

**KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN
BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN
TATA BANGUNAN DAN PENATAAN RUANG
DI KOTA MEDAN**

**(Studi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman
dan Penataan Ruang Kota Medan)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

FADILLA PUTRI PERANGIN ANGIN
1806200122



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**



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 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

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumedsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Selasa, Tanggal 11 Oktober 2022, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : FADILLA PUTRI PERANGIN ANGIN
NPM : 1806200122
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN BANGUNAN DAN PENATAAN RUANG KOTA MEDAN (Studi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)

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

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

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

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

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H
2. MHD. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., C.N., M.Kn
3. BURHANUDDIN, SH., M.H

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dia menjabar surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

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

NAMA : FADILLA PUTRI PERANGIN ANGIN
NPM : 1806200122
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN BANGUNAN DAN PENATAAN RUANG KOTA MEDAN (Studi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)

PENDAFTARAN : 06 Oktober 2022

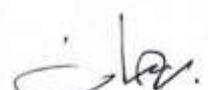
Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING


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


BURHANUDDIN, SH., M.H
NIDN. 0125055901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Dia wajib surut ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

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

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fumsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : FADILLA PUTRI PERANGIN ANGIN
NPM : 1806200122
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN
BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN
BANGUNAN DAN PENATAAN RUANG KOTA
MEDAN (Studi Dinas Perumahan Kawasan
Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 31 September 2022

DOSEN PEMBIMBING


BURHANUDDIN, SH., M.H
NIDN. 0125055901



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BSAN-PT/Akred/PT/W/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 : FADILLA PUTRI PERANGIN ANGIN
NPM : 1806200122
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KOTA MEDAN (STUDI PADA DINAS PERUMAHAN KAWASAN PERMUKIMAN DAN PENATAAN RUANG KOTA MEDAN)
Pembimbing : BURHANUDDIN S.H.,M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
28/05/2022	Diskusi judul	<i>[Signature]</i>
16/06/2022	Seminar Proposal	<i>[Signature]</i>
05/07/2022	Perbaiki Rumusan Masalah	<i>[Signature]</i>
20/07/2022	Sempurnakan Latar Belakang	<i>[Signature]</i>
30/07/2022	Perbaiki Tujuan dan Pertanyaan	<i>[Signature]</i>
15/08/2022	Supaya diwujudkan data	<i>[Signature]</i>
01/09/2022	Perbaiki Bab III subbag B/c	<i>[Signature]</i>
30/09/2022	Bedah Buku	<i>[Signature]</i>
	Ace untuk diujikan 30/09/2022	<i>[Signature]</i>

Diketahui,
DEKANFAKULTASHUKUM

DOSEN PEMBIMBING

[Signature]
(Dr. FAISAL,S.H.,M.Hum)

[Signature]
(Burhanuddin S.H.,M.H)



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Wawasan yang luas dan inovatif dalam
menyempurnakan kualitas

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. 835K/BAN-PT/Akred/PT/10/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622488 - 66224967 Faa. (061) 6625474 - 6621003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahummedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#) [umsunedan](#)

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **FADILLA PUTRI PERANGIN-ANGIN**
NPM : **1806200122**
Program : **Strata – I**
Fakultas : **Hukum**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Bagian : **Hukum Administrasi Negara**
Judul Skripsi : **KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN
BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN
TATA BANGUNAN DAN PENATAAN RUANG DI
KOTA MEDAN (Studi Dinas Perumahan Kawasan
Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)**

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

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

Medan, 30 September 2022

Saya yang menyatakan



FADILLA PUTRI PERANGIN-ANGIN

ABSTRAK

KAJIAN YURIDIS ATURAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN TERHADAP PENYELENGGARAAN TATA BANGUNAN DAN PENATAAN RUANG DI KOTA MEDAN (Studi pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)

FADILLA PUTRI PERANGIN ANGIN

Pembangunan perumahan dan pemukiman, yang berhubungan dengan tempat tinggal beserta sarana dan prasarananya perlu mendapatkan prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar (basic need) manusia. Sudah selayaknya apabila untuk pembangunan perumahan dan pemukiman itu pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan tentang perumahan dan pemukiman yang dimaksudkan untuk memberikan arahan (guide line) bagi pembangunan sektor perumahan dan pemukiman. Penyelenggaraan pembangunan gedung dan sejenisnya, perlu diatur dan dibina demi kemaslahatan dan ketentraman serta kenyamanan hidup masyarakat, sekaligus mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, mandiri, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Untuk mencapai tujuan tersebut Walikota Medan menerbitkan Peraturan Walikota No. 16 Tahun 2021 tentang Ijin Mendirikan Bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Peran Dinas dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan dengan Garis Sempadan Bangunan dan untuk mengetahui Implementasi Pelaksanaan Garis Sempadan Bangunan,serta untuk mengetahui hambatan atau kendala dalam menertibkan bangunan liar yang bertentangan dengan Garis Sempadan Bangunan di Kota Medan

Metode Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum yuridis empiris, yaitu dengan cara wawancara sebagai bahan data primer serta mengolah data sekunder dari bahan hukum primer dan bahan hukum tersier. Sifat penelitian ini ialah deskriptif yang merupakan penjelasan terkait hasil analisis data yang telah dirampung sehingga berbentuk deskripsi.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Pemerintah Kota Medan telah berperan untuk melakukan penindakan terhadap bangunan yang tidak memiliki izin, selain itu kewenangan Pemerintah Kota Medan melakukan penindakan terhadap Penegakan hukum terhadap bangunan yang tidak memiliki izin, serta hambatan dan kendala yang dalam pengawasan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan adalah seringkali terjadi kekurangan berkas Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maupun kurangnya sosialisasi pembangunan yang baik kepada masyarakat dan kekurangan personil untuk terjun kelapangan

Kata Kunci: Kajian Yuridis, Garis Sempadan Bangunan, Penataan Ruang

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas Segala Rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: "Kajian Yuridis Aturan Garis Sempadan Bangunan Terhadap Penyelenggaraan Bangunan dan Penataan Ruang di Kota Medan (Studi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)."

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada: Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program sarjana ini. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi ,S.H., M.H. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi- tingginya diucapkan kepada Bapak Burhanuddin SH., M.H.

selaku Pembimbing saya , yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai. Secara khusus dengan rasa hormat serta penghargaan yang setinggi-tingginya penulis ucapkan Kepada Ayahanda tercinta Indrawan Perangin Angin dan Ibunda tercinta Zainab selaku orang tua penulis yang telah mengasuh dan mendidik penulis dengan curahan kasih sayang. Terima kasih atas doa yang tulus tiada henti, motivasi dan cinta yang diberikan juga Kepada adik kandung Penulis, Tabitha Azzahra Perangin Angin dan Assyifa Naflah Perangin Angin serta keluarga penulis lainnya yang tidak dapat diutarakan satu persatu yang sedikit banyaknya telah berperan dalam mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU). Tiada hal yang paling indah kecuali persahabatan, untuk itu dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan terutama Alya Dwi Irawan Sembiring, Siti Maisyarah, Ardini Citra Sari Ritonga, Sellyana, Dinda Dwi dan Novriwanto Ginting yang sudah menjadi teman diskusi selama pengerjaan skripsi penulis. Terima kasih atas semua kebaikannya semoga Allah SWT membalasa kebaikan kalian semua.

Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, untuk itu diharapkan ada masukan yang membangun kesempurnaannya. Terimakasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan

mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin.

Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, September 2022

Penulis

Fadilla Putri Perangin Angin
NPM. 1806200122

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah.....	9
2. Faedah Penelitian.....	10
B. Tujuan Penelitian	11
C. Defenisi Operasional.....	11
D. Keaslian Penelitian	13
E. Metode Penelitian	15
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian	15
2. Sifat Penelitian.....	16
3. Sumber Data	16
4. Alat Pengumpulan Data.....	18
5. Analisis Data.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Yuridis	20
B. Garis Sempadan Bangunan.....	24
C. Tinjauan Umum tentang Bangunan.....	26
D. Penataan Ruang.....	30

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Dinas Dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan Dengan Garis Sempadan Bangunan Di Kota Medan.....	35
B. Implementasi Pelaksanaan Garis Sempadan Bangunan Pada Suatu Bangunan Di Kota Medan.....	52
C. Hambatan atau kendala Dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan Dengan Garis Sempadan Bangunan Di Kota Medan.....	66

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”. Berdasarkan Pasal tersebut pemerintah sebagai pemberi pelayanan wajib menyediakan dan melayani masyarakat, salah satu upaya yang harus dilakukan oleh pemerintah dengan melakukan penataan bangunan dan kawasan permukiman melalui pengawasan Garis Sempadan Bangunan (GSB), pemerintah daerah khususnya pemerintah daerah kota Medan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Medan, Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, diberi tanggung jawab yang besar dalam hal pengaturan di bidang pembangunan untuk kepentingan masyarakat daerahnya.¹

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

Pembangunan perumahan dan pemukiman, berhubungan dengan tempat

¹ Anonim, <https://core.ac.uk/display/35328369>, diakses hari Rabu tanggal 10 Agustus 2022, Pukul 07. 45 WIB

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

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

Perkembangan serta pertumbuhan kota banyak dipengaruhi oleh faktor sosial, budaya, politik dan yang terutama adalah kondisi geografis lingkungannya. Fenomena perkembangan kota yang terjadi belakangan ini mengarah pada kecenderungan global, bergaya kota internasional yang modern. Peningkatan aktifitas pembangunan membutuhkan ruang yang semakin besar dan dapat berimplikasi pada perubahan fungsi lahan/kawasan secara signifikan. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga memotivasi pertumbuhan penyediaan sarana dan prasarana di daerah, yang faktanya menyebabkan peningkatan pengalihan fungsi ruang dan kawasan dalam jangka panjang.

Di antara kenyataan perubahan lahan dapat ditemui pada pembangunan kawasan perkotaan yang membutuhkan ruang yang besar untuk menyediakan lahan untuk sarana dan prasarana pemukiman, perindustrian, perkantoran, pusat-pusat perdagangan (*Central Business District, (CBD)*) dan sebagainya. Perubahan

fungsi ruang kawasan menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan, seperti terjadinya pencemaran, kemacetan, hilangnya ruang publik dan ruang terbuka hijau, serta terjadinya berbagai bencana alam seperti banjir, longsor, kekeringandan sebagainya.

Dalam Al-Qur'an, telah dijelaskan bahwa Allah SWT melarang kita untuk berbuat kerusakan di muka bumi, sebagaimana firman Allah dalam Al Qur'an Surah Al - A'raf ayat 56 yang berbunyi :

وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾ وَلَا تُفْسِدُوا فِي الْأَرْضِ بَعْدَ إِصْلَاحِهَا وَادْعُوهُ خَوْفًا وَطَمَعًا إِنَّ رَحْمَتَ اللَّهِ قَرِيبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِينَ ﴿٥٦﴾

Terjemahannya: Dan janganlah kamu membuat kerusakan di muka bumi, sesudah (Allah) memperbaikinya dan berdoalah kepada-Nya dengan rasa takut (Tidak akan diterima) dan harapan (akan dikabulkan). Sesungguhnya rahmat Allah amat dekat kepada orang-orang yang berbuat baik.²

Ayat ini menjelaskan bahwa Allah SWT Memerintahkan manusia untuk tidak membuat kerusakan di muka bumi setelah Allah menciptakan alam ini dengan sempurna, penuh harmoni, serasi dan sangat seimbang untuk mencukupi kebutuhan makhluk-Nya. Dalam kaitannya dengan tata bangunan dan lingkungan, ayat ini menjelaskan bahwa manusia harus berhati-hati dalam melakukan pembangunan dengan memperhatikan lingkungan hidup di sekitarnya, sehingga tidak menimbulkan terjadinya kerusakan lingkungan dan kerusakan alam.

² Departemen Agama RI, 2020, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Yayasan Penyelenggara Penerjamah Al-Qur'an, Jakarta. halaman 230

Menurut Soedarsono bahwa penataan bangunan dalam ruang kota akan nampak esensinya apabila memperhatikan kualitas proporsi dari setiap bangunan yang terbangun, baik dari dinding maupun lantainya serta kondisi kehidupan di antar bangunan yang satu dengan yang lain³. Seyogyanya, penataan ruang fisik kota, yang harus mampu memperlihatkan kualitas estetika yang baik melalui elemen-elemen fisik, penataan bangunan dan lingkungan yang selaras dengan karakteristik kota tersebut.

Bangunan gedung merupakan buah karya manusia yang dibuat untuk tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada dasarnya setiap orang, badan, atau institusi bebas untuk membangun bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan, ketersediaan dana, bentuk, konstruksi, dan bahan yang digunakan. Hanya saja mengingat dalam pembangunannya dapat mengganggu orang lain maupun mungkin dapat membahayakan kepentingan umum, tentunya pembangunan bangunan gedung harus diatur dan diawasi oleh pemerintah⁴

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan

³ Soedarsono. 2016. *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta. halaman 77

⁴ Marihot Pahala Siahaan. 2018. *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta. halaman 1

bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.

Untuk setiap kegiatan pendirian bangunan, masyarakat terlebih dahulu harus mengurus dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut berjalan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Ada beberapa hal dalam mendirikan bangunan membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), menurut pendapat Adrian Sutedi⁵ yaitu:

1. Agar tidak menimbulkan gugatan pihak lain setelah bangunan berdiri, untuk itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang bersangkutan. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanah, Risalah panitia A, dan tanah tersebut tidak dihuni orang lain. Ketidakjelasan kepemilikan tanah akan merugikan baik pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan. Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib, dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya. Pelaksanaan pendirian bangunan di perkotaan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota. Karena

⁵ Adrian Sutedi, 2016. *Hukum Perizinan*. Jakarta, Sinar Grafika halaman 230

itu sebelum memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) masyarakat harus memperoleh Keterangan Rencana Kota terlebih dahulu.

2. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksudkan juga untuk menghindari bahaya secara fisik bagi penggunaan bangunan. Yang dimaksud adalah untuk setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan memenuhi standar/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang meliputi arsitektur, konstruksi, dan instalasinya termasuk instalasi kebakaran (sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran)
3. Pemantauan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan melalui izin penggunaan bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, maupun bagi calon pemakai bangunan. Dengan demikian, pembangunan yang dilakukan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan perencanaannya.

Dalam pendirian bangunan juga harus diperhatikan letak berbagai garis sempadan yang berada pada lahan tersebut. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman persil Bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel Kereta Api, garis sempadan mata air, garis sempadan *Approach Landing*, dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh

dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan⁶.

Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat. Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruh atau beberapa bagian dari suatu bangunan, GSB yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar. Apabila GSB tersebut belum ditetapkan, kepala daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tertentu pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan. Penetapan garis sempadan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan.⁷

Letak Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. Dalam GSB, harus diperhatikan juga keharmonisan antara bangunan dengan lingkungan sekitarnya, sehingga dalam mendesain bangunan perlu diterapkan ketentuan-ketentuan seperti Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Daerah Cadangan untuk Kepentingan Umum (DKCU), dan pagar pembatas.⁸

⁶ Pasal 25 *Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung*

⁷ Marihot Pahala Siahaan . 2018, *Op.Cit*, halaman 87

⁸ Adrian Sutedi, *Op. Cit*, halaman 226

Berdasarkan kenyataan yang terjadi selama ini dalam praktek pendirian bangunan, tak sedikit orang yang mendirikan bangunan tanpa melakukan kepengurusan perizinan terlebih dahulu pada dinas terkait, namun tak sedikit juga yang mendirikan bangunan dahulu setelah itu baru melakukan kepengurusan perizinan. Padahal sebelum mendirikan bangunan dan mengajukan IMB, pemilik lahan harus mengetahui berbagai garis sempadan yang terdapat di lahan yang dimiliki. Jika pemilik lahan yang akan mendirikan bangunan tersebut melanggar salah satu garis sempadan maka dengan otomatis izin tersebut tidak akan terbitkan oleh pemerintah.

Banyak pelanggaran hukum yang dilakukan masyarakat untuk melakukan aktivitas pendirian bangunan tanpa memperhatikan lingkungan sosial yang ada di sekitar bangunan, sehingga dapat menimbulkan permasalahan yang sangat mendasar, yaitu konflik internal dan konflik eksternal masyarakat di wilayah tersebut yang memicu timbulnya gangguan keamanan dan ketertiban di Kota Medan .

Salah satu kasus pelanggaran terhadap ketentuan di dalam Peraturan Daerah Kota Medan, Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung yang terjadi di kota Medan, yaitu Pembongkaran bangunan yang dilakukan oleh Satpol PP Kota Medan karena melebihi dari ukuran yang ditentukan oleh IMB yakni bangunan 2 (dua) lantai di Jalan Tirtosari No 36 Lik VII Kelurahan Bantan Kecamatan Medan Tembung. Bangunan tersebut terbukti melanggar aturan dan

peruntukan. melanggar garis sempadan bangunan (GSB) 6×10 meter⁹. Berdasarkan uraian diatas dan ketentuan-ketentuan yang ada, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam penulisan hukum dengan judul “Kajian Yuridis Aturan Garis Sempadan Bangunan Terhadap Penyelenggaraan Tata Bangunan Dan Lingkungan Di Kota Medan (Studi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Bangunan Kota Medan)”

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat diambil suatu rumusan yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan dengan Garis Sempadan Bangunan di Kota Medan?
2. Bagaimana Implementasi Penegakan Hukum terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan pada Suatu Bangunan di Kota Medan?
3. Apa saja hambatan atau kendala dalam menertibkan bangunan liar yang bertentangan dengan Garis Sempadan Bangunan di Kota Medan?

⁹ Jonris Purba, 2022, *Tak Dilengkapi Imb, Dprd Medan Rekomendasikan Pembongkaran Bangunan Di Medan Tembung, RMOL Sumut*, <https://www.rmols Sumut.id/tak-dilengkapi-imb-dprd-medan-rekomendasikan-pembongkaran-bangunan-di-medan-tembung>, diakses tanggal 4 April 2022, pukul 09.40 WIB

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan tersebut, maka diharapkan penelitian ini memberikan faedah kepada banyak pihak. Adapun faedah penelitian tersebut ialah berguna baik secara teoritis maupun praktis, faedah tersebut yaitu:

a. Secara Teoritis

Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan baik kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu *hukum* pada khususnya. Dalam hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khusus tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan Hukum Administrasi Negara. Serta menambah literatur akademik khususnya pada kajian yuridis garis sempadan bangunan dalam penyelenggaraan tata bangunan dan lingkungan di kota Medan. Lebih mendalam lagi manfaat teoritisnya dapat memahami tentang pengawasan yang dilakukan Pemerintah melalui Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan.

b. Secara Praktis

Faedah segi praktisnya penelitian ini berfaedah bagi kepentingan negara, bangsa, dan masyarakat. Serta juga penelitian ini dapat bermanfaat dan berguna bagi saya sendiri sebagai peneliti serta pihak-pihak terkait.

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Peran Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan dengan Garis Sempadan Bangunan di Kota Medan.
2. Untuk mengetahui Implementasi Penegakan Hukum terhadap Pelanggaran GSB pada Suatu Bangunan di Kota Medan
3. Untuk mengetahui hambatan atau kendala dalam menertibkan bangunan liar yang bertentangan dengan Garis Sempadan Bangunan di Kota Medan.

D. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara defenisi-defenisi/konsep-konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Untuk ilmu hukum dapat diambil misalnya dari peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli. Definisi operasional mempunyai tujuan untuk mempersempit cakupan makna variasi sehingga data yang diambil akan lebih terfokus¹⁰. Definisi operasional itu antara lain:

1. Kajian Yuridis

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan,

¹⁰ Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima, halaman 17

pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum¹¹

2. Garis Sempadan Bangunan

Garis Sempadan Bangunan adalah sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai. Pengertian tersebut dapat disingkat bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun. Batasan atau patokan untuk mengukur besar GSB adalah as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi.¹²

3. Bangunan

Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung¹³

4. Tata Ruang

Tata ruang atau dalam bahasa Inggrisnya *spatial plan* adalah wujud struktur ruang dan pola ruang disusun secara nasional, regional, dan lokal.

¹¹Anonim, *Kamus Hukum*, <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>, diakses tanggal 1 April 2022, pukul 07.45 WIB

¹² Penjelasan Pasal 13 *Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002* tentang Bangunan Gedung, Garis Sempadan Bangunan (GSB)

¹³ Pasal 1 angka 8 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 tentang *Gedung dan Bangunan*

Secara nasional disebut Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, yang dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) tersebut perlu dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK).¹⁴

F. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul Kajian Yuridis Aturan Garis Sempadan Bangunan Terhadap Penyelenggaraan Tata Bangunan Dan Lingkungan Di Kota Medan (Studi Pada Dinas Perumahan Dan Tata Bangunan Kota Medan)” adalah asli dan dilakukan oleh penulis sendiri berdasarkan berbagai literatur seperti buku-buku, jurnal, peraturan perundang-undangan yang berlaku serta fakta-fakta sosial yang terjadi dan data lapangan. Sebagai perbandingan beberapa hasil peneliti sebelumnya yang judulnya hampir mirip dengan judul penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Skripsi Brihannisa, Nuzula Hidayah., NPM 8111412042, Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas negeri Semarang , Tahun 2016, yang berjudul “Implementasi Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Studi Kasus Pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB).” Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan. Hasil penelitian

¹⁴ A.M. Ynus Wahid, 2016, *Pengantar hukum tata ruang*, Jakarta, Kencana halaman 36

menunjukkan bahwa faktor yang menyebabkan masyarakat mendirikan bangunan gedung melebihi Garis Sempadan Bangunan (GSB) yaitu rendahnya sanksi hukum, faktor keterbatasan jumlah personil Satpol PP, faktor keterbatasan sarana dan prasarana khususnya kendaraan operasional, faktor ketidaktahuan masyarakat tentang peraturan larangan pembangunan bangunan dan gedung melebihi GSB, faktor budaya masyarakat yang individualisme. Sanksi yang diberikan terhadap pemilik bangunan gedung yang melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) berupa sanksi administratif berupa Surat Peringatan, Surat Penghentian Pekerjaan Pembangunan, penyegelan, penghentian sementara kegiatan pembangunan hingga pembongkaran bangunan.

2. Skripsi Muh. Akbar Dwi Jaya, NIM 60800111050, Judul Penelitian, Studi Tata Bangunan dan Lingkungan di Kelurahan Wameo Kecamatan Batupoaro Kota Baubau, Tahun 2016, Skripsi ini merupakan penelitian yang bersifat lapangan dan kepustakaan yang mana pada penelitian lapangan lebih pada pengumpulan data yang dilakukan dengan metode wawancara terhadap beberapa pihak terkait topik penelitian, dan juga penelitian kepustakaan melalui data-data yang berkaitan dan buku-buku yang berkaitan dengan topik, kemudian penelitian ini mengidentifikasi kondisi tata bangunan dan lingkungan di Kelurahan Wameo dan kemudian membandingkannya dengan arahan yang ada dalam RTBL dan GSB.

Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini. Dalam kajian topik bahasan yang penulis angkat ke dalam bentuk skripsi ini mengarah kepada aspek Kajian Yuridis aturan GSB terhadap eenyelenggaraan Tata Bangunan dan Lingkungan di Kota Medan (Studi Pada Dinas Perumahan Dan Tata Bangunan Kota Medan).

G. Metode Penelitian

Metode atau metodologi diartikan sebagai logika dari penelitian ilmiah, studi terhadap prosedur dan teknik penelitian. Metode penelitian merupakan salah satu faktor suatu permasalahan yang akan dibahas, dimana metode penelitian merupakan cara utama yang bertujuan untuk mencapai tingkat penelitian ilmiah. Sesuai dengan rumusan permasalahan dan tujuan penelitian maka metode penelitian yang akan dilakukan meliputi:

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis dan Pendekatan Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris yaitu penelitian dengan melakukan observasi langsung ke lapangan guna mengumpulkan data-data penelitian yang selanjutnya fokus untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum. Penelitian ini menggunakan dua jenis yaitu perundang-undangan (*Statue Approach*) dan Pendekatan Konsep (*Conceptual approach*).

2. Sifat Penelitian

Sifat penelitian dimaksudkan sebagai suatu cara untuk melihat jenis serta pendekatan yang digunakan dalam penyusunan penelitian. Berdasarkan judul dan rumusan masalah. Dalam penelitian ini peneliti ingin menganalisis dan menjelaskan pelaksanaan aturan GSB terhadap penyelenggaraan Tata Bangunan dan Lingkungan di Kota Medan Yang mana dalam penelitian ini bertujuan menganalisis permasalahan yang ada dan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang di peroleh dilapangan.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hokum sebagaimana yang berlaku pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, adalah sebagai berikut:

- a. Sumber Data dari Hukum Islam, yaitu Al-Qur'an Surah Al-A'raf ayat 56.
- b. Sumber data primer berdasarkan sumber data yang diperoleh dilapangan yang mencakup data-data dilapangan berdasarkan data dari instansi pemerintahan yaitu pada kantor dinas terkait, yaitu data dari Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan
- c. Sumber data sekunder, Data sekunder adalah data pustaka yang mencakup dokumen-dokumen resmi, publikasi tentang hukum yang

meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Data Skunder terdiri dari :

- 1) Bahan hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat¹⁵ seperti:
 - a) Undang-undang Dasar Negara RI 1945
 - b) Undang-Undang Nomor . 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
 - c) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (PPLH).
 - d) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
 - e) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 tentang Gedung Bangunan.
- 2) Bahaan hukum sekunder, yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku yang terkait dengan

¹⁵ Ida Hanifah, dkk, *Op.Cit*, halaman 21

masalah yang dikaji, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum.¹⁶

Bahan hukum tersier terdiri atas bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Hukum, kamus Besar Bahasa Indonesia untuk menjelaskan maksud atau pengertian istilah-istilah yang sulit untuk diartikan.¹⁷

4. Alat Pengumpul Data

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian adalah melalui data lapangan yang didapatkan dan cara studi kepustakaan (*library research*).

- a. Studi Kepustakaan yang dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu;
 1. *Offline*; yaitu menghimpun data studi kepustakaan (*library research*) secara langsung di perpustakaan (baik didalam maupun diluar kampus Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.
 2. *Online*; yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara *searching* melalui media internet guna menghimpun data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian.

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ *Ibid*

5. Analisis Data

Analisis data adalah kegiatan memfokuskan, mengabstrasikan, mengorganisasikan data secara sistematis dan rasional untuk memberikan bahan jawaban terhadap permasalahan.¹⁸ Seluruh data lapangan dan data kepustakaan yang dikumpulkan dalam penelitian selanjutnya akan dianalisis dan selanjutnya diklasifikasikan ke dalam satu pola, hubungan-hubungan yang saling berkaitan dan akan dianalisis secara kualitatif untuk menarik kesimpulan dan memanfaatkan data yang terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan yang diteliti yang kemudian akan menjadi hasil penelitian.

¹⁸ *Ibid*

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis berasal dari kata “tinjauan” dan “yuridis”. Tinjauan berasal dari kata tinjau yang artinya mempelajari dengan cermat. Kata tinjau mendapat akhiran “-an” menjadi tinjauan yang artinya perbuatan meninjau. Pengertian kata tinjauan dapat diartikan sebagai kegiatan pengumpulan data, pengolahan, dan analisa sebagai sistematis. Sedangkan yuridis diartikan sebagai menurut hukum atau yang ditetapkan oleh undang-undang.

Tinjauan yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan pemeriksaan yang teliti, pengumpulan data atau penyelidikan yang dilakukan secara sistematis dan objektif terhadap sesuatu menurut atau berdasarkan hukum dan undang-undang. Menurut kamus besar bahasa Indonesia, pengertian tinjauan adalah mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya)¹⁹.

Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum²⁰ Yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menuruti hukum yang telah diakui oleh pemerintah. jika aturan ini

¹⁹ Anonim, *Kamus Hukum*, <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>, diakses tanggal 1 April 2022, pukul 07.45 WIB

²⁰ Anonim, *Pengertian Yuridis*, <http://infopengertian.biz/pengertian-yuridis-dan-penerapannya-di-masyarakat.html> diakses tanggal 02 April 2022, pukul 10.45 WIB

dilarang, maka siapapun yang melanggarnya akan mendapatkan teguran. Yuridis ini bersifat memaksa dan mengikat artinya seseorang haruslah mematuhiya dan mengikat semua orang yang ada di sebuah wilayah dimana hukum ini diberlakukan. Yuridis memiliki dua bentuk aturan, yaitu berbentuk tulisan dan juga lisan. Aturan yang berbentuk tulisan tertulis di dalam undang-undang, sedangkan aturan yang berbentuk lisan terdapat dalam aturan hukum adat.

Pengertian yuridis dalam Hukum administrasi disatu sisi menyediakan sarana-sarana yuridis bagi badan pemerintahan untuk merealisasikan tujuan-tujuan pemerintahan yang dikehendaki, dan di sisi lain menyediakan kepada masyarakat jaminan terhadap tindakan pemerintahan yang tidak tepat dan tidak sah.

Tujuan dicantumkannya (diatur) sanksi dalam peraturan perundang-undangan hukum administrasi adalah untuk menangkal perasaan impunitas (pembejaran) dengan melakukan pelanggaran tertentu dan beberapa perilaku serius (yang bagaimanapun dianggap sebagai gangguan) dan tidak lagi diselesaikan melalui sanksi pidana, tetapi dengan sanksi administrasi. Penerapan sanksi administrasi dalam suatu hubungan hukum antara pemerintah dan masyarakat merupakan salah satu bentuk dari tindak pemerintahan yang dilakukan dalam rangka penegakan hukum administrasi. Pendekatan konsep tentang penerapan sanksi administrasi dengan demikian tidak bisa dipisahkan dari pembahasan/kajian tentang tindak pemerintahan.

Tindak pemerintahan meliputi semua perbuatan yang dilakukan oleh organ administrasi dalam rangka menyelenggarakan tugas pemerintahan. Tugas pemerintahan meliputi seluruh kegiatan negara di luar kegiatan pembentukan

undang-undang dan peradilan. Hal ini sejajar dengan pengertian ”*besturen*” dalam kepustakaan hukum administrasi di Belanda. Pemerintahan dalam arti luas (*regering*) meliputi pembuatan peraturan (*regelgeven*), pemerintahan dalam arti sempit (*besturen*), dan mengadili (*geschilbeslechting*).²¹

Pelaksanaan terhadap sanksi yang diterapkan badan pemerintahan berlaku sebagai suatu keputusan yang memberi beban (*belastende beschikking*) dan membawa serta hakikat (sifat) dari sanksi. Bagi jenis tindakan pemerintahan terkandung secara khusus adanya asas kecermatan (*zorgvuldigheidsbeginsel*) dalam rangka asas umum pemerintahan yang layak, artinya harus ditetapkan pada titik-titik mana seorang warga dipandang telah lalai²². Warga yang dikenai sanksi senantiasa juga harus diberi kemungkinan untuk mengajukan banding pada hakim (administratif). Sanksi merupakan salah satu isu sentral dalam hukum administrasi. Sampai saat ini belum ada referensi standar yang dapat dijadikan rujukan tentang apa yang dimaksud dengan sanksi.

Berbagai pendapat tentang sanksi banyak disampaikan dalam referensi hukum administrasi, tetapi pendapat-pendapat tersebut belum mencapai pada satu kesepakatan yang diterima secara umum. Logisnya pengertian tentang sanksi (hukum administrasi) diatur secara khusus dalam Undang-Undang Hukum Administrasi Umum. Isu yang diangkat dalam tulisan ini adalah: Bagaimana konsep sanksi dan konsep sanksi administrasi dalam peraturan

²¹ E. Utrecht, 2012, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cet. Kelima. Pustaka Tinta Mas, Surabaya. halaman 13.

²² Philipus M Hadjon. 2014, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cet. Ketujuh. Gajah Mada University Press. Yogyakarta. halaman 245

perundang-undangan hukum administrasi (mengingat tidak adanya standar rujukan).

Apabila sanksi memiliki manfaat yang terkait dengan kepatuhan terhadap norma perilaku, maka hal tersebut merupakan sanksi yang positif. Secara acontrario, maka dalam hubungannya dengan sanksi negatif adalah jika ada perilaku yang menimbulkan kerugian karena melanggar norma (*als sancties voordelen verbinden aan de naleving van een gedragsnorm, zijn het 'positieve sancties'. 'Negatieve sancties' verbinden nadelen aan normschendend gedrag*)²³.

Kriteria organik dari karakter sanksi administrasi merupakan satu-satunya cara yang praktis untuk membedakan sanksi administrasi dari jenis sanksi lain, terutama dari sanksi pidana. Oleh karena itu, ruang lingkup sanksi administrasi tidak termasuk ruang lingkup sanksi yang dijatuhkan oleh hakim (hakim pidana, hakim perdata maupun hakim administrasi/PTUN). yaitu:

- a). Sanksi administrasi menganggap bahwa suatu perbuatan yang menimbulkan gangguan terhadap tatanan norma hukum administrasi, sebagai suatu pelanggaran;
- b) Gangguan yang timbul akibat pelanggaran terhadap tatanan norma hukum administrasi, segera dapat dilakukan tindakan oleh badan administrasi;
- c). Tindakan yang dilakukan Badan administrasi dalam rangka mengakhiri gangguanterhadap tatanan norma hukum administrasi, dapat berupa

²³ Administrative Law & Governance 2019, Jurnal Vol.2 *Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi: Suatu Pendekatan Komparasi*. Undip Jurnal. halaman 97

tindakan pemulihan (*reparatoir-herstel*) dan/atau tindakan penghukuman (*condemnatoir-straf*). Pembahasan/kajian terhadap fungsi sanksi hukum, khususnya sanksi administrasi, berhubung dalam ilmu hukum tidak ada konsensus mengenai klasifikasi fungsi-fungsi tertentu dari sanksi hukum (administrasi).

B. Garis Sempadan Bangunan

Garis yang dikenal dengan singkatan GSB ini membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor, atau riol, sampai batas terluar muka bangunan. Garis ini berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya. Garis sempadan bangunan menjamin adanya ruang terbuka hijau privat dalam bentuk halaman rumah, menambah keamanan, serta mengurangi pengaruh bising dari kendaraan di jalan raya terhadap penghuninya²⁴

Di dalam penjelasan Pasal 13 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Garis Sempadan Bangunan (GSB) mempunyai arti sebuah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai.

²⁴ <https://jdih.atrbpn.go.id> Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang. Diakses pada: 11 Agustus 2022. Pukul 21.00 WIB.

Pengertian tersebut dapat disingkat bahwa GSB adalah batas bangunan yang diperkenankan untuk dibangun. Batasan atau patokan untuk mengukur besar GSB adalah as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi. GSB sebagaimana dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan bagian III huruf C merupakan aturan yang harus dikeluarkan oleh Penguasa Wilayah (Gubernur/Bupati/Walikota) dan wajib dipatuhi oleh segenap komponen masyarakat sesuai dengan visi pembangunan di wilayah tersebut.

Garis Sempadan Bangunan (GSB) gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak. GSB dan Garis Sempadan Jalan (GSJ) adalah peraturan yang diberlakukan dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) untuk wilayah yang diatur. Menurut Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/Prt/M/2011 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota Rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.

Jadi, bisa saja ketentuan tersebut berbeda-beda masing-masing wilayah bergantung dari RDTR yang mengaturnya. GSB adalah batas yang mana bangunan bisa dibangun secara masif. Di luar batas GSB hanya boleh dilewati oleh bagian dari bangunan yang terbuka seperti taman, teras, balkon dan

sejenisnya. GSB ditentukan oleh Pemerintah setempat berdasarkan RDRTK yang bersumber pada Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi.⁵³ Setiap aturan pasti mempunyai sanksi jika ada yang melanggarnya.

Demikian pula dengan peraturan tentang GSB. Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Sanksi administratif akan dikenakan kepada setiap pemilik bangunan. Sanksi tersebut berupa peringatan tertulis, pembatasan kegiatan pembangunan, penghentian sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan, pencabutan izin yang telah dikeluarkan dan perintah pembongkaran bangunan. Selain itu jika ketahuan membangun bangunan yang melebihi GSB, maka juga akan dikenakan sanksi yang lain. Sanksinya berupa denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

C. Tinjauan Umum tentang Bangunan

a. Pengertian Bangunan

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah dan gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya. Bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, dan fungsi, serta telah mengalami penyesuaian sepanjang sejarah yang disebabkan oleh beberapa faktor, seperti bahan bangunan, kondisi cuaca, harga, kondisi tanah, dan alasan estetika²⁵.

²⁵ Wikipedia, “Bangunan”, <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan>, diakses tanggal 28 April 2022, pukul 22,15 WIB

Bangunan mempunyai beberapa fungsi bagi kehidupan manusia, terutama sebagai tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat tinggal, privasi, tempat menyimpan barang, dan tempat bekerja.²⁶ Suatu bangunan tidak bisa lepas dari kehidupan manusia khususnya sebagai sarana pemberi rasa aman, dan nyaman. Contoh bangunan yang paling sering kita lihat yaitu jembatan beserta konstruksi, dan rancangannya, jalan, serta sarana telekomunikasi.

Secara umum, peradaban suatu bangsa dapat dilihat dari teknik-teknik bangunan maupun sarana, dan prasarana yang dibuat maupun ditinggalkan oleh warisan manusia dalam perjalanan sejarahnya.²⁷ Karena bangunan berkaitan dengan kemajuan peradaban manusia, maka dalam perjalanannya, manusia memerlukan ilmu atau teknik yang berkaitan dengan bangunan, dan menunjang dalam membuat suatu bangunan. Adapun ilmu pengetahuan yang berkaitan dengan bangunan adalah arsitektur dan teknik sipil. Bahkan penggunaan trigonometri dalam matematika juga berkaitan dengan bangunan yang diduga digunakan pada masa Mesir kuno dalam membangun Piramida. Pada awalnya, manusia hanya memanfaatkan apa yang ada di alam sebagai sarana, dan prasarana serta infrastruktur dalam kehidupannya.

Sebagai contoh yaitu pemanfaatan gua sebagai tempat tinggal. Kemudian, peradaban manusia berkembang dengan memanfaatkan apa yang ada di alam, seperti batu, tanah, dan kayu, sebagai bahan baku untuk membuat suatu

²⁶ Lawing Lejau dkk. *Kamus Populer Dayak Bahau Busang* - halaman 60

²⁷ *I b i d*

infrastruktur. Pada masa berikutnya, peradaban berkembang lagi dengan ditemukannya bahan-bahan tambang yang bisa digunakan untuk membuat alat maupun benda yang mampu menopang sebuah bangunan, seperti halnya barang logam, serta mengolah bahan-bahan alam seperti mengolah batuan kapur, pasir, dan tanah. Dalam perkembangannya, manusia membuat bahan-bahan bangunan dari hasil industri atau buatan manusia yang bahan-bahan bakunya diambil dari alam.²⁸

b. Persyaratan Tata Bangunan

- 1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang rencana tata ruang dan ketentuan tentang tata bangunan dan Lingkungan Kabupaten.
- 2) Pemerintah Daerah wajib memberikaa informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- 3) Informasi sebagaimana dimaksud pada poin (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan dan garis sempadan bangunan.
- 4) Bangunan gedung yang dibangun :
 - a. di atas prasarana dan sarana umum;
 - b. di bawah prasarana dan sarana umum;

²⁸ *Ibid*

- c. di bawah atau di atas air;
- d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi; dan
- e. di daerah yang berpotensi bencana alam. harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/ atau instansi terkait. Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
 - 1) Kepadatan dan ketinggian bangunan gedung.
 - 2) Penetapan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan jumlah lantai.
 - 3) Perhitungan KDB dan KLB.
 - 4) Garis sempadan bangunan gedung (depan, samping, belakang).
 - 5) Jarak bebas bangunan gedung.
 - 6) Pemisah di sepanjang halaman muka/ samping/ belakang bangunan gedung, berdasarkan peraturan terkait tentang rencana tata ruang dan peraturan tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.²⁹

D. Penataan Ruang

1. Pengertian Penataan Ruang

²⁹ Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015

Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menjelaskan yang dimaksud dengan tata ruang adalah “wujud struktural ruang dan pola ruang” adapun yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentukan zona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hierarki berhubungan satu dengan yang lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola-pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, dimana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang direncanakan, sedangkan tata ruang yang direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alami, seperti aliran sungai, gua, gunung dan lain-lain.

Menurut D.A. Tisnaadmidjaja, yang dimaksud dengan ruang adalah “wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas kehidupan yang layak”.³⁰ Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.

Selanjutnya masih dalam peraturan tersebut, yaitu Pasal 1 angka 5 yang dimaksud dengan penataan ruang adalah “suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang”.

³⁰ Asep Warlan Yusuf. 2017, *Pranata Pembangunan*, Bandung, Universitas Parahiayangan, halaman . 6

Sejalan dengan pengertian yang ada dalam Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan, pada Pasal 1 angka 4 peraturan tersebut juga menyebutkan bahwa tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang serta Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Perencanaan tata ruang perkotaan seyogyanya dimulai dengan mengidentifikasi kawasan-kawasan yang secara alami harus diselamatkan (kawasan lindung) untuk menjamin kelestarian lingkungan, dan kawasan-kawasan yang secara alami rentan terhadap bencana alam seperti gempa, longsor, banjir, maupun bencana alam lainnya. Sesuai dengan yang disebutkan pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang:

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan;

- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dari pasal tersebut dapat dipahami bahwa rumusan tujuan (pengaturan penataan ruang) merupakan penerapan bagaimana konsep asas-asas penyelenggaraan penataan ruang mengendalikan arah dan sasaran yang hendak dituju oleh suatu pengaturan Undang-Undang Penataan Ruang ini.

b. Tata Lingkungan dalam Pembangunan.

Tata Lingkungan dan pembangunan adalah merupakan satu kesatuan utuh yang tidak dapat dipisahkan antara keduanya. Pembangunan adalah merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh manusia dengan tujuan guna mencapai suatu kehidupan yang lebih baik (memenuhi kesejahteraan manusia). Artinya, tidak dapat dipungkiri bahwa hakikat pembangunan adalah bagaimana agar kehidupan kedepan menjadi lebih baik dari kehidupan hari ini.

Sementara menurut Emil Salim, menyatakan bahwa dalam konteks ke-Indonesiaan, hakikat pembangunan adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Untuk itu, pada dasarnya pembangunan mencakup beberapa dimensi, yaitu adanya kemajuan lahiriah, seperti pangan, sandang, perumahan, dan lain-lain. Sedangkan dimensi yang lain adalah kemajuan bathiniah, seperti pendidikan, rasa aman, rasa keadilan, rasa sehat. Serta dimensi kemajuan yang meliputi

seluruh rakyat sebagaimana yang tercermin dalam perbaikan hidup berkeadilan sosial³¹

Manusia, baik kedudukannya sebagai anggota masyarakat, sebagai pelaku usaha, sebagai aparat penegak hukum, maupun sebagai pembuat atau pengambil kebijakan, harus memiliki kesadaran hukum lingkungan meskipun secara bertahap, dari sekedar mengetahui sampai dengan menaati dan menghargai berbagai ketentuan hukum lingkungan yang ada³²

Bagi individu dimasyarakat, misalnya dengan tidak membangun rumah sembarangan. Bagi pemerintah, misalnya dengan memperketat proses pemberian dan penerbitan perizinan, serta menindak tegas pegawai yang menyalahgunakan kewenangannya, selain itu, pemerintah dalam membuat kebijakan tata kota dan perizinan area bisnis hendaknya memperhatikan kondisi lingkungan, tidak hanya untuk saat ini tetapi juga untuk masa yang akan datang³³.

Pembangunan pada dasarnya merupakan suatu upaya yang diarahkan manusia untuk memperoleh taraf hidup yang lebih baik. Politik pembangunan yang ditempuh oleh setiap negara atau bangsa dirumuskan dengan tujuan untuk memperbaiki kesejahteraan kehidupan seluruh penduduknya atas dasar partisipasi aktif, bebas dan bermanfaat.

Bagi negara berkembang seperti Indonesia, pembangunan dalam konteks pengelolaan lingkungan merupakan suatu pilihan yang harus diambil dengan

³¹ Moh.Fadli, Mukhlis, Mustafa Luthfi, *Op. cit.*, hal. 9

³² *I b i d*

³³ *I b i d*

maksud untuk memajukan bangsanya sekalipun sangat disadari bahwa risikonya amat besar dari pembangunan itu sendiri.

Membangun tentu akan mendapatkan resiko yang cukup besar, tetapi tidak membangun juga tetap memiliki resiko yang besar pula. Pembangunan dan pertumbuhan tidak perlu ditiadakan tetapi harus dicari solusi yang signifikan dengan menekan berbagai dampak yang ditimbulkan dan bagaimana supaya lingkungan dan sumber-sumber alam tidak mengalami kerusakan dan habis dalam program pembangunan mencapai tingkat pertumbuhan semata.

Oleh karena itu, dipandang perlu bahwa harmonisasi antara pembangunan dengan kebijakan pengelolaan lingkungan harus melahirkan suatu konsep pembangunan yang semata-mata tidak hanya berorientasi pada kepentingan pertumbuhan ekonomi, melainkan juga harus berorientasi pada fungsi kelestarian lingkungan hidup.³⁴

³⁴ Moh.Fadli, Mukhlis, Mustafa Luthfi, *Op., Cit.*, hal. 6

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Dinas Dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan Dengan Garis Sempadan Bangunan Di Kota Medan

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

Status Kota Medan sebagai Ibu Kota Provinsi Sumatera Utara, telah memicu proses pembangunan semakin gencar dilakukan, ditambah lagi dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang begitu pesat, aktivitas ekonomi yang cukup tinggi, menyebabkan pertumbuhan pembangunan gedung semakin meningkat, pembangunan toko-toko terjadi hampir di pinggir jalan besar, pembangunan kompleks perumahan hampir terjadi disetiap sudut kota.³⁵

³⁵ Kasman Siburian. 2021. *Implementasi Pengawasan pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan*, Skripsi, Medan: Program Ilmu Hukum Universitas HKBP Nomensen, halaman 24

Salah satu peran Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan adalah memberikan pelayanan izin mendirikan bangunan. Pemberian izin ini dimaksudkan agar kegiatan pembangunan sesuai dengan peruntukannya dan rencana tata ruang dan tata wilayah kota. Dalam rangka melaksanakan rencana tata ruang tersebut, maka perlu adanya sertifikat izin mendirikan bangunan (IMB) yang akan memberikan kepastian dan jaminan hukum kepada masyarakat. Permasalahan yang muncul adalah Pelayanan IMB yang diberikan oleh DTRTB membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tinggi yang mengharuskan masyarakat untuk mengeluarkan biaya yang lebih untuk biaya pembangunan mereka.

1. Fungsi Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan

- a. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis dibidang tata kota dan tata bangunan;
- b. Mengadakan kegiatan-kegiatan penelitian dalam rangka perumusan, pengembangan dan penerapan rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan;
- c. Mengevaluasi dan merevisi rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku serta norma-norma penataan kota dan bangunan yang berlaku;

- d. Menghimpun data dan informasi, mengadakan pengukuran dan pemetaan dalam rangka penyusunan dan evaluasi rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan;
- e. Merumuskan kebijaksanaan teknis, pemberian bimbingan, penyuluhan dan pembinaan sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan Kepala Daerah dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- f. Melaksanakan pola dan pengembangan rencana tata ruang kota dan dan kebijaksanaan panataan ruang dan penataan bangunan yang telah ditetapkan;
- g. Memberikan pelayanan terhadap permohonan Keterangan Rencana Peruntukan (KRP), Keterangan Situasi Bangunan (KSB) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta memungut retribusi atas pemberian KRP, KSB dan IMB tersebut sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- h. Mengadakan pengawasan dan penindakan penertiban terhadap pelestarian dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan serta teknis konstruksi yang telah ditetapkan, bekerjasama dengan instansi terkait;
- i. Merumuskan kebijaksanaan dan pengawasan terhadap pelestarian dan konservasi bangunan;

- j. Mengarahkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan kota;
- k. Melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah.

Sebelum IMB diterbitkan, Dinas atau Suku Dinas dapat menerbitkan Izin Pendahuluan, seperti sebagai berikut:

- a) Izin Pendahuluan Persiapan yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan atau bangunan-bangunan dan untuk pemancangan pertama.
- b) Izin Pendahuluan Pondasi yaitu izin untuk melakukan kegiatan pekerjaan pondasi yang meliputi: penggalian tanah dalam pelaksanaan pondasi, dewatering dan pemancangan pondasi bangunan atau bangunan-bangunan yang diterbitkan atas permohonan.

2. Penegakan Hukum Terhadap Bangunan Yang Tidak Memiliki Izin Menurut Ketentuan Perundang-Undangan

Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dapat dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

Pasal 39 tentang pembongkaran dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 yaitu:

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 1. Tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 2. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya.
 3. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.³⁶

Sanksi administratif dapat berupa :

- a. Peringatan tertulis,
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan,

³⁶ Pasal 39 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,
- d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung,
- e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung,
- f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung,
- g. Pembekuan sertifikat layak fungsi bangunan gedung,
- h. Pencabutan sertifikat layak fungsi bangunan gedung, atau
- i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

Adapun sanksi lainnya yaitu :

- 1) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- 2) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat ringannya pelanggaran yang dilakukan.
- 3) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang sanksi pidananya, yaitu:

- a. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- b. Setiap pemilik dan atau penggunaan bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- c. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini, diancam 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- d. Dalam proses peradilan atas tindakan dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- e. Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah.³⁷

³⁷ Pasal 46 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002

3. Pengaturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

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

Di dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung pasal 13 ayat 1 bagian (b) menyebutkan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan. Maka dari itu garis sempadan (muka) bangunan/ GSB yaitu merupakan jarak dinding terluar bangunan/batas persil bagian depan terhadap jalan. Jika pada bagian muka bangunan atau pada depan bangunan tersebut adalah jalan satu arah, maka hitungan batas as jalan untuk garis sempadan adalah sampai ujung jalan. Sedangkan jika pada depan bangunan tersebut merupakan jalan dua arah, maka hitungan batas as jalan berada di bagian tengah jalan atau pada median jalan. Guna mempermudah pengerjaan dalam pengolahan data, untuk penelitian ini menggunakan aplikasi yang berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG). Sistem Informasi Geografis merupakan sebuah sistem atau teknologi berbasis komputer yang dibangun dengan tujuan untuk mengumpulkan, menyimpan, mengolah dan menganalisa, serta menyajikan data dan informasi dari suatu objek

atau fenomena yang berkaitan dengan letak atau keberadaannya dipermukaan bumi. (Setianingrum, 2014)

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan hal penting sebagai syarat untuk berdirinya sebuah bangunan. Pemerintah dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung di Indonesia diwajibkan untuk memiliki Ijin Mendirikan Bangunan. Untuk bangunan dengan fungsi khusus, IMB dikeluarkan oleh pemerintah pusat sedangkan untuk bangunan dengan fungsi lain IMB dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Dasar utama penerbitan IMB adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung. Pengertian bangunan gedung dalam undang-undang tersebut adalah “wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagai atau seluruhnya berada di atas 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.

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

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

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

a. Bentuk Pengaturan Hukum Terhadap Bangunan Gedung

Segala kegiatan pembangunan tentu saja harus memenuhi standart dan syarat-syarat yang sudah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti surat-surat dan segala kelengkapannya. Sebut saja pembangunan rumah, kantor, sekolah, dan lain sebagainya. Kegiatan pembangunan itu tak bisa dimulai begitu saja walaupun kita sudah memiliki tanah di mana kegiatan pembangunan itu akan dilaksanakan.

Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Undang – Undang nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005. Untuk pelaksanaan teknisnya penerbitan izin mendirikan bangunan, ketentuan penerbitan izin mendirikan bangunan ditentukan oleh Pemerintah Daerah masing-masing.

Dalam Undang-Undang nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mensyaratkan bahwa untuk mendirikan bangunan gedung di Indonesia diwajibkan untuk memiliki Ijin Mendirikan Bangunan. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau Pejabat yang berwenang. Berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi.

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

Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan sebagian atau seluruhnya termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan. Selain itu ada istilah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yaitu pembayaran atas pemberian IMB termasuk mengubah atau membongkar bangunan oleh Pemerintah kepada orang pribadi atau badan.

Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung wajib melengkapi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah, data pemilik bangunan gedung, rencana teknis bangunan gedung dan hasil analisa mengenai dampak penting terhadap lingkungan.

Dari keterangan di atas, kita dapat mengetahui beberapa hal:

- a. Diberikan oleh Pemerintah Kota Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan produk dari pemerintah dan lembaga yang berwenang untuk menerbitkannya adalah pemerintah. Tidak ada lembaga lain yang berhak untuk menerbitkannya. Penerbitan oleh lembaga lain dianggap ilegal atau tidak sah.
- b. IMB dapat diberikan kepada seseorang saja atau kepada badan seperti perusahaan atau organisasi. Untuk mendirikan bangunan yang dimaksud. Jadi, kita mendapatkan IMB agar kita bisa secara legal memulai kegiatan pembangunan suatu bangunan.

Hal di atas menjelaskan bahwa IMB bertujuan agar segala desain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Ketentuan yang berlaku tepatnya di setiap pemerintah daerah, meskipun aturan-aturan ini relatif sama di setiap daerah yang ada di Indonesia). Hal ini sangat penting untuk alasan keamanan dan keselamatan.

Dalam Paragraf 4 Pasal 14 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 memuat tentang Izin Mendirikan Bangunan wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten/kota yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi.

Fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan:

- 1) Ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- 2) Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- 3) Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- 4) KDB maksimum yang diizinkan
- 5) KLB maksimum yang diizinkan.
- 6) KDH minimum yang diwajibkan
- 7) KTB maksimum yang diizinkan; dan
- 8) Jaringan utilitas kota.³⁸

Hal di atas menjelaskan bahwa IMB bertujuan agar segala desain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Ketentuan yang berlaku tepatnya ndi setiap pemerintah daerah, meskipun aturan-aturan ini relatif sama disetiap daerah yang ada di Indonesia). Hal ini sangat penting untuk alasan keamanan dan keselamatan.

Aturan-aturan tadi dikeluarkan dengan melihat beberapa hal seperti:

- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah batas halaman terdepan atau batas pemetakan atau batas penguasaan jalan
- b. Garis Sempadan Sungai (GSS) adalah garis batas luar pengamanan sungai.

³⁸ Pasal 14 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002

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

Aturan garis sempadan bangunan tidak hanya ditentukan untuk menjaga kerapian lingkungan, namun juga untuk keamanan dan kenyamanan sekitar³⁹. Dengan mengikuti aturan garis sempadan bangunan, estetika lingkungan akan terjaga karena ada batas antara setiap bangunan dan lahan. Dengan begitu, lingkungan tidak terlihat berantakan. Selain itu, ditetapkannya garis sempadan untuk bangunan diharapkan bisa menghindari perselisihan.diantara yang bertetangga⁴⁰

Oleh sebab itu sebelum memulai mendirikan bangunan, rumah sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan sesuai fungsinya. Ternyata IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan. IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten).

Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung. Pemilik bangunan wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan

³⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

⁴⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

pendataan bangunan gedung. Pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung dan ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Menteri.

Pemberian IMB dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan dan pengendalian. Pembangunan sebuah bangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar lembaga yang berwenang dapat membina orang atau badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan tepat dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Bangunan-bangunan perlu diatur. Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka dan lain-lain perlu diatur.

Tanpa pengaturan, bangunan-bangunan akan semakin semrawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku. Pembangunan perlu dikendalikan. Tanpa pengendalian, bangunan bisa muncul dimana-mana seperti jamur tanpa memperhatikan peraturan yang berlaku. Lahan yang dimaksudkan menjadi taman bisa saja diubah menjadi rumah tanpa pengendalian. Selain itu laju pembangunan perlu diperhatikan. Pembangunan yang begitu pesat juga bisa membawa dampak buruk bagi lingkungan.

Data yang telah didapatkan di Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan terkait penegakan hukum terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB masih dalam tahapan upaya sosialisasi dan

peninjauan. Masih banyaknya pemilik bangunan yang telah melakukan pembangunan maupun yang sudah berdiri tetapi masih belum memiliki IMB. Dari jumlah bangunan yang ada di kota Medan berdasarkan wawancara Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Yusuf Nasution Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022 menyatakan bahwa ada sebanyak 23 bangunan yang dibongkar, hanya saja bangunan yang dibongkar tersebut bukan bangunan permanen tetapi bangunan semi permanen. Bangunan tersebut dibongkar karena melanggar garis sepadan jalan (SGJ), dan garis sepadan Bangunan (SGB) melanggar Peraturan Daerah No 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kota Medan. Bangunan tersebut sebelum dibongkar sudah diberi 3 (tiga) kali surat peringatan oleh Satpol PP hanya saja tidak ada tanggapan dari pemilik bangunan, sehingga dilakukannya pembongkaran,⁴¹

Penegakan hukum yang berkaitan dengan bangunan yang belum memiliki IMB di kota Medan. Yaitu sebanyak 508 bangunan yang sudah berdiri tetapi masih belum memiliki IMB. Satuan Polisi Pamong Praja Kota Medan hanya baru memberikan Surat Peringatan sebanyak 3 kali. Satpol PP hanya memberikan Surat Peringatan dan sudah melaksanakan Perda yang berlaku.

Pembongkaran dilakukan sesuai dengan hasil identifikasi pengkajian teknis bangunan yang sudah dipertimbangkan oleh walikota atau pejabat yang telah ditunjuk, pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat terkait dengan

⁴¹ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Yusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

bangunan yang memiliki masalah telah menjadikan dasar untuk dilakukannya identifikasi ini. Berdasarkan Perda No. 11 Tahun 2012 Tentang IMB bahwa surat penetapan pembongkaran dibuat oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk untuk menetapkan bangunan yang akan dibongkar. Surat penetapan pembongkaran ini berisi tentang ancaman sanksi dalam setiap pelanggarannya, batas waktu dan prosedur pembongkaran.

Pelaksanaan pembongkaran bisa dilakukan pemilik bangunan maupun pengguna bangunan, dapat juga dilakukan oleh jasa pembongkaran bangunan. Pelaksanaan pembongkaran bangunan yang dapat menimbulkan bahaya bagi keselamatan sekitar bangunan, maka harus dilaksanakan sesuai dengan rencana teknis pembongkaran yang harus disetujui oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk dan dibuat oleh jasa perencana teknis yang bersertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.⁴²

Bagi pemilik gedung yang belum memiliki IMB masih berdalih bahwa akan mengurus persyaratan administrasi yang seharusnya di selesaikan dan dilengkapi dengan benar. Sehingga melewati waktu yang telah ditentukan sesuai Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan menyatakan “Terhadap permohonan IMB yang ditolak, dapat diajukan kembali dengan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan, dengan menggunakan blangko formulir permohonan IMB yang sama dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan setelah penolakan.” Tetapi para pemilik bangunan gedung yang belum memiliki IMB

⁴² Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

tidak juga menyelesaikan persyaratan administrasi padahal sudah melewati 3 (tiga) bulan.⁴³

Seharusnya yang menindak tegas di lapangan secara teknis ini kewenangan yang dimiliki oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kota Medan, sesuai tugas yang dimiliki yaitu pelaksanaan kebijakan peraturan daerah dan peraturan kepala daerah dan juga penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat dengan Kepolisian Negara Republik Indonesia, Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah, dan/atau aparaturnya lainnya seperti yang terkandung di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2010 tentang Satuan Polisi Pamong Praja.

B. Implementasi Pelaksanaan Garis Sempadan Bangunan Pada Suatu Bangunan Di Kota Medan

Agar di dalam pelaksanaan pembangunan tidak menimbulkan masalah atau hambatan perlu adanya sarana perangkat perizinan mendirikan bangunan dan rencana tata ruang yang mantap. Rencana tata ruang yang mantap atau sudah operasional merupakan sarana pengendali perkembangan fisik di dalam pelaksanaan pembangunan, yang berarti bahwa rencana tersebut sudah diberikan landasan hukum pelaksanaannya berupa peraturan daerah atau yang disingkat dengan Perwal. Sebagai syarat untuk menjamin berfungsinya rencana tata ruang wilayah tersebut maka di dalam proses penyiapan, penyusunan, dan pelaksanaannya perlu dukungan dan intansi-intansi vertikal atau dinas-dinas

⁴³ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

pemerintahan daerah Kota Medan maupun partisipasi masyarakat di dalam penanganannya.

Salah satu kegiatan yang sudah pemerintah kota medan buat untuk mencapai tujuan tersebut adalah dengan mengesahkan Perwal No. 16 Tahun 2021 tentang Ijin Mendirikan Bangunan yang berisi (menimbang) bagian (b) bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu membentuk Peraturan Wali Kota tentang Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, adapun sanksi administratif sebagaimana dimaksud Pasal 53 ayat (2) dan (3).

Pemerintah Kota Medan Sudah Mensosialisasikan agar seluruh masyarakat mengurus atau membuat Surat Izin Mendirikan Bangunan sebelum membangun tempat usaha atau tempat tinggal. Selain itu, Pemerintah Kabupaten Malinau juga menghimbau kepada seluruh masyarakat Kota Medan agar mengurus segala bentuk perijinan dalam bentuk apapun yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan. Namun Hal Ini Masih dianggap tidak penting dan banyak yang tidak merespon hal tersebut.

Adapun izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota Medan dapat memberikan kontribusi terhadap kepentingan lingkungan yang tercermin di dalam IMB telah diatur mengenai syarat-syarat, batasan-batasan, larangan-larangan atau ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan warga, namun dalam kenyataannya warga pemegang izin kerap mengabaikan aturan-aturan tersebut yang ditetapkan oleh Wali Kota Medan atau pejabat yang ditunjuk, masih banyak bangunan yang melanggar garis sempadan, terdapat kegiatan mendirikan bangunan yang

dilakukan masyarakat tidak dimohonkan ijin (IMB), terdapat kegiatan menambah dan atau merubah bangunan oleh masyarakat yang tidak dilaporkan/dimohonkan ijin, hal ini disebabkan oleh beberapa faktor yang mempengaruhi diantaranya, masih banyak masyarakat yang belum paham isi Perwal yang telah disosialisasikan oleh Pemerintah maupun dari pihak Kantor Pelayanan Terpadu (KPT) dan juga masih ada masyarakat yang belum pernah sama sekali mendengarkan sosialisasi yang disampaikan oleh pihak Kantor Pelayanan Terpadu (KPT) karena banyak masyarakat yang menganggap tidak penting tentang ijin-mengijin tersebut.

Pelayanan yang lambat seperti kesesuaian waktu dengan waktu yang telah ditetapkan dalam pengurusan IMB sering tidak sesuai, syarat yang ditentukan sangat rumit dan berbelit-belit, sanksi yang diterapkan sudah tegas, dan juga kuatnya peraturan perundang-undangan (Perwal) yang dilaksanakan petugas penegak hukum sebagai lembaga penegak hukum Perwal IMB belum tegas juga dalam tugas dan wewenang Badan pemeriksa bangunan belum berfungsi secara optimal, melihat dari hasil pembangunan yang telah dilaksanakan kebanyakan pihak cenderung mengabaikan hal-hal tersebut, sehingga pembangunan dilaksanakan tanpa mengindahkan dan mentaati persyaratan teknis yang telah ditetapkan didalam Peraturan Walikota Nomor 16 tahun 2021.

Seluruh maksud dan tujuan pengaturan tersebut didasarkan pada asas manfaat, keamanan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, untuk kepentingan masyarakat yang manusiawi dan adil. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif tidak hanya dalam

rangka pengembangan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingannya sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan kebutuhan bangunan gedung dan tertib pengelolaan bangunan gedung secara umum. Semua kegiatan pembangunan tentunya harus memenuhi standar dan persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang, seperti dokumen dan segala kelengkapannya.⁴⁴

Realisasi bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi, baik sebagai pelaksanaan perencanaan, pengawasan atau pengelolaan konstruksi maupun jasa pembangunan, termasuk penyedia teknis jasa survei bangunan. Oleh karena itu, aturan bangunan ini juga harus sejalan dengan aturan jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan. Diundangkannya undang-undang ini, maka segala kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, dan pihak asing di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, termasuk pembangunan dan penggunaan, harus mengikuti segala ketentuan yang diatur dalam undang-undang bangunan gedung.

Bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis fungsi bangunan gedung. Persyaratan pengelolaan konstruksi meliputi persyaratan status kepemilikan tanah, status kepemilikan bangunan, dan IMB-nya. Persyaratan teknis bangunan terdiri dari persyaratan tata letak bangunan dan persyaratan keandalan bangunan. Pemanfaatan ruang di atas permukaan tanah

⁴⁴ Teguh Sutanto. 2014. Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya. PT Suka Buku. Jakarta. halaman 74

maupun di bawah tanah bahkan di perairan, pembangunannya harus memperoleh izin untuk memanfaatkannya berdasarkan peraturan yang berlaku. Persyaratan teknis administrasi bangunan tradisional, bangunan semi permanen, bangunan darurat, dan bangunan di daerah bencana ditentukan oleh pemerintah daerah berdasarkan kondisi kehidupan sosial budaya masyarakatnya.

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

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

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

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

Ada beberapa surat yang menyatakan bahwa seseorang adalah sah dan legal ketika mereka memiliki bangunan tersebut. Menurut Peraturan Daerah (Perda) No. 7 Tahun 1991, izin mendirikan bangunan harus dimiliki oleh pemiliknya yang meliputi: 1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB), 2) Izin Penggunaan Bangunan (IPB), dan 3) Kelayakan Penggunaan Bangunan (KMB).

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

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

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

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

Aturan Izin mendirikan bangunan sudah diatur sedemikian rupa baik dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, maupun peraturan daerah. Aturan-aturan yang termuat di dalamnya semestinya sudah diatur dengan baik dan rinci tentang persyaratan mendirikan atau merenovasi suatu bangunan beserta lembaga yang berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap pengimplementasian aturan tersebut.

Berdasarkan Pasal 1 ayat 11 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menjelaskan bahwa “Persetujuan Bangunan Gedung adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.

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

itu, penulis merujuk kepada Undang Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menjelaskan bahwa “Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan”. Hal ini dapat dipahami bahwa dalam memberikan izin mendirikan dan merenovasi bangunan di wilayah Kota Medan, Pemerintah Kota Medan melalui Dinas Perumahan Kawasan Pemukiman dan Penataan Ruang (DPKPPR) Kota Medan harus mempertimbangkan dan menjadikan rencana tata ruang wilayah Kota Medan sebagai acuan dalam menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

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

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

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

Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dijelaskan bahwa “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa “Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan”. Artinya dalam mendirikan sebuah bangunan, pemilik bangunan harus melengkapi persyaratan administratif bangunan gedung seperti alas hak atas tanah tempat bangunan didirikan, status kepemilikan gedung harus dinyatakan secara tertulis dan juga harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berlaku.

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

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

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

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

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

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 menjelaskan bahwa setiap orang atau organisasi yang memohon permohonan penerbitan IMB harus melengkapi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menunikan kewajiban yang ditetapkan oleh peraturan 37 perundang-undangan yang berlaku. Pada ayat (2) dijelaskan bahwa untuk mendapatkan pelayanan IMB tersebut pemohon yang mengajukan surat permohonan dengan mengisi formulir yang disediakan.

Menurut Pasal 8 ayat (1), IMB diberikan kepada bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung. Menurut ayat (2), yang dimaksud dengan bangunan gedung adalah bangunan yang berfungsi untuk hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial budaya, dan fungsi campuran. Sedangkan dalam ayat (3) dijelaskan bahwa yang dimaksud prasarana bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung adalah setiap konstruksi

bangunan yang merupakan prasarana penunjang bangunan gedung, seperti perkerasan, kolam renang, gardu, pagar, gapura, menara, tanki, lapangan, pos jaga, dan lain sebagainya.

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

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

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

- a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai khususnya persyaratan permohonan serta pertimbangan lingkungan yang direncanakan.
- b. Adanya keberatan masyarakat dan/atau sengketa tanah maupun adanya proses hukum yang sedang berlangsung pada bangunan

maupun tanah yang dimohonkan serta telah disampaikan secara tertulis maupun lisan.

- c. Sedang dilakukannya proses perubahan rencana tata ruang kota yang sedang dilakukan pada lokasi yang dimohonkan.
- d. Penundaan permohonan IMB ini hanya dapat dilakukan sekali untuk jangka waktu tidak lebih dari 6 bulan.
- e. Penundaan IMB yang disampaikan kepada pemohon secara tertulis disertai dengan alasan yang jelas.

2. Penegakan Hukum Terhadap Pelanggaran Tata Ruang Tentang Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Penegakan hukum terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang terkesan sia-sia, dikarenakan pelanggaran-pelanggaran masih saja terjadi secara terus menerus. Rumusan Pasal 71 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, bahwa ancaman pidana terkait hukuman dan denda terhadap pelaku masih tergolong ringan, begitu juga dengan ketentuan pidana dalam Pasal 184 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung yang belum memberikan “daya paksa” kepada masyarakat untuk mematuhi ketentuan tersebut karena ketentuan pidananya masih lemah. Pelanggaran masih saja ada, karena masyarakat tidak mempunyai kekhawatiran jika melakukan pelanggaran. Pelanggaran terhadap ketentuan bangunan gedung yang melebihi GSB sanksinya cukup ringan, karena kenyataannya pidana tersebut kurang dapat memberikan efek “menakutkan” bagi masyarakat.

Fakta yang terjadi bahwa pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) tersebut tanpa memperhitungkan ketetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan⁴⁵. Pelanggaran GSB tersebut melanggar ketetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.

Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan yaitu melakukan peringatan kepada pelaku pelanggaran GSB. Peringatan dilakukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali. Jika peringatan yang diberikan tidak dipatuhi dan atau dilaksanakan, maka dikeluarkan Surat Perintah Pembongkaran. Surat Perintah Pembongkaran diberikan bersamaan dengan Surat Peringatan III. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan hanya sebagai pihak untuk memberikan Surat Perintah apabila terjadi pelanggaran ditujukan ke Satpol PP. Selanjutnya Kepala Satpol PP Kota Medan mengeluarkan Surat Perintah Penyegelan dengan Surat Perintah dan Penyegelan dilakukan agar obyek tidak mengalami upaya-upaya penyelesaian pekerjaan sepanjang pelanggaran belum diselesaikan.

Masyarakat kurang mengetahui tentang ketentuan GSB dalam membangun bangunan gedung. Kalaupun melanggar tidak terlalu

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

mengkhawatirkan, karena umumnya sanksinya tidak berat⁴⁶. Penindakannya sanksi administrasi dan atau sanksi paling berat pembongkaran bangunan gedung. Berbeda apabila sanksinya pidana yang berat seperti pidana penjara tentu akan takut jika sanksinya berupa sanksi pidana.

C. Hambatan atau kendala Dalam Menertibkan Bangunan Liar yang Bertentangan Dengan Garis Sempadan Bangunan Di Kota Medan

Pada masyarakat modern, perumahan menjadi salah satu bagian dari identitas dan jati diri. Pemaknaan atas rumah, simbolisasi nilai-nilai dan sebagainya seringkali sangat dipengaruhi oleh tingkat ekonomi dan status sosial. Rumah pada masyarakat modern, terutama di perkotaan, menjadi sangat bervariasi, dari tingkat paling minim, yang karena keterbatasan ekonomi hanya dijadikan sebagai tempat berteduh, sampai kepada menjadikan rumah sebagai lambang prestise karena kebutuhan menjaga citra kelas sosial tertentu.

Sebuah pembangunan perumahan elit di tengah Kota, tentunya kenyamanan, akses sarana dan prasarana, akses akomodasi dan sanitasi lingkungan adalah hal yang sangat dibutuhkan. Masyarakat rela membayar mahal untuk sebuah perumahan elit agar mendapat kenyamanan dan pengakuan dari masyarakat lain tentang kelayakan sebuah rumah. Namun terkadang, sebuah pembangunan perumahan banyak mendapati masalah-masalah kelegalitasan hak kepemilikan, izin mendirikan bangunan, tata ruang tanah dan lain sebagainya.

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

Ada beberapa hambatan dalam melakukan pengawasan, antara lain sebagai berikut⁴⁷:

1. Kurang informasi mengenai data produktivitas terutama melakukan perbaikan dan acap kali terdapat kekurangan kemampuan untuk merincikan hasil yang dicapai oleh manajemen;
2. Bidang tanggung jawab kurang cukup jelas dirumuskan, sehingga tidak jelas pula bentuk dan lingkungan pelimpahan tugas itu;
3. Penyampaian petunjuk kerja secara jelas sering tidak terjadi dan hal ini memperlihatkan adanya komunikasi yang tidak wajar;
4. Meningkatkan lingkup dan kegiatan usaha masing-masing;
5. Jabatan-jabatan dalam manajemen makin memerlukan spesialisasi dan tentunya memerlukan koordinasi;
6. Berkembangnya manajemen partisipatif sehingga menghendaki adanya tukar menukar informasi antara pimpinan dan unsur-unsur manajemen formal dan informal untuk dapat memelihara industrial peace dan antar perusahaan;
7. Pertumbuhan jaminan komunikasi memerlukan koordinasi secara internal dan antar perusahaan;
8. Cepatnya terjadi perubahan sehingga menghendaki kecepatan adaptasi bagi tenaga baru Kemampuan adaptasi ini bergantung dari sistem

⁴⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Tondi Nasha Tusuf Nasution, Sekretaris Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, tanggal 26 Juli 2022

komunikasi manajemen.

Setiap proses kegiatan yang dilakukan, tentunya menemukan kendala dan hambatan dalam setiap prosesnya. Kendala atau hambatan dapat terjadi baik dari internal sebuah kegiatan maupun eksternal kegiatan. Begitupun dalam sebuah pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber penelitian, dan fakta-fakta lapangan bahwa dalam penerapan hukum terkait pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) masih belum berkeadilan. Lemahnya sanksi terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) berimplikasi terhadap karena masyarakat tidak mempunyai kekhawatiran jika melakukan pelanggaran. Masyarakat cenderung menunjukkan sikap yang biasa-biasa saja, karena sanksi yang lemah.

Masyarakat masih banyak yang belum mengetahui tentang ketentuan GSB dalam membangun bangunan gedung. Kalaupun melanggar tidak terlalu mengkhawatirkan, karena umumnya sanksinya tidak berat. Penindakannya sanksi administrasi dan/atau sanksi paling berat pembongkaran bangunan gedung. Berbeda apabila sanksinya pidana yang berat seperti pidana penjara tentu akan takut jika sanksinya berupa sanksi pidana.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Peran Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang Kota Medan sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, adalah untuk menjalankan salah satu urusan rumah tangga pemerintah daerah pada bidang Tata Kota dan Tata ruang, yang meliputi penyusunan, pengembangan dan pengendalian rencana
2. Bahwa Implementasi Penegakan Hukum terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan pada Suatu Bangunan di Kota Medan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan yaitu melalui surat Peringatan dilakukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali. Jika peringatan yang diberikan tidak dipatuhi dan atau dilaksanakan, maka dikeluarkan Surat Perintah Pembongkaran. Surat Perintah Pembongkaran diberikan bersamaan dengan Surat Peringatan III. Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan hanya sebagai pihak untuk memberikan Surat Perintah apabila terjadi pelanggaran ditujukan ke Satpol PP. Selanjutnya Kepala Satpol PP Kota Medan mengeluarkan Surat Perintah Penyegehan dengan Surat Perintah dan Penyegehan dilakukan agar obyek tidak mengalami upaya-upaya penyelesaian pekerjaan sepanjang pelanggaran belum diselesaikan.

3. Hambatan yang ditemukan dalam pengawasan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan Lemahnya sanksi terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) berimplikasi terhadap karena masyarakat tidak mempunyai kekhawatiran jika melakukan pelanggaran. Masyarakat cenderung menunjukkan sikap yang biasa-biasa saja, karena sanksi yang lemah. Dan Masyarakat masih banyak yang belum mengetahui tentang ketentuan GSB dalam membangun bangunan gedung. Kalaupun melanggar tidak terlalu mengkhawatirkan, karena umumnya sanksinya tidak berat. Penindakannya sanksi administrasi dan/atau sanksi paling berat pembongkaran bangunan gedung. Berbeda apabila sanksinya pidana yang berat seperti pidana penjara tentu akan takut jika sanksinya berupa sanksi pidana.

B. Saran

1. Hendaknya peran Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan lebih ditingkatkan dalam memberikan pelayanan izin mendirikan bangunan. Sehingga izin dimaksud sesuai dengan peruntukannya dan rencana tata ruang dan tata wilayah kota.
2. Hendaknya Penegakan Hukum terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan di Kota Medan oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan lebih ditingkatkan baik melalui surat Peringatan dilakukan secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali. Atau melalui Surat Perintah Pembongkaran. Bekerja sama dengan Satpol PP.

Selanjutnya Kepala Satpol PP Kota Medan mengeluarkan Surat Perintah Penyegehan dengan Surat Perintah dan Penyegehan dilakukan agar obyek tidak mengalami upaya-upaya penyelesaian pekerjaan sepanjang pelanggaran belum diselesaikan.

3. Hendaknya sanksi terhadap pelanggaran Garis Sempadan Bangunan (GSB) lebih keras lagi sehingga menjadi efek jera jika melakukan pelanggaran. Dan sosialisasi kepada masyarakat lebih ditingkatkan karena masih banyak masyarakat yang belum mengetahui tentang ketentuan GSB dalam membangun bangunan gedung.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2016. *Hukum Perizinan*. Jakarta: Sinar Grafika
- A.M. Yunus Wahid, 2016, *Pengantar hukum tata ruang*, Jakarta, Kencana
- Asep Warlan Yusuf, , 2017, *Pranata Pembangunan*, Bandung, Universitas Parahiayangan
- E. Utrcht, 2012, *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Cet. kelima, Surabaya, Pustaka Tinta Mas,
- Departemen Agama RI, 2020, *Al-Qur'an dan Terjamahannya*, Jakarta, yayasan Penyeleng-gara Penerjamah Al-Qur'an,
- Ida Hanifah, dkk, 2018, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan: Pustaka Prima
- Kasman Siburian. 2021. Implementasi Pengawasan pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan, Skripsi, Medan: Program Ilmu Hukum Universitas HKBP Nomensen, Medan.
- Marihot Pahala Siahaan . 2018. *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*.Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Moh.Fadli, dkk, 2016, *Hukum dan Kebijakan Lingkungan*, Malang: UB Press
- Philipus M Hadjon,2014, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cet.ketujuh, Yogyakarta :Gajah Mada University Press
- Soedarsono. 2016. *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Pokok*. Jakarta:Yayasan Obor Indonesia
- Teguh Sutanto. 2014. Panduan Praktis dan Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya. Jakarta: PT Suka Buku.
- Zul Azhan, 2018, *Kajian Lingkungan Dan Perencanaan Pembangunan*, Padang, Universitas Negeri Padang.
- Yunus Wahid, 2018, *Pengantar Hukum Lingkungan*, Jakarta Kencana,

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009., Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung

C. Jurnal

Administrative Law & Governance 2019, Jurnal Vol.2, *Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi: Suatu Pendekatan Komparasi*, , Undip Jurnal

D. Internet.

Anonim, <https://core.ac.uk/display/35328369>, di akses hari Rabu tanggal 28 September 2022, pukul 07.45 wib

Anonim, *Pengertian Yuridis*, <http://infopengertian.biz/pengertian-yuridis-dan-penerapannya-di-masyarakat.html> diakses tanggal 02 April 2022, pukul 10.45 WIB.

Anonim, *Kamus Hukum*, <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>, diakses tanggal 1 April 2022, pukul 07.45 WIB

Anonim, *Kamus Hukum*, <https://suduthukum.com/2017/04/pengertian-tinjauan-yuridis.html>, diakses tanggal 1 April 2022, pukul 07.45 WIB

Datuk Haris Molana. “Bobby Bereaksi, Bangunan Ilegal di Kesawan Medan Mulai Dirobohkan”, melalui <https://news.detik.com/>, diakses pada tanggal 22 September 2022, Pukul 07.30 Wib

Jonris Purba, 2022, Tak Dilengkapi Imb, DPRD Medan Rekomendasikan Pembongkaran Bangunan Di Medan Tembung, RMOL Sumut, <https://www.rmolsumut.id/tak-dilengkapi-imb-dprd-medan-rekomendasikan-pembongkaran-bangunan-di-medan->

**tembung, diakses tanggal 4 April 2022, pukul 09.40 WIB SKRIPSI FADILLA
PUTRI PERANGIN ANGIN 1806200122**

Wikipedia, "*Bangunan*", <https://id.wikipedia.org/wiki/Bangunan> diakses tanggal 2 April 2022, pukul 10.00 WIB

Wikipedia, "*Garis Sempadan*", http://id.m.wikipedia.org/wiki/Garis_Sempadan, diakses tanggal 2 April 2022 Pukul 10.45 WIB



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

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

**SURAT KETERANGAN
NOMOR : 070/7473**

Menindaklanjuti surat dari Badan Penelitian dan Pengembangan Kota Medan Nomor 070/1248/Balitbang/2022 tanggal 04 Juli 2022 perihal Surat Rekomendasi Penelitian, dengan ini menerangkan :

Nama : Fadilla Putri Perangin Angin
NIM : 1806200122
Prodi : Hukum
Judul Skripsi : Kajian Yuridis Aturan GSB Terhadap Penyelenggaraan Tata Bangunan dan Lingkungan di Kota Medan

Benar telah melaksanakan praktek kerja lapangan pada Kantor Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan pada sejak tanggal 11 Juli 2022 sampai dengan 13 Juli 2022.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana.

Dikeluarkan : di Medan
Pada Tanggal : 11 Agustus 2022



Ditandatangani secara elektronik oleh :
a.n KEPALA DINAS PERUMAHAN, KAWASAN
PERMUKIMAN DAN PENATAAN RUANG
KOTA MEDAN
Sekretaris,

TONDI NASHA YUSUF NST, ST, MT
Pardina/Via
NP 181302132002121005

Tembusan:

1. Yth. Bapak Kepala Dinas PKPFR Kota Medan (sebagai laporan)
2. Sdr. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara;
3. Arsip.