda harus terlebih dahulu mempersiapkan beberapa syarat berikut:⁴⁴

- 1) Surat pernyataan untuk pemeriksaan kelaikan fungsinya
- 2) Surat permohonan untuk mengajukan SLF
- 3) Menyertakan KTP
- 4) Khusus untuk pendirian badan hukum maka membutuhkan beberapa dokumen tambahan, seperti NPWP, akta pendirian, dan surat keputusan. Baru sertifikasi laik fungsi bisa diterbitkan
- 5) Bukti kepemilikan bangunan secara sah, dibuktikan dengan memperlihatkan SHM atau HGB
- 6) Salinan Izin Mendirikan Bangunan yang meliputi peta ketetapan rencana kota atau peta KRK, PBG, RTLB, serta gambar arsitektur bangunan

⁴⁴ *Ibid.*,

- 7) Berita acara untuk menunjukkan bahwa pembangunan telah selesai dilakukan
- 8) Gambar *as built drawing* baik dalam bentuk file maupun cetakan
- 9) Uji coba instalasi bangunan yang termaktub dalam berita acara
- 10) Foto bangunan berikut fasilitasnya

Semua keteraturan dan ketentuan pada pengurusan PBG yang juga diharuskan memiliki SLF wajib ditaati dan dipenuhi oleh pemilik bangunan/rumah, karena jika tidak maka pendirian bangunan rumah akan dianggap sebagai bangunan ilegal dan tidak absah karena tidak memiliki izin membangun sebelumnya, walaupun pendirian bangunan rumah tersebut berada pada wilayah tanah hak miliknya sendiri.

B. Persyaratan Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung

Pada pendirian/pembangunan sebuah gedung/rumah fenomena yang sering terjadi di masyarakat, banyak di jumpai seseorang yang mendirikan bangunan rumah ditengah masyarakat tidak sesuai dengan peruntukannya. Bangunan rumah yang semestinya dijadikan sebagai tempat tinggal justru digunakan sebagai tempat industri rumah tangga (*home industry*) yang pada akhirnya meresahkan masyarakat setempat dari adanya polusi dan limbah yang di timbulkannya.

Keresahan pada masyarakat inilah yang tidak boleh terjadi, dimana pemerintah senantiasa selalu menjaga dan mengupayakan agar kehidupan di

dalam masyarakat terdapat adanya keamanan dan kenyamanan bersama terlebih dalam menjaga kepentingan terhadap kelestarian lingkungan dan pola hidup yang sehat. Dan oleh sebab itulah di pentingkannya surat izin membangun sebuah bangunan apapun sesuai dengan peruntukannya yang berorientasi terhadap lingkungan dimana bangunan itu akan didirikan, jangan sampai masyarakat disekitar bangunan yang didirikan tersebut merasa dirugikan sehingga merasa resah dari keberadaan bangunan tersebut.

Surat Izin Mendirikan Bangunan yang dulunya kita kenal dengan istilah singkatan IMB, berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, kini berubah menjadi PBG yang berasal dari penyingkatan Persetujuan Bangunan Gedung. PBG adalah perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 mencabut dan atau memperbaharui terhadap kebijakan lama pada Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan berdasarkan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 45321, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Dan oleh sebab itu terhadap izin mendirikan bangunan gedung sekarang ini dipergunakanlah Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021

Tentang Bangunan Gedung, yang telah disahkan dan ditetapkan di Jakarta, tanggal 02 Februari 2021, oleh Presiden Joko Widodo. Dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung ini berlaku secara nasional untuk seluruh warga Negara Indonesia.

Sementara itu pada Pemerintahan Kota Medan pada penerapan dan pelaksanaan PBG di kota Medan dapat terlihat pada Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024. Dimana dalam penerbitan izin PBG dalam aturan ini terhadap perizinan bangunan gedung, juga memerlukan pertimbangan masyarakat setempat terhadap peruntukan dan kelayakan bangunan yang akan didirikan, agar tidak menimbulkan konflik dan perselisihan dikemudian harinya.⁴⁵

Siapa saja warga Negara bisa dan boleh mendirikan bangunan gedung miliknya, dimana saja dan kapan pun warga masyarakat itu berkehendak ingin membangunnya, namun sebagaimana yang telah di uraikan diatas, tetaplah berdasarkan ketentuan dan persyaratan yang telah diberlakukan dalam kebijakan pemerintah terhadap pendirian bangunan gedung tersebut.

Membangun sebuah bangunan adalah proses pembangunan yang dilakukan oleh pemiliknya untuk mendirikan, mengubah atau merenovasi, memperbaiki atau menambah suatu bangunan. Hal ini sejalan dengan definisi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 Angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan

⁴⁵ <https://portal.pemkomedan.go.id/pemko-medan-akan-tolak-pengajuan-pbg-dengan-fungsi-yang-tidak-sesuai-ketentuan-kawasan>. Diakses: Desember 2023. Pukul 11.00 Wib.

Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Dengan berlakunya aturan tersebut, maka aturan lama terkait pendirian bangunan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan Peraturan Pemerintah ini dan dinyatakan tidak berlaku (vide Pasal 348 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung). Dan perlu diketahui Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku. Bangunan Gedung yang telah memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebelum Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.

Kemudian, untuk Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus Sertifikat Laik Fungsi (SLF) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah ini. (vide Pasal 346 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Perlu diketahui juga bahwa Pembangunan Bangunan Gedung (PBG) diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan. Dalam pembangunan bangunan gedung tersebut dapat dilakukan, baik di tanah

milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain. Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung. Perencanaan tersebut harus dilakukan oleh penyedia jasa perencana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penyedia jasa perencana konstruksi yang disebutkan harus merencanakan bangunan gedung/rumah dengan acuan standar teknis bangunan gedung/rumah. Dalam hal bangunan gedung/rumah direncanakan tidak sesuai dengan standar teknis sebagaimana dimaksud, bangunan gedung harus dilengkapi hasil pengujian untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis dari Pemerintah pusat. Hasil perencanaan harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat (vide Pasal 24 Angka 32 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana yang telah mengubah ketentuan Pasal 36A Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Pemilik yang mendirikan bangunan gedung/rumah jika mengatongi izin PBG maka sebagaimana ketentuan Pasal 24 Angka 37 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah mengubah ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan

Gedung), disebutkan bahwa: "Bangunan gedung dapat dibongkar apabila tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung."

Kemudian, disebutkan bahwa dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban membongkar bangunan gedung dalam hal tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). (vide Pasal 24 Angka 37 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah mengubah ketentuan Pasal 40 ayat (2) huruf b dan Pasal 41 ayat (2) huruf f Angka 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung)

Selain itu disebutkan bahwa setiap pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Pemilik, pengkaji teknis, dan/atau pengguna bangunan gedung pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif, adapun sanksi administrasi terkait dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dengan dilakukannya pembekuan persetujuan bangunan gedung dan pencabutan persetujuan bangunan Gedung. (vide Pasal 24 Angka 41 dan 42 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah mengubah

ketentuan Pasal 44 dan Pasal 45 ayat (1) huruf e dan huruf f Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Kehadiran PBG (Persetujuan Bangunan Gedung) sebagai izin mendirikan bangunan pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan PBG juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Pemilik rumah yang tidak memiliki PBG nantinya akan dikenakan denda 10 persen dari nilai bangunan, ketiadaan memiliki PBG pada pendirian bangunan/rumah maka bangunan/rumah pun juga bisa dibongkar dikarenakan tidak berizin.⁴⁶

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung, dalam Peraturan Pemerintah ini dinyatakan yang dimaksud dengan Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 tentang pendirian bangunan gedung tersebut, jelas terlihat bahwa untuk mendirikan sebuah bangunan gedung oleh pemiliknya maka haruslah jelas penggunaannya, apakah sebagai tempat untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya,

⁴⁶ <https://medankota.go.id/rekomendasidanperijinanPBG>. Diakses: Desember 2023. Pukul 14.00 WIB.

maupun kegiatan khusus. Karena dalam pendirian bangunan gedung yang mengadopsi Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024, untuk mendirikan bangunan gedung haruslah disesuaikan dengan keadaan lingkungan masyarakat disekitarnya, misalnya pada lingkungan permukiman warga yang umumnya digunakan sebagai tempat tinggal, namun berdiri sebuah bangunan ditengah permukiman tersebut sebuah bangunan/rumah yang digunakan untuk usaha *home industry*, maka keberadaan bangunan gedung /rumah yang digunakan untuk usaha *home industry* tidaklah tepat berada ditengah lingkungan permukiman tempat tinggal warga setempat, hal ini dikarenakan potensi dari limbah dan pencemaran yang dihasilkannya dari proses produksi dari *home industry* tersebut.

Bangunan gedung /rumah yang dimohonkan PBG nya namun tidak sesuai dengan peruntukannya maka berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024, pemilik bangunan gedung /rumah akan ditegur sebagai peringatan dan dihimbau agar peruntukan bangunan gedung /rumah miliknya harus disesuaikan dengan izin PBG yang dimohonkan sebelumnya. Jika peringatan dan dihimbauan ini diabaikan oleh pemiliknya maka pemilik bangunan gedung /rumah sudah dianggap telah melanggar aturan pada PBG yang dapat dikenakan sanksi administratif dan bahkan Pemerintah Kota dapat merubuhkan bangunan tersebut

karena keberadaannya meresahkan dan menimbulkan konflik di lingkungan masyarakat setempat.

PBG adalah perizinan dari pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk melakukan dua hal. Pertama membangun baru, dan kedua mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat bangunan gedung sesuai standar teknis bangunan gedung.

Mengurus surat izin pendirian bangunan gedung (PBG) sama seperti mengurus perizinan lainnya dari pemerintah. Ada beberapa dokumen-dokumen yang perlu disiapkan dan nantinya disertakan dalam proses pendaftarannya, antara lain: data pemohon, data bangunan, serta dokumen rencana teknis.

Untuk dokumen rencana teknis, dokumennya sendiri terdiri dari rencana arsitektur, data rencana utilitas, data rencana struktur, dan spesifikasi teknik bangunan gedung. Dokumen rencana arsitektur meliputi beberapa hal sebagai berikut ini:⁴⁷

- 1) Data penyedia jasa perencana arsitektur
- 2) Konsep rancangan
- 3) Gambar rancangan tapak
- 4) Gambar denah
- 5) Gambar potongan bangunan gedung
- 6) Gambar tampak bangunan gedung

⁴⁷ <https://nusakini.com/mengenal-persetujuan-bangunan-gedung-pbg-dari-syarat-urus-hingga-prosedur-penerbitan-izinya>

- 7) Gambar rencana tata ruang dalam
- 8) Gambar rencana tata ruang luar
- 9) Detail utama dan/atau tipikal

Selanjutnya terhadap dokumen rencana utilitas terkait dengan beberapa hal, yaitu: Beberapa di antaranya adalah perhitungan kebutuhan air bersih dan listrik, penampungan dan pengolahan air limbah, pengelolaan sampah, dan lain sebagainya. Sementara, dokumen rencana struktur terdiri dari: gambar rencana struktur atas bawah, dan perhitungan rencana struktur lengkap dengan data penyelidikan tanah untuk bangunan gedung lebih dari dua lantai.

Setelah persyaratan atas dokumen-dokumen tersebut sudah selesai, pemilik gedung bisa langsung mengurus pendaftaran Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Adapun tata cara pengajuannya, sebagai berikut:⁴⁸

- 1) Pendaftaran

Pertama-tama, pendaftaran dilakukan oleh pemohon atau pemilik bangunan gedung. Pemohon bisa melakukan pendaftaran melalui kantor pelayanan di Kecamatan setempat. Pada tahapan ini, siapkan dokumen-dokumen seperti data pemilik gedung, data bangunan gedung, dan dokumen rencana teknis.

- 2) Pemeriksaan Dokumen

Setelah itu, dokumen yang sudah diserahkan akan segera diperiksa oleh Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung. Kepala dinas akan

⁴⁸ *Ibid.*,

menugaskan sekretariat untuk segera memeriksa kelengkapan informasi. Jika dirasa masih ada data yang kurang lengkap, pemilik gedung akan segera diminta untuk melengkapi atau memperbaikinya.

3) Penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Setelah pemeriksaan selesai, Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung akan memberi jadwal konsultasi perencanaan pada pemilik bangunan gedung. Barulah setelah konsultasinya selesai, keluarlah penerbitan PBG.

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, terdapat 2 (dua) hal penting yang dicantumkan dalam PBG yang berisikan informasi penting terkait status bangunan, yaitu:⁴⁹

1) Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi bangunan gedung yaitu hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan khusus.

2) Klasifikasi Bangunan Gedung

Klasifikasi gedung tergantung: Tingkat kompleksitas (sederhana, tidak sederhana, dan khusus);

- a) Tingkat permanensi (permanen dan nonpermanen);
- b) Tingkat kebakaran (tinggi, sedang dan rendah);
- c) Tingkat lokasi (padat, sedang dan renggang);

⁴⁹ <https://infiniti.id/pbg-persetujuan-bangunan-gedung-prosedur-syarat>

- d) Tingkat ketinggian bangunan (pencakar langit, tinggi, sedang dan rendah);
- e) Tingkat kepemilikan gedung (bangunan gedung negara dan selain milik negara); dan
- f) Kelas bangunan (ada 10 kelas bangunan)

Informasi tersebut diatas wajib dicantumkan dalam PBG. Apabila tidak sesuai, maka pemilik bangunan gedung bisa dikenai sanksi.

Perbedaan mendasar antara PBG dengan IMB dulunya terkait permohonan izin sebelum membangun bangunan, pada aturan PBG tak mengharuskan si pemilik gedung mengajukan izin seperti aturan IMB dulu. Namun, pemilik gedung harus terlebih dahulu melaporkan fungsi bangunannya dan menyesuaikan dengan tata ruang di tempat pemilik ingin membangun bangunan tersebut. IMB itu izin, kalau PBG itu adalah bukan izin tidak ada lagi berbasis izin, PBG itu hanya melihat saja tata ruangnya, terus bangunan itu untuk apa, maka dibuat saja sesuai itu, kalau di daerah itu tidak boleh dibangun 3 lantai, maka tidak boleh dibangun.⁵⁰

PBG 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. Untuk dapat memperoleh PBG, pemilik bangunan harus memenuhi dua persyaratan utama yaitu punya dokumen rencana teknis dan dokumen perkiraan biaya pelaksanaan

⁵⁰ *Ibid.*,

konstruksi. Selain itu, syarat selanjutnya yaitu adanya kelengkapan dokumen berupa perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. Kemudian, dokumen rencana teknis diajukan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota atau pemerintah daerah provinsi untuk sebelum pelaksanaan konstruksi. Terhadap beban pembiayaan pengurusan PBG sendiri sampai dengan selesai belum bisa dipastikan karena akan dilihat terlebih dahulu luas bangunan, sarana dan prasarana, NJOP tanah dan lainnya.⁵¹

Pemilik bangunan gedung/rumah jika memang berhalangan untuk hadir dalam memohon izin PBG dengan alasan tertentu yang dibenarkan, maka atas dirinya bisa terwakilkan dengan surat kuasa hukum yang dibawa oleh kuasanya dalam berhadapan dengan pihak terkait pengurusan izin PBG ini.

C. Analisis Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Retribusi terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan rumah

Pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU Cipta Kerja), Pemerintah menghapus istilah Izin Mendirikan bangunan (IMB) sebagai salah satu syarat untuk mendirikan bangunan gedung. Istilah IMB digantikan dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung

⁵¹ <https://www.lawyerpontianak.com/aturan-pengurusan-persetujuan-bangunan>

sesuai dengan standar teknis bangunan gedung (Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung atau PP 16/2021). Disamping itu untuk mengontrol dan mengawasi bangunan, yang diharapkan untuk membangun tata letak tertib bangunan dan untuk memenuhi standar teknik bangunan dan estetika, oleh karena itu, aman, nyaman, sehat dan memiliki nilai ekonomi yang akan digunakan sebagai penduduk atau kegiatan ekonomi dan sosial budaya bagi penghuni atau pengguna.⁵²

Pada pelaksanaan kebijakan ini ditemukan berbagai masalah, baik yang berasal dari kebijakan internal dan eksternal. Temuan teoritis dari penelitian ini menunjukkan bahwa ada fakta yang berbeda dan mereka tidak memperkuat sejumlah temuan dari penelitian sebelumnya yang menyimpulkan bahwa sisi pertama yang menjadi penyebab kurangnya implementasi kebijakan adalah pemerintah khususnya aparat penyedia layanan. Faktor-faktor konteks dan lingkungan sosial-politik dan ekonomi di mana kebijakan itu diterapkan dan isi faktor atau substansi kebijakan memiliki peran penting dalam kebijakan pelaksanaan.⁵³

Bangunan sebagaimana kita ketahui adalah sarana dan prasarana untuk menunjang kehidupan manusia dalam kehidupannya. Bangunan rumah kini banyak didirikan, khususnya di wilayah perkotaan. Hal ini tidak lepas dari

⁵² Junaidi dan L. Syaidiman. Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). *Jurnal Ilmu Administrasi dan Informasi*. 2021. STIA Bala Putra Dewa Palembang. halaman 71

⁵³ *Ibid.*,

berkembangnya suatu kota, semakin pesat kota tersebut, maka akan semakin banyak juga bangunan yang didirikan. Namun dalam mendirikan bangunan, pemilik bangunan memerlukan adanya perizinan. Dulu kita mengenal izin ini dengan sebutan IMB (Izin Mendirikan Bangunan). Tetapi saat ini perizinan pendirian bangunan telah berubah menjadi PBG (Persetujuan Bangunan Gedung).

Berdasarkan pengaturan di dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan ketentuan Pasal 347 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, nomenklatur Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) yang diberlakukan sejak 2 Agustus 2021. Dengan berpedoman pada Pasal 326 ayat (1) PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung termasuk di dalamnya penerbitan PBG dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota melalui SIMBG.⁵⁴

Mendirikan sebuah bangunan, bagi pemilik bangunan harus terlebih dahulu memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Peraturan itu menjadi tindak lanjut dari ketentuan Pasal 24 dan Pasal 185 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Menurut Pasal 1 angka 17 PP No. 16 Tahun 2021 Tentang Pengaturan Retribusi terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan

⁵⁴ <https://www.lawyerpontianak.com/aturan-pengurusan-persetujuan-bangunan>

rumah, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Perizinan ini berlaku untuk menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sejak Undang-Undang Cipta Kerja diteken oleh Presiden Joko Widodo.

Membuat PBG menjadi persyaratan baru yang perlu diurus dan diperoleh oleh pemilik gedung sebelum memulai konstruksi bangunan. Untuk bangunan yang sudah terlanjur dibuat sebelum pemberlakuan PBG, tak perlu khawatir. Pasalnya, IMB yang terbit sebelum berlakunya PP No. 16 Tahun 2021 tetap berlaku sampai dengan berakhir izinnnya.

Aturan PBG seperti yang disinggung sebelumnya, berada di bawah Undang-Undang Cipta Kerja. PBG hanya dapat diterbitkan jika telah terpenuhinya standar teknis bangunan yang ditentukan, baik oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah terkait. Berikut adalah ketentuan-ketentuan tersebut perihal persyaratan standar teknis bangunan gedung. Adapun standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung dimaksud, antara lain:

- a) Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi bangunan gedung
- b) Standar pemanfaatan bangunan gedung
- c) Standar pembongkaran bangunan gedung
- d) Ketentuan dokumen
- e) Ketentuan pelaku penyelenggara bangunan gedung

f) Dan lain-lain.

Implementasi kebijakan merupakan proses dalam siklus kebijakan publik yang menempati tahapan sangat penting setelah perumusan kebijakan ditetapkan. Implementasi kebijakan berada pada tataran yang lebih pada bagaimana menterjemahkan kebijakan kedalam pelaksanaan program atau rencana-rencana yang bersifat manajerial dan teknis operasional.⁵⁵

Persoalan kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) itu bukan hanya soal legalitas perizinan berupa boleh dan tidak boleh seseorang atau badan hukum mendirikan bangunan di suatu tempat dan untuk peruntukan tertentu. Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) itu jangkauannya lebih luas dan dimensional sifatnya. Ia merupakan „pintu masuk“ yang harus dilalui sebelum sebuah bangunan itu didirikan. Melalui Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) itu kebijakan tata ruang sebuah perkotaan diterjemahkan dalam ranah yang lebih teknis dan operasional. Asumsinya jika kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ini dipatuhi atau bisa berjalan baik, maka tata ruang perkotaan akan berjalan sesuai yang direncanakan. Pendirian bangunan yang tidak dilengkapi izin PBG akan dikenai sanksi administratif, berupa (Pasal 24 angka 42 UU Cipta Kerja terkait Pasal 45 ayat (1) UU Bangunan Gedung): Peringatan tertulis; Pembatasan kegiatan pembangunan; Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung; Pembekuan persetujuan bangunan gedung; Pencabutan

⁵⁵ Junaidi dan L. Syaidiman. *Op.Cit.*, halaman 72

persetujuan bangunan gedung; Pembekuan SLF bangunan gedung; Pencabutan SLF fungsi bangunan gedung; atau Perintah pembongkaran bangunan gedung.⁵⁶

Isi kebijakan memiliki peranan yang penting dalam proses pelaksanaan kebijakan. Dan ketika isi atau konten kebijakan itu harus memperhatikan kondisi lokal dimana ia harus diterapkan, maka ada kemungkinan bahwa masing masing daerah akan memiliki keunikan dan perbedaan, yang bisa dianggap unik atau sekedar berbeda pola pengaturannya. Misalnya ketika terkait dengan persoalan biaya ini perlakuan yang unik atau berbeda ini bisa diterapkan di dalam daerah otonom itu sendiri, baik dalam bentuk subsidi silang atau kebijakan pemihakan (*affirmative action*). Ada sejumlah pilihan kebijakan terkait dengan isi atau konten kebijakan, namun semua terpulung pada pengambil kebijakan untuk menilai dan menetapkannya. Bisa saja kebijakan menggratiskan izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) secara umum itu dianggap kontraproduktif dengan asumsi banyak pihak yang sebenarnya mampu membayar menjadi tidak membayar sehingga menciptakan masalah baru.⁵⁷

Aspek lain yang diketemukan adanya persoalan dalam komunikasi terhadap penerapan dan pelaksanaan regulasi terhadap PBG ini, sehingga masyarakat kurang paham atas apa yang seharusnya dilakukan dalam mengurus Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Sejauh ini Kantor Dinas Teknis Bangunan Gedung telah dilakukan berbagai kegiatan untuk mengkomunikasikan kebijakan publik, baik yang dilakukan secara *top down* secara internal pada institusi sendiri,

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 74

⁵⁷ *Ibid.*,

atau sebaliknya dengan mengedepan aspek *bottom up* dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat.⁵⁸ Halmana terkait dengan pengurusan izin PBG dapat ditelusuri secara online melalui situs Dinas Teknis Bangunan Gedung di internet.

Terkait dengan penelitian ini, pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di kota Medan, meskipun masih jauh dari ideal secara kualitas dan kuantitas. Kondisi demikian merupakan kendala yang sifatnya non-teknis, yaitu jumlah sumber daya manusia yang kurang, karena hal itu turut memperlambat proses pelayanan perizinan, sebetulnya kekurangan ini bisa diatasi dengan mengadakan kerja sama dengan pihak/lembaga lain.

Implementasi pada kebijakan baru terhadap izin pendirian bangunan, pada penerapan dan pelaksanaannya dari IMB kepada PBG memang dirasakan belum maksimal dan optimal. Aparat pelaksana kebijakan perlu melakukan serangkaian terobosan dalam proses implementasi kebijakan dengan mengacu pada tujuan dasar yang hendak dicapai, sehingga proses pelayanan yang diberikan tidak lebih mengedepankan aspek legal formal dan prosedural semata, tetapi senantiasa mempertimbangkan aspek pencapaian tujuan, sehingga sejumlah persoalan yang dianggap menghambat yang berasal dari sisi rumusan kebijakan itu bisa diatasi dan dicarikan jalan keluar tanpa harus menyimpang dari tujuan yang ingin dicapai dari kebijakan dimaksud.

⁵⁸ *Ibid.*,

Kepatuhan masyarakat supaya bisa lebih ditingkatkan maka kebijakan yang dibuat harus senantiasa memperhatikan aspek lingkungan kebijakan. Lingkungan kebijakan ini harus dimaknai secara luas dan dinamis, sehingga mencakup di dalamnya, aspek sosial politik, aspek ekonomi dan juga aspek kepemimpinan dalam arti luas, baik formal dan informal di berbagai tingkatan dan lingkungannya.

Peraturan Daerah (Perda) tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah. Perda PBG menjadi sangat penting karena pengaturan yang dimuat mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah.

Perda PBG perlu dibuat sebagai peraturan yang bersifat operasional di setiap daerah, sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Di dalam penjelasan umum Undang-Undang Bangunan Gedung paragraf terakhir berbunyi: "... Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah,

dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini”.⁵⁹

Pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dikenal dengan istilah PP Bangunan Gedung), adapun untuk melengkapi muatan lokal yang spesifik maka setiap daerah sangat ditekankan untuk membuat peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di masing-masing daerah dengan tetap mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi di atasnya.⁶⁰

Penerapan dan pelaksanaan PBG di kota Medan dapat terlihat pada Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024. Dimana dalam penerbitan izin PBG dalam aturan ini terhadap perizinan bangunan gedung, juga memerlukan pertimbangan masyarakat setempat terhadap peruntukan dan kelayakan bangunan yang akan didirikan, agar tidak menimbulkan konflik dan perselisihan dikemudian hari.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024, sebagai produk hukum daerah, dari sisi sifatnya, Peraturan Daerah (Perda) merupakan produk hukum yang bersifat pengaturan. Sedangkan dari sisi materi muatannya, Perda merupakan

⁵⁹ Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang. 2022. *Penyelenggaraan Bangunan Gedung*. Dinas PUTR. halaman i

⁶⁰ *Ibid.*,

peraturan perundang-undangan yang mengatur seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sehubungan dengan itu, maka substansi Perda dilarang bertentang dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan peraturan daerah lain. Karena itu, melalui Perda, penyelenggaraan pemerintahan dalam kerangka otonomi daerah diharapkan melahirkan aturan-aturan yang dapat menunjang pembangunan daerah ke arah yang lebih maju, guna mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat daerah yang bersangkutan. Namun kenyataannya, banyak Perda yang belum mampu memfasilitasi proses pembangunan demi kemajuan daerah tersebut.

Kunci penting dalam membuat Perda agar dalam penerapan dan pelaksanaannya dimasyarakat dapat berjalan dengan baik maka harus didasarkan pada pemahaman teori, metodologi, serta teknik perancangan yang memadai, adalah melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Perda. Melalui pengakajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Perda dengan mendasarkan pada teori dan metodologi inilah yang dapat memberikan sumbang berarti pada terbentuknya Perda yang baik dan dapat diterapkan secara efektif. Karena itu, penyusunan Naskah Akademik adalah merupakan suatu keniscayaan dalam setiap pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk Perda.

Naskah Akademik adalah naskah awal yang memuat gagasan-gagasan pengaturan dan materi muatan perundang-undangan bidang tertentu, Bahan awal yang memuat gagasan-gagasan tentang urgensi, pendekatan, luas lingkup dan materi muatan suatu peraturan perundang-undangan; Bahan pertimbangan yang dipergunakan dalam permohonan izin prakarsa penyusunan rancangan peraturan perundang-undangan kepada pejabat yang berwenang; Bahan dasar bagi penyusunan peraturan perundang-undangan.⁶¹

Dalam perspektif peraturan perundang-undangan, peristilahan “Naskah Akademik” bukan merupakan hal baru dalam perbincangan terkait dengan pembentukan sebuah peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) No. G-159.PR.09.10 Tahun 1994 dijelaskan bahwa Naskah Akademik memuat gagasan pengaturan suatu materi perundang-undangan (materi hukum) bidang tertentu yang telah ditinjau secara holistik-futuristik dan dari berbagai aspek ilmu, dilengkapi dengan referensi yang memuat urgensi, konsepsi, landasan, alas hukum dan prinsip-prinsip yang digunakan serta pemikiran tentang norma-norma yang telah dituangkan ke dalam bentuk pasal-pasal dengan mengajukan beberapa alternatif, yang disajikan dalam bentuk uraian yang sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmu hukum dan sesuai dengan politik hukum yang telah digariskan.⁶²

⁶¹ *Ibid.*,halaman 2

⁶² *Ibid.*,halaman 3

Dalam Keputusan Presiden No. 188 tahun 1998 tentang Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-undang, ditemukan penyebutan yang agak berbeda, yaitu “rancangan akademik”. Dalam Pasal 3 ayat (1) Keppres tersebut ditegaskan bahwa Menteri atau Pimpinan Lembaga pemrakarsa penyusunan rancangan undang-undang dapat pula terlebih dahulu menyusun rancangan akademik mengenai rancangan undang-undang yang akan disusun. Sementara itu Dalam Undang-undang No. 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan perundang-undangan, justru tidak ditemukan dan tidak diatur secara eksplisit mengenai Naskah Akademik sebelum penyusunan suatu peraturan perundang-undangan. Pelembagaan Naskah Akademik baru muncul secara tegas melalui Peraturan Presiden No. 68 tahun 2005 tentang Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang,

Rancangan Peraturan Pemerintah, dan Rancangan Peraturan Presiden. Dalam Pasal 1 butir 7 Perpres tersebut dinyatakan bahwa Naskah Akademik adalah naskah yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai konsepsi yang berisi latar belakang, tujuan penyusunan, sasaran yang ingin diwujudkan, lingkup, jangkauan, obyek, atau arah pengaturan rancangan undang-undang”. Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Naskah Akademik merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari penyusunan sebuah rancangan produk peraturan perundang-undangan, termasuk Perda. Hal ini karena di dalam Naskah Akademik dimuat gagasan-gagasan pengaturan serta materi muatan peraturan bidang tertentu yang telah ditinjau secara sistemik holistik dan futuristik

dari berbagai aspek ilmu. Mengingat begitu pentingnya keberadaan Naskah Akademik dalam penyusunan rancangan suatu peraturan perundang-undangan, maka demi keseragaman format, pola, sistematika, dan mekanisme penyusunan Naskah Akademik, ditetapkanlah Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor M.HH-01.PP.01.01 TAHUN 2008 tentang Pedoman Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Perundang-undangan. Perintah secara tegas perlunya dibuat Naskah Akademik, kini dapat dilihat dalam Undang-Undang No. 27 Tahun 2009 tentang MPR, DPR, DPD, dan DPRD. Dalam Pasal 142 ayat (2) undang-undang tersebut dinyatakan bahwa RUU yang berasal dari DPR, Presiden, atau DPD disertai penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik. Sementara itu, perintah penyusunan Naskah Akademik bagi sebuah Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2010 tentang Pedoman Penyusunan Tata Tertib DPRD. Pasal Pasal 81 ayat (2) PP tersebut menegaskan bahwa Raperda yang berasal dari DPRD atau kepala daerah disertai penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.⁶³

Terakhir, dengan terbitnya Undang-Undang Nomor. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan No. 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 56 ayat (2) jo. Pasal 63 undang-undang tersebut menegaskan bahwa Rancangan Peraturan

⁶³ *Ibid.*,

Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau Naskah Akademik.⁶⁴

Melihat semakin berkembang dan cepatnya dinamika kehidupan social masyarakat yang membutuhkan pengaturan hukum, maka penyusunan Naskah Akademik sebagai langkah awal pembentukan peraturan perundang-undangan nampaknya menjadi semakin penting dilakukan. Demikian juga dengan rencana pembentukan Perda yang akan mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Medan juga memerlukan pengkajian yang mendalam baik dari aspek teori, metodologi, serta teknik perancangannya. Melalui pembuatan naskah akademik tersebut diharapkan akan melahirkan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tidak hanya baik dari aspek normatifnya, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, serta aspirasi masyarakat Kota Medan. Artinya, hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, baik aspek filosofis, yuridis, sosiologis, maupun ekologisnya dapat dikaji dengan baik.

Beberapa alasan yang mendukung perlu disusunnya sebuah Naskah Akademik bagi pembentukan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Medan, yaitu:

- 1) Pertama, melalui Naskah Akademik yang disusun secara holistik, komprehensif, dan futuristik, maka berbagai faktor terkait dengan keberadaan, kualitas, dan karakteristik bangunan gedung dapat dikaji baik dalam konteks normatif, terkait dengan sistem hukum nasional,

⁶⁴ *Ibid.*, halaman 4

maupun dalam konteks sosiologis, yang berkaitan dengan kehidupan masyarakat. Sehingga Naskah Akademik diperlukan agar peraturan perundang-undangan yang dihasilkan akan sesuai dengan sistem hukum nasional dan selaras dengan kebutuhan kehidupan sosial masyarakat Kota Medan.

- 2) mekanisme dalam penyusunan Naskah Akademik Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan media nyata bagi peran serta masyarakat Kota Medan dalam proses pembentukan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Hal ini merupakan keuntungan tersendiri, karena keterlibatan masyarakat dalam proses pembentukan Perda ini akan berdampak pada terakomodasinya aspirasi-aspirasi masyarakat dalam Perda tersebut.
- 3) melalui Naskah Akademik, dapat diketahui secara pasti mengapa perlu dibuat Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan apakah Perda tersebut memang diperlukan oleh masyarakat Kota Cirebon. Hal ini karena dalam Naskah Akademik akan dipaparkan alasan-alasan, fakta-fakta atau latar belakang tentang hal-hal yang mendorong disusunnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara komprehensif, baik dari aspek ideologis, politis, budaya, sosial, ekonomi, maupun hankam.
- 4) melalui Naskah Akademik Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung, para pengambil keputusan akan lebih mudah untuk melihat tingkat kebutuhan masyarakat akan sebuah peraturan, sehingga Perda

yang yang dibuat dapat tepat guna dan tepat sasaran. Berbagai tinjauan yang dipaparkan dalam naskah Akademik, baik tinjauan filosofis, yuridis, maupun sosiologi, dan politis, akan memudahkan untuk melihat tingkat kebutuhan tersebut.

- 5) Adanya Naskah Akademik, maka pembahasan Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung menjadi lebih cepat dan mudah, karena didalamnya sudah dikaji mengenai gambaran umum materi dan ruang lingkup Perda yang akan dibuat.
- 6) Melalui Naskah Akademik yang proses pembuatannya dilakukan secara rasional, obyektif, dan ilmiah, maka kebutuhan dan harapan masyarakat akan menjiwai perda tersebut.

Pencapaian kesejahteraan manusia mempersyaratkan terpenuhinya kebutuhan manusia baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Secara umum, dapat dikatakan bahwa kebutuhan manusia yang bersifat primer meliputi kebutuhan akan pangan, papan, dan sandang. Kebutuhan akan ketiga hal ini merupakan kebutuhan yang bersifat mendasar, sehingga harus dipenuhi agar manusia dapat hidup dan mempertahankan kehidupannya secara beradab dan bermartabat. Tempat tinggal (papan), sebagai salah satu kebutuhan manusia yang bersifat mendasar, dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia terumuskan sebagai hak yang tertuang dalam Pasal 40, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan kebutuhan tersebut dalam konteks penyelenggaraan negara adalah melalui apa yang disebut dengan pembangunan nasional. Secara

konseptual, pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

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

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum terhadap pembangunan rumah di kota Medan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024, yang berlaku di daerah. Perda Kota Medan ini mengadopsi aturan yang terdapat pada Pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Pasal 24 angka 1 Perppu Cipta Kerja yang menambah baru Pasal 1 angka 19 Undang-Undang Bangunan Gedung. Dan juga Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dalam Pasal 14 dan 15, mengamanatkan bahwa Pemerintah Daerah wajib menyusun Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Pemukiman (RP3KP) di daerah. Penyusunan RP3KP di Daerah (Kota Medan)

adalah untuk membuat acuan dalam pengembangan dan pembangunan terhadap perumahan dan kawasan permukiman di Kota Medan yang berlandaskan kearifan lokal daerah. Tujuan yang ingin dicapai adalah menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman yang mengacu pada suatu kerangka penataan ruang wilayah sehingga dapat berlangsung secara tertib dan terorganisasi dan berdaya guna dan berhasil guna, sesuai dengan kebutuhan dan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Persyaratan Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung di daerah kota Medan, dapat di mohonkan oleh pemohonnya yaitu selaku pihak yang ingin mendirikan bangunan/rumah melalui loket khusus pada Kantor Kecamatan setempat, setelah melengkapinya syarat dan ketentuan berlakunya, seperti: Photocopy Sertifikat Tanah, KTP, dan gambar lokasi pendirian bangunan/rumah yang akan didirikan, dan juga gambar konstruksi rumah yang akan dibangun. Selanjutnya permohonan tersebut akan di teruskan ke Kantor Dinas Perizinan Bangunan untuk proses verifikasi berikutnya. Jika diperlukan Kantor Dinas Perizinan Bangunan akan memanggil pemohon untuk konfirmasi dan atau pengisian data yang kurang. Selanjutnya setelah disetujui proses penerbitan PBG yang biasanya paling lambat selama 28 hari, pemohon dapat mengambil izin PBG ini di Kantor Kecamatan dimana awal tempat ia mengajukan permohonan PBG tersebut.
3. Analisis terhadap Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Retribusi

terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan rumah dalam penelitian ini, intinya adalah bahwasanya sesiapaapun berhak mendirikan bangunan rumah dilokasi tanah miliknya. Namun memang harus mengantongi izin PBG terlebih dahulu. Setelah melengkapi pemberkasan yang juga telah terverifikasi oleh pihak Dinas Perizinan Bangunan maka barulah diterbitkan Izin PBG atas pembangunan rumah tersebut. Pemko Medan berhak melakukan teguran kepada pemilik bangunan yang mendirikan bangunan rumahnya tanpa adanya PBG. Terlebih apabila peruntukannya tidak sesuai dengan maksud dan tujuan pendirian rumah yang berada ditengah hunian tempat tinggal warga masyarakat semisal rumah dibangun untuk suatu kegiatan home industri yang pasti akan menimbulkan pencemaran dan polusi yang berdampak pada kelestarian lingkungan. Setelah adanya teguran namun tidak diindahkan oleh pemiliknya maka Pemko dapat melakukan tindakan tegas dengan merobohkan bangunan tersebut karena ketidaklegalannya dengan tidak mematuhi aturan yang berlaku tentang Pendirian Bangunan Gedung.

B. Saran

1. Pengaturan hukum terhadap pembangunan rumah adalah regulasi hukum yang harus dipatuhi dan di taati oleh setiap warga masyarakat yang berniat untuk mendirikan bangunan/rumah diatas tanah miliknya. Pengaturan tersebut dibuat sebagai standar yang diterapkan kepada pemilik bangunan sebagai prosedur disiplin dan ketertiban bangunan, dimana izin bangunan harus sesuai dengan peruntukannya. Oleh sebab itu setelah aturan main pada PBG di

penuhi oleh pemohonnya maka hendaknya pihak kedinasan perizinan bangunan gedung tidak mempersulit birokasinya, proses PBG harus dilakukan professional sesuai dengan mekanisme yang diamanatkan oleh Undang-Undang. Jika memang ditemukan adanya ketidaksesuaian antara data dan fakta dilapangan maka aparat kedinasan perizinan bangunan gedung hendaknya mengarahkan dan memberikan solusi yang baik sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan.

2. Persyaratan Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung di daerah kota Medan, Pemko Medan sendiri telah mempersiapkan kebutuhan bagi masyarakat yang sibuk dengan aktivitasnya secara online dengan mengunjungi situs Pemko Medan terkait dengan PBG, dan offline dengan mendatangi secara langsung ke kantor kecamatan di tempat terdekat dengan domisilinya. Aparat ASN yang bertugas untuk hal ini hendaknya memberikan pengarahan yang benar dan prosedur sebagai mekanisme perizinan PBG yang harus dipatuhi. Profesionalitas ASN diperlukan guna mendukung program pemerintah (*good governance*) untuk mempermudah segala birokrasi perizinan PBG kepada pemohonnya.
3. Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Pengaturan Retribusi terkait pembangunan rumah tanpa dilengkapi persetujuan bangunan rumah, adalah langkah dan upaya pemerintah untuk penertiban bangunan gedung yang didirikan sekaligus memberitahukan hak perlindungan hukum dan penegasan

melalui penegakan hukum terhadap bangunan gedung yang tidak dilengkapi dengan izin PBG.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku.

Azwar, 1996. Pengertian Perumahan. Pengertian Perumahan

C. Djemabut Blaang, 1986 Perumahan dan Permukiman.

Faisal & dkk. 2023. *Pedoman Penulisan dan Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima

Frick, H, dan Mulyani, Tri Hesti. 2006. *Arsitektur Ekologis*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius.

Herman. 2012. *Pengantar Hukum Indonesia*. Makassar: Badan Penerbit Universitas Negeri Makassar,

Komisi WHO Mengenai Kesehatan dan Lingkungan, 2001

M. Amir Salipu, M.T. dkk. 2023. *Pengantar Perumahan Dan Permukiman Tinjauan Tentang Standar Dalam Perencanaan Permukiman Modren dan Tradisional*. Yogyakarta: Deepublish Digital.

Maria Farida Indriati. S, 2007. *Ilmu Perundang-undangan; Dasar-dasar Dan Pembentukannya*, Yogyakarta, : Kanisius

Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Perss

Yudohusodo, Siswono, 1991, Rumah Untuk Seluruh Rakyat, INKOPPOL, Jakarta. Undang-Undang RI No.16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, Sekretariat Negara. 1985

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

B. Karya Ilmiah/Jurnal/Artikel/Kamus Hukum

Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang. 2022. *Penyelenggaraan Bangunan Gedung*. Dinas PUTR.

Junaidi dan L. Syaidiman. Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). *Jurnal Ilmu Administrasi dan Informasi*. 2021. STIA Bala Putra Dewa Palembang. Kebijakan dan Strategi Nasional Perumahan dan Permukiman Departemen Permukiman dan Prasarana Permukiman

Mega Wati. Peran Pemerintah Terhadap Ketersediaan Rumah Bagi Masyarakat Yang Berpenghasilan Rendah (MBR) di Kota Medan. Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Sosial Sains, Universitas Pembangunan Panca Budi, Medan.

Panduan Pemasarakatan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, 2014, *Sekretariat Jendral MPR RI*, Cetakan Ketigabelas, Jakarta,

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

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja

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

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2024

D. Internet.

Asep Jaelani. 2016. Indonesia Sebagai Negara Hukum. *Jurnal Akademia*, http://www.academia.edu/8838989/Indonesia_sebagai_negara_hukum, Diakses Pada 22 September 2022, Pukul 21.20 WIB

DPU Kulon Progo. 2020. “Refresh and Review: Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB)” dalam <https://dpu.kulonprogokab.go.id>. Diakses: Oktober 2023

<https://simbg.pu.go.id/Informasi>, Di akses: Januari 2024. Pukul. 12.00 WIB.

<https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/persyaratan-permohonan-pengurusan-pbg-persetujuan-pembangunan-gedung>. Di akses: Januari 2024. Pukul. 12.00 WIB.

<https://www.hukumonline.com/perbedaan-hak-pakai-dan-hak-milik>.
<https://medankota.go.id/rekomendasidanperijinanPBG>. Diakses: Desember 2023. Pukul 14.00 WIB.

<https://nusakini.com/mengenal-persetujuan-bangunan-gedung-pbg-dari-syarat-urus-hingga-prosedur-penerbitan-izinnya>

[https://portal.pemkomedan.go.id/pemko medan akan tolak pengajuan pbg dengan fungsi yang tidak sesuai ketentuan-kawasan](https://portal.pemkomedan.go.id/pemko%20medan%20akan%20tolak%20pengajuan%20pbg%20dengan%20fungsi%20yang%20tidak%20sesuai%20ketentuan-kawasan). Diakses:Oktober 2023.

<https://infiniti.id/pbg-persetujuan-bangunan-gedung-prosedur-syarat>

SIMBG. 2019. “Persetujuan Bangunan Gedung” dalam <https://simbg.pu.go.id>. Diakses: Oktober 2023

Times IDN. 2022. “Apa sih Perbedaan IMB dan PBG?” dalam <https://www.idntimes.com>. Diakses: Oktober 2023