

**IMPLEMENTASI PENGAWASAN PEMERINTAH KOTA
MEDAN TERHADAP IZIN MEMDIRIKAN BANGUNAN**

TESIS

Oleh

**KASMAN SIBURIAN
067005085/IK**



**SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2008**

**IMPLEMENTASI PENGAWASAN PEMERINTAH
KOTA MEDAN TERHADAP IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister Humaniora
dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Sekolah Pascasarjana
Universitas Sumatera Utara**

Oleh

**KASMAN SIBURIAN
067005055/HK**

**SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS SUMATERA UTARA
MEDAN
2008**

Judul Tesis : **IMPLEMENTASI PENGAWASAN PEMERINTAH
KOTA MEDAN TERHADAP IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN.**

Nama Mahasiswa : **Kasman Siburian**
Nomor Pokok : **067005055**
Program Studi : **Ilmu Hukum**

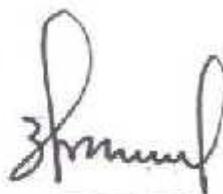
Menyetujui :
Komisi Pembimbing



Prof. Muhammad Abduh, SH
Ketua

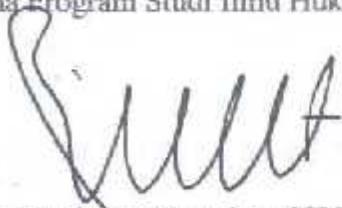


Prof. Dr. Alvi Syahrin, SH, MS.
Anggota



Dr. Pendastaren Tarigan, SH, MS.
Anggota

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Prof. Dr. Bismar Nasution, SH, MH.



Prof. Dr. Ir. T. Chairun Nisa B., MSc

Tanggal lulus : 23 Juni 2008

**Telah diuji pada
Tanggal 23 Juni 2008**

PANITIA UJIAN TESIS

KETUA : Prof. Muhammad Abduh, SH
ANGGOTA : 1. Prof. Dr. Alvi Syahrin, SH, MS
2. Dr. Pendastaren Tarigan, SH, MS
3. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum
4. Dr. Sunarmi, SH, M.Hum

ABSTRAK

Dalam rangka implementasi pengawasan, pemerintah telah menerbitkan berbagai peraturan untuk itu. Pengawasan yang efektif, efisien, dan berkesinambungan merupakan salah satu ciri pengawasan pemerintahan yang baik. Lokasi penelitian ini di Kota Medan yang dilaksanakan di Kantor Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, dan di enam Kecamatan yaitu Kecamatan Medan Baru, Kecamatan Medan Petisah, Kecamatan Medan Sunggal, Kecamatan Medan Helvetia, Kecamatan Medan Barat, dan Kecamatan Medan Marelan. Penelitian ini bersifat juridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis. Alat pengumpulan data melalui kuesioner dan wawancara. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur atau proses pengawasan IMB merupakan tugas dan kewenangan Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan. pengawasan IMB di Kota Medan telah diatur dalam peraturan daerah No.9 Tahun 2002, tetapi pelaksanaannya belum dapat dilaksanakan secara optimal, dikarenakan beberapa hal, antara lain kualitas SDM yang belum memadai, kurangnya kesadaran masyarakat pemegang SIMB, membangun tanpa IMB, Kurangnya Personil pegawai sesuai dengan luasnya Kota Medan.

Implementasi pengawasan sesuai dengan peraturan daerah belum dapat dilaksanakan secara optimal. Disarankan harus ada peningkatan SDM para pegawai Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan dengan cara memberikan pelatihan dan motivasi, memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang maksud dan tujuan SIMB, menambah personil pegawai khusus di bidang pengawasan di Kantor Dinas Tata Kota dan Bangunan Kota Medan. disamping itu juga Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan harus mensosialisasikan IMB kepada masyarakat secara kontiniu dalam bentuk penyuluhan, media massa, media elektronik maupun media lainnya.

Kata Kunci : Pengawasan, Pemerintah, Izin Mendirikan Bangunan

ABSTRACT

In the effort for controlling by implementation the government has issued various regulation to rule it. How to control it effectively, efficiently and continuously run is perhaps a fairly practice by the government it self. The location for this study taken on Medan City, conducted on Kantor Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, as well as involved six sub-districts such as Kecamatan Medan Baru, Kecamatan Medan Petisah, Kecamatan Medan Sunggal, Kecamatan Medan Helvetia, Kecamatan Medan Barat and Kecamatan Medan Marelan. This study completed in an empirical juridical with a sociologic juridical approaching. The data collecting tool in a questionnaire and interview directly, data obtained then analyzed qualitatively.

The result of study showed that procedure or process controlling IMB permits perhaps under held of Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan City authority of Medan. The controlling to IMB permits for Medan city has been executed optimally yet on some reasonable as shortage of human resources, lost awareness by people who holder the SIMB permits, and to build the building without any IMB permits.

The implementation of controlling has been not done yet optimally. There are many found violations over the rules. Some people broke the rules violating the permits and erect many buildings without any permits. It is suggestible to improve the quality of human resources specially to those employee of Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan City authority of Medan, provide them special training and give them motivation. Provide guidance to those city people regard the essential of existing SIMB permits. Still, urge to add specific facilities on the controlling belong to the City Authority. In addition, Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan City authority of Medan has to keep socialization the existence of IMB permits, continuously given to public with guidance, counseling, by mass media, electronic media or other medias, let they know more about the importance of IMB permits.

Keywords : *controlling ; city authority ; permits for building (IMB).*

KATA PENGANTAR

Pertama-tama kami panjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan berjudul : “ IMPLEMENTASI PENGAWASAN PEMERINTAH KOTA MEDAN TERHADAP IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN”.

Tesis ini diajukan guna persyaratan yang harus dilengkapi dalam rangkaian pembelajaran pada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Konsentrasi Hukum Administrasi Negara Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara.

Saya menyadari bahwa tesis ini bisa diselesaikan karena banyaknya bantuan dari berbagai pihak, baik yang sifatnya bantuan materil maupun bantuan moril. Oleh karena itu, pada kesempatan ini saya mengucapkan terima kasih yang tulus kepada :

1. Rektor Universitas Sumatera Utara, Bapak Prof. Chairuddin P. Lubis, DTM&H, Sp. A(K), atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Program Magister ;
2. Direktur Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Ibu Prof. Dr.Ir.T. Chairun Nisa B. M.Sc. atas kesempatan menjadi mahasiswa Program Magister pada Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara ;

3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara, Bapak Prof. Dr. Bismar Nasution, SH,MH. atas segala pelayanan, pengarahan dan dorongan yang diberikan kepada kami selama menuntut ilmu pengetahuan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara ;
4. Terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya ucapkan kepada Bapak Prof. Muhammad Abduh, SH. Selaku Pembimbing Utama.
5. Bapak Prof. Dr. Alvi Syahrin, SH,MS. selaku anggota Komisi Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, masukan, koreksi, dan motivasi, sehingga Tesis ini dapat diselesaikan.
6. Bapak Dr. Pendastaren Tarigan, SH,MS. selaku anggota Komisi Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, masukan, koreksi dan motivasi dengan penuh perhatian telah memberikan pikiran dan waktu yang tidak mengenal lelah ;
7. Bapak Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan beserta bawahannya, Bapak/Ibu Camat Medan Baru, Medan Petisah, Medan Sunggal, Medan Helvetia, Medan Barat dan Medan Marelan serta bawahannya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penelitian ini ;
8. Seluruh responden penelitian yang telah bersedia meluangkan waktu untuk mengisi kuesioner dan wawancara dengan peneliti ;

9. Rekan-rekan mahasiswa seperjuangan pada Program Magister Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara ;

Akhirnya ucapan terima kasih yang tidak terhingga saya sampaikan kepada Bapak penulis E. Siburian dan Ibu G. Br. Nababan yang melahirkan saya, Selanjutnya ucapan terima kasih dan rasa cinta yang mendalam penulis sampaikan kepada Istri tercinta Rosmauli Nababan yang penuh kesetiaan, kesabaran, pengertian dan kasih sayang memberikan semangat, motivasi dan doa restu kepada penulis. Demikian juga anak-anak penulis Henny Siburian SH, Jurista Siburian, Norman Siburian, Lastri Siburian, Rutkiah Siburian dan Roida Siburian, yang memberikan inspirasi dan dorongan bagi penulis.

Penulis telah berusaha untuk menyelesaikan Tesis ini dengan Sebaik-baiknya, namun demikian penulis menyadari adanya kekurangan-kekurangan dari Tesis ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat produktif dari semua pihak.

Medan, Juni 2008

Penulis

KASMAN SIBURIAN

RIWAYAT HIDUP

DATA PRIBADI :

- Nama : Kasman Siburian, SH
Tempat/Tgl. Lahir : Pampean Aek, 9 Nopember 1959
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Agama : Kristen Protestan
Alamat : Jln. Kualo Ayahanda No. 9 Medan

PENDIDIKAN :

- Tahun 1966 – 1972 : SD Negeri Lumbansialaman, Lulus dan Berijazah
Tahun 1972 – 1975 : SMP Negeri Paranginan, Lulus dan Berijazah
Tahun 1975 – 1979 : SMA Negeri Doloksanggul, Lulus dan Berijazah
Tahun 1979 – 1988 : USU Negeri Medan, Lulus dan Berijazah
Tahun 2006 – 2008 : Sekolah Pascasarjana Universitas Sumatera Utara,
Lulus pada tanggal 23 Juni 2008
Tahun 1984 aktif mengikuti Pengacara sampai sekarang
Tahun 1989 sampai sekarang aktif Dosen Tetap pada Universitas HKBP Nommensen
Medan

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
RIWAYAT HIDUP.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR ISTILAH.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
F. Kerangka Teori dan Konsepsi.....	12
1. Kerangka Teori.....	12
2. Kerangka Konsepsi.....	20
G. Metode Penelitian.....	30
1. Lokasi Penelitian.....	30
2. Spesifikasi Penelitian.....	30

3. Sumber Data.....	33
4. Alat Pengumpulan Data.....	35
5. Analisis Data.....	36

BAB II : PENGAWASAN PEMERINTAH TERHADAP

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.....	37
A. Pengawasan.....	37
1. Pengertian Pengawasan.....	37
2. Arti dan Fungsi Pengawasan Pemerintah.....	40
3. Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan.....	43
B. Pemerintahan	47
1. Pengertian Pemerintahan	47
2. Pemerintah Menggunakan Frcies Ermessen.....	53
C. Izin Mendirikan Bangunan.....	60
1. Asal Mula Perizinan.....	60
2. Pengertian Izin.....	62
3. Jenis-Jenis Izin.....	66
4. Izin Mendirikan Bangunan.....	68

BAB III : IMPLEMENTASI PENGAWASAN PEMERINTAH

TERHADAP IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.....	86
A. Prosedur Pengurusan IMB Berdasarkan Peraturan	
Daerah Kota Medan.....	86

B. Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap SIMB.....	106
C. Penegakan Hukum Lingkungan Administratif	116
1. Pengawasan.....	116
2. Sanksi Administrasi.....	117
BAB IV : FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT IMPLEMENTASI PENGAWASAN PEMERINTAH	124
A. Faktor-Faktor yang Menghambat Dalam Implementasi Pengawasan.....	124
B. Alternatif Dalam Menghadapi Hambatan	128
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	133
A. Kesimpulan.....	133
B. Saran.....	134
DAFTAR PUSTAKA.....	135

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Setiap manusia membutuhkan pengawasan, bahkan secara ekstrim dapat dikatakan bahwa pengawasan sangat diperlukan di dalam segala perbuatan manusia. Kota Medan merupakan salah satu kota yang terluas yang terdapat di Propinsi Sumatera Utara dan termasuk dalam perencanaan pengembangan untuk dijadikan kota metropolitan.

Apalagi dengan berlakunya Otonomi Daerah yang telah memberikan kewenangan yang nyata dan bertanggungjawab pada Pemerintahan Kota Medan untuk menggali dan melaksanakan pembangunan daerah sesuai dengan potensi yang terdapat di daerah tersebut. Terutama untuk dapat mengantisipasi masalah-masalah lingkungan yang terjadi akibat kecepatan pembangunan.

Perlindungan terhadap warga diberikan bilamana sikap tindak administrasi negara itu menimbulkan kerugian terhadapnya. Sedangkan perlindungan terhadap administrasi negara itu sendiri dilakukan terhadap sikap tindaknya dengan baik dan benar menurut hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Dengan kata lain melindungi administrasi negara dari melakukan perbuatan salah menurut hukum disebut sikap tindak administrasi negara yang melanggar hukum (onrechtmatige overhedsdad).

Ketetapan yang dibuat oleh administrasi negara itu harus dapat dipertanggungjawabkan secara moral maupun secara hukum. Untuk inilah diperlukan pengawasan.

Pengawasan yang dilaksanakan oleh pemerintah terkait dengan penyelenggaraan urusan pemerintahan terutama terhadap peraturan daerah dan peraturan kepala daerah.

Keberadaan kota Medan sebagai Ibu Kota Provinsi Sumatera Utara, kondisi ini membuat pembangunan fisik Kota Medan mengalami perkembangan yang pesat, seiring dengan pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi(dunia usaha). Pembangunan pertokoan maupun perumahan penduduk berkembang dengan pesat. Setiap pendirian bangunan baik bangunan untuk dunia usaha maupun pendirian rumah penduduk harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Medan.

Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan, Keputusan Walikota Medan No. 11 Tahun 2002 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Medan, Keputusan Walikota Medan No. 62 Tahun 2002 tentang Petunjuk Teknis Izin Mendirikan Bangunan, Keputusan Walikota Medan No. 66 Tahun 2002 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Tata Kota dan Tata Bagunan Kota Medan, Keputusan Walikota Medan No. 24 Tahun 2003 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban / Pembongkaran Bangunan Yang Tidak Memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB), Bertentanga, Menyimpang dan atau Tidak Sesuai Penggunaan, Keputusan Walikota Medan No. 03 Tahun 2005 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan Peraturan Daerah

Kotamadya Daerah Tingkat II Medan No. 4 Tahun 1995 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Tahun 2005.

Bahwa pada prinsipnya Rencana Umum Tata Ruang Kota diarahakan untuk memperoleh gambaran Perencanaan, Pemanfaatan dan Pengendalian Ruang atau lahan Kotamadya Daerah Tingkat II Medan saat ini serta masa mendatang, guna menentukan aspek strategis dalam rangka mengarahkan pertumbuhan dan perkembangan Kota Medan.

Bahwa sesuai dengan tujuan dan sasaran Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kotamadya Daerah Tingkat II Medan maka wujud akhir Rencana Umum Tata Ruang Kota yang ingin dicapai adalah usaha menata bentuk pemanfaatan dan fungsi ruang kota sehingga mencapai struktur yang berdaya guna, tepat guna serta terjaga kelangsungan dan kelestariannya.

Dalam prakteknya, pemerintah mempunyai kewenangan untuk menetapkan syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh izin tersebut yang biasanya dituangkan dalam bentuk Surat Ketetapan.

Izin merupakan keputusan tata usaha negara (*beschikking*) yang berdampak dengan lingkungan hidup wajib disertai dengan persyaratan-persyaratan dan pertimbangan lingkungan. Pada lazimnya jenis izin mengenai kegiatan yang mempunyai dampak terhadap lingkungan dikenal dengan istilah izin lingkungan (*environmental license*).

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa, dan perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan

peningkatan kehidupan masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya, dan meampakkan jati diri.

Di samping usaha peningkatan pembangunan perumahan dan permukiman perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pemanfaatan dan pengelolaannya. Sejalan dengan peran serta masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan permukiman, Pemerintah mempunyai kewajiban dan tanggung jawab untuk melakukan pembinaan dalam wujud engaturan dan pembimbingan, pendidikan dan pelatihan, pemberian bantuan dan keudahan, penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait antara lain tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industry bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangunan, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia serta peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menjamin perlindungan hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh pemeilik tanah, dalam pelepasan hak atas tanah didasarkan pada asas kesepakatan, memberikan landasan bagi setiap kegiatan pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman untuk terjaminnya kepastian dan ketertiban hukum tentang penggunaan dan pemanfaatan tanah. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup memberikan landasan bagi kewajiban melakukan pemantauan dan pengelolaan lingkungan perumahan dan pemukiman, sejalan dengan

kewajiban setiap orang atau badan yang melakukan kegiatan pembangunan rumah atau perumahan untuk memenuhi persyaratan teknis, ekologis, dan administratif.

Terdapatnya persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan dalam hukum positif dalam proses pemberian izin yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang, merupakan alasan penulis untuk mengkaji dan menganalisisnya sesuai dengan kondisi Pemerintah Kota Medan yang pada saat sekarang ini lagi giat-giatnya melakukan pembangunan dalam berbagai sector kehidupan. Sehingga izin yang diberikan oleh Pemerintah Kota Medan dapat meberikan 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 dan hal ini di implementasikan melalui Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Medan. Disamping itu Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu retribusi Kota Medan yang berarti sumber pendapatan daerah. Untuk itu perlu dilakukan penelitian yang berjudul: “Implementasi Pengawasan PSeмерintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan”. Dengan penelitian ini maka dapat diketahui bagaimana implementasi pengawasan pemerintah terhadap izin mendirikan bangunan di Kota Medan, dan bagaimana faktor-faktor penghambat dalam implementasi pengawasan terhadap izin mendirikan bangunan di Kota Medan , sehingga penelitian ini dapat bermanfaat sebagai bahan masukan atau pertimbangan bagi pemerintah Kota Medan dalam rangka peningkatan pengawasan untuk masa-masa yang akan datang.

B. PERUMUSAN MASALAH

Sesuai Dengan latar belakang di atas, maka beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi pengawasan pemerintah terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan
2. Bagaimana faktor-faktor penghambat dalam implementasi pengawasan terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan.

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui implementasi pengawasan pemerintah terhadap izi mendirikan bangunan di Kota Medan.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dalam implementasi pengawasan pemerintah terhadap izin mendirikan bangunan di Kota Medan.

D. MANFAAT PENELITIAN

Kegiatan penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, yakni :

1. Secara teoritis

Sebagai bahan informasi tentang data emperis mengenai hal-hal yang berkaitan dengan bidang hukum lingkungan khususnya dalam bidang Pengawasan Pemerintah Kota terhadap izin mendirikan bangunan di Kota Medan. Bagi para akademisi maupun sebagai bahan perbandingan bagi para penelitian yang hendak melaksanakan penelitian lanjutan.

2. Secara praktis

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi pemerintah kota Medan sebagai pemberi keputusan di jajaran Pemerintah Kota Medan terutama dari segi Pengawasan izin mendirikan bangunan kepada perusahaan dan masyarakat yang akan mendirikan bangunan.
- b. Sebagai informasi bagi masyarakat tentang untuk memahami prosedur dan persyaratan-persyaratan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan dan untuk mengetahui aspek hukum yang terkait dalam pengawasan terhadap izin tersebut.
- c. Sebagai bahan kajian bagi akademisi untuk menambah wawasan ilmu terutama dalam bidang hukum administrasi negara khususnya mengenai aspek hukum dari pengawasan izin mendirikan bangunan.

E. KERANGKA TEORI DAN KONSEPSI

1. Kerangka Teori

Bagi semua ahli, teori adalah seperangkat gagasan yang berkembang di samping mencoba secara maksimal untuk memenuhi criteria tertentu, meski mungkin saja hanya memberikan kontribusi parsial bagi keseluruhan teori yang lebih umum

Kerangka teori untuk menganalisis implementasi pengawasan pemerintah Kota Medan terhadap izin mendirikan bangunan adalah menggunakan teori pengawasan dan teori izin.

Pengawasan adalah suatu proses untuk menetapkan pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya dan mengoreksi bila perlu dengan maksimal upaya pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan rencana.

Pengawasan berarti : mendeterminasi apa yang telah dilaksanakan, makudnya mengevaluasi prestasi kerja dan apabila perlu, menetapkan tindakan-tindakan korektif sehingga hasil pekerjaan sesuai dengan rencana-rencana.

Pencegahan dan pembatasan kekuasaan merupakan tujuan utama di dalam konsitualisme, pengawasan terhadap kekuasaan bisa dijadikan sebagai instrument utama untuk mencapai tujuan ini. Di dalam konstitusi-konstitusi nasional dan di dalam perundang-undangan sering dijumpai berbagai bentuk pengawasan yakni pengawasan ekstern dan pengawasan intern.

Dalam penelitian ini peneliti mengacu kepada hirarkhi perundang-undangan berdasarkan ketentuan UU No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

2. Kerangka Konsepsi

Dalam kerangka konsepsi akan dijelaskan hal-hal yang berhubungan atau berkaitan dengan konsepsi yang digunakan penelitian dalam penelitian tesis ini. Konsep adalah suatu bagian yang terpenting dari perumusan suatu teori. Peranan konsep pada dasarnya dalam penelitian adalah untuk menghubungkan dunia teori dan observasi, antara abstraksi (generalisasi) dan realitas. Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dalam hal-hal yang khusus yang disebut dengan defenisi operasional. Pentingnya defenisi operasional adalah untuk menghindarkan perbedaan pengertian antara penafsiran

mendua (dubius) dari suatu istilah yang dipakai, selain itu dipergunakan sebagai landasan pada proses penelitian tesis. Penelitian dengan judul : “Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan”, memiliki tiga (3) variable :

a. Pengawasan

b. Pemerintah

c. Izin Mendirikan Bangunan

Dalam Pasal 1 huruf i Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, memuat pengertian apa yang dimaksud dengan IMB.

“Izin Mendirikan Bangunan adalah izin untuk mendirikan bangunan yang meliputi kegiatan penelitian tata letak dan disain bangunan, pengawasan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan rencana teknis bangunan dengan tetap memperhatikan Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB), Koefisiensi Luas Bangunan (KLB), Koefisiensi Ketinggian Bangunan (KKB) meliputi pemeriksaan dalam rangka syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.”

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pengawasan

1. Pengertian Pengawasan

Pengawasan adalah proses pengamatan dari pada pelaksanaan seluruh kegiatan organisasi untuk menjamin agar supaya semua pekerjaan yang sedang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan sebelumnya.

Prosedur untuk menetapkan system pengawasan terdiri atas lima langkah dasar yang dapat diterapkan pada semua tipe kegiatan pengawasan yaitu:

- a. Merumuskan hasil yang diinginkan.
- b. Menetapkan petunjuk (Predictors) hasil
- c. Menetapkan Standar petunjuk dan hasil
- d. Menetapkan jaringan informasi dan umpan balik
- e. Menilai informasi dan mengambil tindakan koreksi.

Demikian juga halnya, bahwa pengawasan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Medan adalah agar pengawasan terhadap Izin Mendirikan Bangunan harus efektif dan harus diawasi jangan sempat terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditentukan sebelumnya

2. Arti dan Fungsi Pengawasan Pemerintah

Arti dan fungsi pengawasan dalam penyelenggaraan pemerintahan dari sudut Hukum Administrasi Negara adalah mencegah timbulnya segala bentuk penyimpangan tugas pemerintahan dari apa yang telah digariskan (preventif) dan

menindak atau memperbaiki penyimpangan yang terjadi (represif). Pengawasan dari pandangan Hukum Administrasi Negara adalah terletak pada hukum administrasi negara itu sendiri, sebagai landasan kerja atau pedoman bagi administrasi negara dalam melakukan tugasnya menyelenggarakan pemerintahan.

3. Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan.

Menurut Keputusan Walikota Medan Nomor 66 Tahun 2002 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan menyebutkan pada Pasal 37 : Sub Dinas Pengawasan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas dinas dibidang pengawasan dan kemudian disebutkan lagi dalam Pasal 38 Keputusan Walikota Medan No. 66 tahun 2002 yaitu untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 37, Sub Dinas Pengawasan mempunyai fungsi :

- a. menyusun rencana kegiatan kerja;
- b. melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan agar tidak menyimpang dari IMB dan tanpa IMB;
- c. melaksanakan penindakan/penertiban terhadap bangunan yang menyimpang dan tanpa IMB;
- d. menerima pengaduan dan keberatan masyarakat atas bangunan yang akan atau telah dibangun sekaligus memproses pengaduan atau keberatan tersebut sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku;
- e. melaksanakan proses hukum terhadap keberatan masyarakat yang menyangkut penindakan/penertiban yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dan peraturanyang berlaku dengan terlebih dahulu mengkordinasikannya dengan instansi terkait;
- f. melaksanakan proses hukum atas pelaksanaan bangunan tanpa SIMB / yang menyimpang dari SIMB untuk diajukan ke pengadilan;
- g. memberikan saran-saran atau pertimbangan-pertimbangan kepada KepalaDinas tentang langkah-langkah atau tindakan-tindakan yang perlu diambil dalam hal-hal yang menyangkut bidang tugasnya;
- h. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugasnya.

Selanjutnya Pasal 39 Keputusan Walikota Medan No. 66 tahun 2002

menyebutkan, Sub Dinas Pengawasan terdiri dari :

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

Kemudian Pasal 41 Keputusan Walikota Medan No. 66 tahun 2002 menyebutkan:

- (1) Seksi Pengawasan Operasi mempunyai tugas meneliti, menganalisa dan mengevaluasi bangunan yang menyimpang dari SIMB dan tanpa SIMB serta membantu penindakan/penertiban bangunan tanpa SIMB / yang menyimpang dari SIMB bersama Seksi Penindakan, melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan agar sesuai dengan SIMB serta membuat aporan dan Perintah Stop secara tertulis tentang pelaksanaan Pembangunan yang tidak memiliki SIMB dan yang menyimpang dari SIMB;
- (2) Seksi Penindakan mempunyai tugas melaksanakan penindakan/penertiban bangunan yang tidak memiliki SIMB dan yang menyalahi SIMB sesuai laporan dari Seksi Pengawasan Operasi dengan berkoordinasi kepada instansi terkait dan melaksanakan pengawasan terhadap bangunan yang telah dilakukan penindakan/penertiban agar sesuai dengan SIMB;
- (3) Seksi Peradilan mempunyai tugas menerima, meneliti dan memproses pengaduan dan keberatan masyarakat dalam bidang bangunan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku serta melaksanakan proses hukum atas pelaksanaan penindakan/penertiban bangunan tanpa SIMB dan yang menyimpang dari SIMB untuk diajukan ke pengadilan.

B. Pemerintahan

1. Pengertian Pemerintahan

Secara *etimologis*, *pemerintahan* dapat diartikan sebagai “tindakan yang terus menerus (kontinu) atau kebijaksanaan, yang dengan menggunakan suatu rencana maupun akal (rasio) dan tata cara tertentu, untuk mencapai suatu tujuan tertentu yang dikehendaki”. Dengan demikian pemerintahan berarti juga merupakan “proses” untuk mencapai beraneka ragam tujuan (negara).

Di samping pengertian *etimologis* di atas, dalam berbagai literatur-literatur ilmu hukum dikenal adanya dua klasifikasi pengertian pemerintahan, yaitu :

1. Pemerintahan dalam arti luas; dan
2. Pemerintahan dalam arti sempit.

Teori paling klasik mengenai *pemerintahan dalam arti luas* adalah “trias politika” yang dikemukakan oleh **Montesquieu**. Di dalam teorinya itu-teori yang banyak dipandang sebagai penyempurnaan terhadap teori dari Jhon Locke- Montesquieu memisahkan kekuasaan atau fungsi pemerintahan negara atas tiga bagian : (1) kekuasaan legislatif (perundang-undangan); (2) kekuasaan eksekutif (pemerintah); dan (3) kekuasaan yudikatif (peradilan). Dengan demikian pemerintahan dalam arti luas adalah pemerintahan yang mencakup tiga kekuasaan tersebut.

Dari pengertian pemerintahan dalam arti luas tersebut, khususnya teori yang dikemukakan oleh Montesquieu, Van Vollenhoven dan Lemaire, dapat kiranya dipahami pengertian pemerintahan dalam arti sempit. Apabila analisis pemikiran didasarkan kepada ketiga teori klasifikasi kekuasaan (fungsi) di dalam negara, maka pemerintahan dalam arti sempit adalah apa yang dimaksud sebagai eksekutif (Montesquieu); pemerintahan/ pelaksana/ bestuur (Van Vollenhoven); ataupun yang bukan menyelenggarakan fungsi polisi, membuat peraturan dan fungsi peradilan (Lemaire).

2. Pemerintah menggunakan freies Ermessen

Istilah freies Ermessen berasal dari bahasa Jerman. Kata freies diturunkan dari kata frei dan freie yang artinya : bebas, merdeka, tidak terikat, lepas dan orang bebas. Sedangkan kata Ermessen mengandung arti mempertimbangkan, menilai, menduga, penilaian, pertimbangan dan keputusan. Jadi secara etimologis, freies Ermessen dapat diartikan sebagai “orang yang bebas mempertimbangkan, bebas menilai, bebas menduga, dan bebas mengambil keputusan”.

Selain itu istilah freies Ermessen ini sepadan dengan kata discretionair, yang artinya menurut kebijaksanaan, dan sebagai kata sifat, berarti menurut wewenang atau kekuasaan yang tidak atau tidak seluruhnya terikat pada undang-undang.

Dalam kepustakaan Ilmu Hukum Administrasi Negara telah banyak pakar yang memberikan batasan mengenai istilah ini, Prajudi Atmosudirdjo mengatakan :

“.....asas diskresi (discretie; freies Ermessen), artinya pejabat penguasa tidak boleh menolak mengambil keputusan dengan alasan tidak ada peraturannya, dan oleh karena itu diberi kebebasan untuk mengambil keputusan menurut pendapat sendiri asalkan tidak melanggar asas yuridiktas dan asas legalitas.....”.

Dengan adanya freies Ermessen menyebabkan administrasi negara memiliki kekuasaan bertindak dalam menghadapi persoalan-persoalan yang mendesak dikarenakan aturannya belum ada, yang terwujud melalui kebijakannya. Pada dasarnya hal ini berarti bahwa administrasi negara menentukan “apakah hukumnya” bagi persolan tersebut, dan masalah ini erat kaitannya dengan masalah pertanggungjawabannya.

Untuk melihat siapakah yang dapat dipertanggungjawabkan, maka harus diketahui terlebih dahulu badan administrasi negara mana yang memiliki *freies Ermessen*, apakah legislative, eksekutif atau yudikatif. Jadi dengan adanya kepastian mengenai pemegang *freies Ermessen* ini, kita dapat memastikan penanggungjawabnya.

Sesuai dengan Keputusan Walikota Medan No. 66 Tahun 2002 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, maka menurut Pasal 2 dari keputusan tersebut menyebutkan: Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan adalah unsure pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang penataan kota yang dipimpin oleh seorang kepala dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah. Sedangkan Pasal 3 menyebutkan Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang tata kota dan tata bangunan, antara lain menyusun, mengembangkan dan mengendalikan rencana tata ruang kota, pengurusan perizinan dan pembinaan terhadap pembangunan fisik kota yang sehat dan terarah sesuai dengan rencana tata ruang kota, pengurusan perizinan dan pembinaan terhadap pembangunan fisik kota yang sehat dan terarah sesuai dengan rencana tata ruang kota dan pola kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota dan pola kebijakan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota serta melaksanakan tugas pembantuan sesuai dengan bidang tugasnya.

Kemudian Pasal 4 menyebutkan: Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 tersebut diatas, Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan mempunyai fungsi :

- 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. perumusan 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 kebijaksanaan penataan 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, bekerja sama 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;
- l. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah

C. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Antara penguasa dan masyarakat terjadi suatu hubungan timbal balik. Pada suatu sisi masyarakat mempengaruhi penguasa dalam menjalankan tugasnya, pada sisi lain penguasa memberi pengaruh tertentu pada masyarakat. Dalam masyarakat penguasa melaksanakan aneka ragam tugas. Tugas-tugas ini kadang kala dibedakan dalam tugas-tugas mengatur dan tugas-tugas mengurus. Tugas-tugas mengatur penguasa, terutama menyangkut peraturan-peraturan yang harus dipatuhi oleh para warga. Contoh mengenai hal ini ialah keterlibatan penguasa dalam perkembangan tata ruang. Dalam rangka tugas-tugas mengatur, penguasa memerintah dan mearang dan melahirkan system-sistem perizinan,

1. Asal Mula Perizinan

Perizinan pada mulanya dikenal pada saat orang pada suatu masa tertentu hendak melakukan usahanya, baik pada suatu kegiatan tertentu maupun beberapa kegiatan tertentu lainnya. Pada saat itu setiap orang yang hendak melakukan usahanya harus memiliki izin sebelum berusaha pada saat itu.

2. Pengertian Izin

Dalam suatu negara hukum modern, dimana pemerintah ikut campur dalam segala lapangan kehidupan masyarakat, maka kepada administrasi negara diberikan tugas yang semakin luas untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat. Dalam menjalankan tugas-tugasnya, maka pemerintah selalu aktif dalam penyelenggaraan kepentingan umum (*public service*)

“Beschikking atau ketetapan ialah tindakan pemerintah dijalankan oleh suatu jabatan pemerintah, yang dalam suatu hal tersebut secara bersegi atau dan dengan sengaja, menegakkan suatu hubungan hukum atau suatu keadaan hukum yang telah ada atau yang menimbulkan suatu hubungan hukum atau menolaknya”.

Izin adalah salah satu instrument yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Dengan dikeluarkannya izin, maka rang-orang yang memohonnya kepada pemerintah akan dapat melaksanakan aktivitasnya sesuai dengan materi yang ada dalam konsep izin itu. Menurut E. Utrecht Izin (*vergunning*) adalah

“Bilamana membuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkrit, maka perbuatan administrasi negara yang memperkenankannya perbuatan tersebut bersifat suatu izin (*vergunning*)”.

Dari uraian diatas bahwa kebijakan perizinan merupakan kebijakan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dalam keadaan tertentu menyimpang dari peraturan tersebut. Maksudnya demi kepentingan umum pemerintah mengeluarkan izin berdasarkan kebijaksanaan dengan dasar oleh karena belum adanya peraturan untuk itu dengan tidak melanggar peraturan yang berlaku.

3. Jenis-jenis izin

Kebijakan perizinan sebagai instrument pemerintah banyak digunakan untuk mengendalikan kepentingan masyarakat. Jenis-jenis perizinan yang diterapkan oleh pemerintah antara lain:

a. Izin dalam arti sempit (vergunning)

Pada dasarnya diciptakan peraturan tentang izin adalah untuk mengikat tindakan masyarakat dalam suatu tatanan tertentu. Pada dasarnya izin didirikan adalah memperbolehkan keadaan-keadaan tertentu dan melakukan tindakan-tindakan tertentu dengan cara yang telah ditentukan.

b. Pelepasan dan pembebasan (dispensasi)

Dispensasi adalah suatu pengecualian dari ketentuan umum, dalam hal mana pembuat undang-undang pada prinsipnya tidak berniat untuk mengadakan pengecualian. Tujuan diberikan dispensasi ini adalah agar seseorang dapat melakukan perbuatan hukum dengan menyimpang dari sebagian syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

c. Konsesi

Dalam menyelenggarakan kesejahteraan umum (bestuurzog) pemerintah menyerahkan pelaksanaannya sebagian kepada pihak swasta dengan syarat-syarat tertentu. Penyerahan tersebut kepada pihak swasta adalah dalam bentuk konsesi. Latar belakang pemberian konsesi adalah karena dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat tersebut pemerintah tidak dapat melaksanakannya sendiri, misalnya kurangnya tenaga ahli dari pemerintah dalam melaksanakan suatu proyek pembangunan pemerintah. Dalam pemberian konsesi tersebut, pemerintah telah menentukan aktifitas yang harus dilakukan pemegang konsesi dengan membebankan kewajiban-kewajiban dan disisi lain harus ditetapkan hak-hak dari pemegang konsesi.

Di samping ketiga kategori perizinan tersebut diatas, juga termasuk kategori perizinan adalah lisensi. Menurut W.F. Prins "Lisensi adalah suatu izin untuk menjalankan sesuatu perusahaan dengan leluasa". Dengan penetapan lisensi bahwa hal-hal yang diliputi oleh lisensi diletakkan di bawah pengawasan pemerintah, sehingga dapat dicegah gangguan-gangguan dalam pelaksanaan aktivitas-aktivitasnya.

4. Izin Mendirikan Bangunan

Pemerintah menggunakan instrument izin sebagai sarana yuridis untuk mengendalikan tingkah laku warganya yang tujuannya dapat berupa:

1. Keinginan mengarahkan (mengendalikan-"sturen") aktivitas-aktivitas tertentu misalnya izin bangunan.
2. Mencegah bahaya bagi lingkungan, misalnya perizinan lingkungan
3. Keinginan melindungi obyek-obyek tertentu misalnya izin membongkar monument-monumen.
4. Hendak membagi benda-benda yang sedikit, misalnya izin penghunian di daerah padat penduduk.

Berkaitan dengan pembangunan perumahan dan permukiman ada beberapa perizinan yang terkait, antara lain adalah:

1. Perizinan pada tahap penyediaan tanah yaitu:
 - a. Izin Lokasi (IL) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan pemukiman atau kelompok masyarakat untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah untuk pembangunan perumahan dan pemukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
 - b. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan/ RTBL (Izin perencanaan) adalah penataan bangunan perumahan dan pemukiman yang tepat sesuai dengan peraturan bangunan yang telah disahkan dan diberikan izin perencanaannya kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat dalam rangka memanfaatkan tanah pembangunan perumahan dan permukiman.
2. Perizinan pada tahap pembangunan, yaitu:
 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan untuk mendirikan bangunan rumah secara fisik dan yang telah memperoleh izin perencanaannya.
 - b. Izin Membangun Prasarana (IMP) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman untuk menyiapkan dan mematangkan tanah secara fisik agar dapat dimanfaatkan untuk pembangunan rumahnya, pembangunan jalan dan saluran air hujan/limbah sesuai dengan ketentuan yang ada
 - c. Izin Galian Bawah Tanah (IGBT) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan untuk melakukan galian bawah tanah yang akan digunakan untuk pembangunan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memiliki IMB dan atau IMP.
 - d. Izin Menghapus Bangunan (IHB) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha atau masyarakat untuk merobohkan dan menghapuskan bangunan rumah hunian sesuai dengan ketentuan yang ada.,
3. Perizinan pada tahap pemanfaatan dan hasil pembangunan yaitu:
 - a. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan yang telah selesai dibangun, bagi penggunaan non hunian sesuai dengan ketentuan teknis, ekologis dan administrasi yang ada.
 - b. Izin Layak Huni (ILH) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan yang telah selesai dibangun dengan sah untuk hunian yang telah memenuhi persyaratan layak, ekologis dan administrasi.

- c. Izin Promosi (IPRO) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman untuk menawarkan penjualan bakal produksinya berupa rumah hunian yang dibangun sesuai dengan ketentuan yang dimilikinya, seperti ILH.IPB.IMB. Izin Perencanaan dan Surat Peralihan Hak (SPH) atas tanahnya.
- d. Izin Pemanfaatan Prasarana (IMP) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman untuk menyiapkan an mematangkan tanah secara fisik agar dapat dimanfaatkan untuk pembangunan rumahnya, pembangunan jalan dan saluran air hujan/limbah sesuai dengan ketentuan yang ada.
- e. Izin Penghunian (IP) adalah izin yang diberikan kepada calon penghuni pemilik bangunan yang telah memiliki/dilengkapi dengan IPB/ILH.
- f. Izin Penghunian oleh bukan Penghuni (IPBP) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha atau masyarakat untuk menggunakan/mengelola rumah huniannya untuk ditempati oleh pihak lain atas dasar perjanjian sewa menyewa rumah atau bagian rumah, berdasarkan IP dan ILH yang dimilikinya.

Izin pemanfaatan ruang untuk kegiatan pembangunan perumahan dan pemukiman baik untuk kepentingan pribadi, sosial maupun umum, dapat dibagi dalam 3 (tiga) sasaan yaitu:

- a. Izin yang berkaitan dengan penetapan lokasi investasi dan perolehan tanah atau yang disebut dengan izin lokasi.
- b. Izin yang berkaitan dengan rencana pengembangan kualitas ruang atau yang disebut dengan surat persetujuan site plan.
- c. Izin yang berkaitan dengan pengembangan tata bangunan atau yang disebut dengan izin mendirikan bangunan.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peran yang sangat strategis dalam membentuk watak, perwujudan produktifitas dan jati diri manusia. Oleh karena itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang serasi dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan penataan ruang sesuai dengan Undang-

Undang RI No. 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang disebutkan dalam Pasal 60 disebutkan : Dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- a. mengetahui rencana tata ruang;
- b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang
- d. Mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. Mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang;dan
- f. Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Dan selanjutnya di dalam Pasal 61 UU No. 26 tahun 2007 disebutkan :

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang;dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Menurut Pasal 1 ayat (5) memuat pengertian apa yang dimaksud dengan penataan ruang adalah suatu system proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang . Sedangkan yang dimaksudkan dengan Perizinan pemanfaatan ruang adalah salah satu bentuk kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang yang diselenggarakan oleh Bupati/Walikota di wilayah Kabupaten/Kota, disamping kegiatan pengawasan dan penertiban. Perizinan pemanfaatan ruang ini merupakan kebijakan operasional pemanfaatan ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundangundangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.

Pengertian tanah menurut UUPA No. 5 Tahun 1960, dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (1), yang berbunyi, “ Tanah adalah permukaan bumi atau kulit bumi”. Selanjutnya Pasal 4 ayat (2) menjelaskan tentang pengertian hak atas tanah, yang berbunyi :

Hak atas tanah adalah hak untuk menggunakan tanah sampai batas-batas tertentu meliputi tubuh bumi, air, dan ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Hal itu dipertegas kembali dalam Pasal (6) UUPA yang berbunyi, “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Selain itu Pasal 16 UUPA mewajibkan pemerintah untuk menyusun rancangan umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai macam keperluan pembangunan. Dalam UUPA sendiri tidak ada penegasan arti dari ketiga istilah tersebut. Namun nampaknya tujuan dari setiap

rencana ini tidak lain adalah untuk mewujudkan cita-cita yang terkandung dalam Pasal 33 UUD 1945, yakni untuk kemakmuran rakyat.

UUPA menghendaki adanya penataan penggunaan tanah, maka dalam pelaksanaannya dapat menetapkan kewajiban yang harus dipatuhi oleh setiap orang dalam menggunakan tanah.

Sebagai instrument pengelolaan lingkungan hidup, izin berfungsi sebagai engendali kegiatan agar kegiatan usaha yang bersangkutan tidak melanggar kepentingan yang dilindungi oleh hukum yaitu terpeliharanya daya dukung lingkungan yang mencerminkan suatu tingkat kualitas lingkungan.

Menurut ketentuan pasal 18 UU No. 23 tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup menyebutkan

- (1) Setiap usaha dan/atau kegiatan yang menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan untuk memperoleh izin melakukan usaha dan/atau kegiatan.
- (2) Izin melakukan usaha dan/atau kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan persyaratan dan kewajiban untuk melakukan upaya pengendalian dampak lingkungan hidup.

Dalam penjelasan Pasal 18 ayat (1) UU No. 23 tahun 1997 menyatakan contoh izin yang dimaksud antara lain izin kuasa pertambangan untuk usaha di bidang pertambangan, atau izin usaha industri untuk usaha di bidang industri.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Dalam Pasal 1 poin 1 UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, memuat pengertian apa yang dimaksud dengan bangunan gedung :

“Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau berada di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan agama, kegiatan usaha, kegiatan social, budaya maupun kegiatan khusus”.

Dari ketentuan Pasal 1 poin 1 UU No. 28 Tahun 2002 di atas menunjukkan fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, social budaya dan fungsi khusus. Bangunan gedung fungsi hunian meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara.

Mengenai hak pemilik dan pengguna bangunan gedung diatur dalam Pasal 40 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2002, menyatakan : “Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak :

- a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
- b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
- c. mendapatkan suratketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah
- d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundang-undangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
- e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah;

- f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.

Dari ketentuan Pasal 40 ayat (1) huruf b UU No. 28 Tahun 2002 di atas, jelaslah bahwa setiap pelaksanaan pembangunan gedung harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Perizinan pembangunan gedung berupa izin mendirikan bangunan gedung (IMB) yang diperoleh dari Pemerintah Daerah secara cepat dan murah atau terjangkau. Setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui, biaya IMB bersifat terjangkau disesuaikan dengan fungsi kepemilikan dan kompleksitas bangunan gedung serta dimaksudkan untuk mendukung pembiayaan pelayanan perizinan, menerbitkan surat bukti kepemilikan bangunan gedung dan pembinaan teknik penyelenggaraan bangunan gedung.

Dalam Pasal 1 huruf I Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, memuat pengertian apa yang dimaksud dengan Izin Mendirikan Bangunan.

“Izin Mendirikan Bangunan adalah izin untuk mendirikan bangunan yang meliputi kegiatan penelitian tata letak dan disain bangunan, pengawasan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan rencana teknis bangunan dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut”.

Dengan demikian setiap penyelenggaraan atau pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai apabila telah memperoleh IMB yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Medan dengan dasar pertimbangan memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Las Bangunan (KLB) dan Koefisien

Ketinggian Bangunan (KKB). Jika pekerja mendirikan bangunan tidak memiliki IMB, maka bangunan gedung tidak dibenarkan atau tidak diperbolehkan, yang berarti melanggar ketentuan Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002.

IMB dapat dibatalkan apabila wajib retribusi setelah lewat waktu yang ditentukan untuk itu, tidak mengambil dan tidak membayar retribusi izin yang telah diterbitkan. IMB dicabut apabila melanggar ketentuan izin yang diberikan atau dikemudian hari diketahui bahwa salah satu atau beberapa syarat-syarat untuk memperoleh izin dimaksud tidak benar keabsahannya. Pemegang IMB diwajibkan:

- a. Memberitahukan kepada Kepala Daerah bahwa pekerjaan mendirikan bangunan akan dilaksanakan.
- b. Memperlihatkan IMB serta kelengkapan pada petugas yang dihunjuk.
- c. Memasang papan petunjuk IMB (plank) di lokasi pembangunan gedung tersebut.
- d. Membantu terselenggaranya pemeriksaan bangunan
- e. Memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Daerah bahwa pekerjaan mendirikan bangunan telah selesai dilaksanakan.

Setiap penerbitan IMB dikenakan retribusi kepada pemohon IMB. Hal ini diatur dalam Pasal 28 Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002, yang menyatakan:

“Prinsip dan sasaran penetapan struktur besarnya tariff retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah untuk menggantikan biaya penyelenggaraan pemberian izindengan memperhatikan biaya yang meliputi:

- a. Biaya Administrasi
- b. Biaya survey lapangan dan penelitian teknis
- c. Biaya pengawasan dan pengendalian waktu pelaksanaan bangunan
- d. Biaya pengawasan dan pengendalian, penggunaan, pemeliharaan dan kondisi bangunan
- e. Biaya keterangan rencana kota
- f. Biaya keterangan situasi bangunan

- g. Biaya pencetakan gambar situasi
- h. Biaya penataan kota
- i. Biaya perencanaan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB) dan Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB)
- j. Biaya pembinaan”.

Untuk besarnya tarif retribusi terhadap penyelenggaraan mendirikan bangunan dengan ketentuan:

- a. Besarnya retribusi IMB yang harus dibayar orang pribadi atau badan yang memperoleh jasa penyelenggaraan. Izin dihitung dari perkalian antara indeks permeter bangunan x luas bangunan x tarif dasar retribusi.
- b. Besarnya retribusi IMB untuk bangunan renovasi yang tidak dapat dihitung luasnya, maka sebagai dasar menetapkan retribusi adalah $1,5\% \times$ anggaran biaya renovasi bangunan tersebut yang diajukan pemohon dan disetujui oleh Kepala Dinas.
- c. Besarnya retribusi IMB untuk tanki dan bangunan lainnya yang tidak dapat dihitung luasnya, seperti tower, menara, cerobong asap, dan gapura/tugu adalah sebesar $1,5\%$ dari anggaran biaya yang diajukan pemohon dan disetujui oleh Kepala Dinas.
- d. Retribusi IMB untuk setiap bangunan sejenis teras, balkon, selasar, koridor adalah sebesar $50\% \times$ retribusi IMB
- e. Besarnya retribusi balik nama SIMB adalah sebesar $50\% \times$ retribusi IMB sesuai peraturan yang berlaku saat permohonan balik nama diajukan.
- f. Untuk setiap bangunan baik terbuka maupun tertutup, yang ketinggian tutup tiangnya atau jarak tinggi lantainya dengan lantai di atasnya melebihi 6 (enam) meter, maka dihitung 2 (dua) lantai.

Setelah surat IMB ditetapkan atau dikeluarkan Pemerintah Daerah Kota Medan yang dilengkapi dengan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD), maka pemohon harus membayar retribusi IMB secara tunai atau lunas ke kas daerah atau tempat pembayaran yang telah ditentukan.

D. Penegakan Hukum Lingkungan

Sarana penegakan hukum lingkungan administratif mempunyai fungsi instrumental yaitu pengendalian perbuatan terlarang dan sanksinya ditujukan pada perlindungan kepentingan yang dijaga oleh ketentuan yang dilanggar tersebut. Dengan demikian, ada beberapa aspek yang terkait dalam penegakan hukum lingkungan administratif, yaitu pengawasan, sanksi administratif dan gugatan administrasi:

1. Pengawasan

Pengawasan merupakan sarana penegakan hukum lingkungan yang bersifat preventif, yakni guna memastikan bahwa peraturan perundang-undangan lingkungan ditaati.

2. Sanksi Administrasi

Saksi administrasi dapat didayagunakan atau diterapkan oleh badan atau pejabat pemerintah terhadap subjek hukum pelanggar ketentuan administrasi. Berdasarkan ketentuan pasal 6 UUPH yang menetapkan adanya kewajiban memelihara kelestarian fungsi lingkungan hidup, serta pasal 14 UUPH mengenai pelarangan melanggar baku mutu dan kriteria kerusakan lingkungan hidup, pasal 15 UUPH mengenai kewajiban untuk memiliki AMDAL terhadap kegiatan dan

atau usaha yang menimbulkan dampak besar dan penting, dan pasal 16 UUPH yang mewajibkan untuk melakukan pengelolaan limbah usaha dan atau kegiatan.

Penjatuhan sanksi administrasi kepada pengembangan berdasarkan ketentuan UUPH, yaitu dalam hal izin mendirikan bangunan mengakibatkan terjadinya pencemaran dan /atau kerusakan lingkungan.

Perangkat hukum yang menyediakan sarana bagi masyarakat yang hak dan kepentingannya yang berkaitan dengan lingkungan hidup dirugikan yaitu dalam hal yang menggugat instansi pemerintah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diamandemen dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UUPTUN).

Menurut ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan keputusan Tata Usaha Negara adalah : suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisikan tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Yang dapat digugat yaitu tindakan pemerintah yang memenuhi unsur-unsur dalam pasal 1 angka 3 Undang-Undang peradilan Tata Usaha Negara (UUPTUN), yakni :

- a. Penetapan tertulis, misalnya izin lokasi, izin pertambangan umum.
- b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara
- c. Berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara
- d. Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku

- e. Bersifat konkrit, individual dan final
- f. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Berdasarkan pasal 53 ayat 2 UUPTUN ada beberapa alasan yang dapat digunakan dalam mengajukan gugatan tersebut, antara lain adalah :

1. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
2. Badan atau pejabat tata usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

BAB III

METODE PENELITIAN

1. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian ini yaitu Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan, maka lokasi penelitian dilakukan di Kota Medan. Pemilihan lokasi ini didasarkan kepada keberadaan Kota Medan sebagai Ibu Kota Propinsi Sumatera Utara yang memiliki laju perkembangan pembangunan yang pesat terutama pembangunan bidang fisik (bangunan).

2. Spesifikasi Penelitian

Yang dimaksud dengan spesifikasi dalam penelitian ini adalah jenis, sifat dan pendekatan penelitian yang digunakan.

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu “suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan (menggambarkan) secara sistematis, fatual dan akurat terhadap sesuatu populasi atau daerah tertentu, mengenai sifat-sifat atau faktor-faktor tertentu”.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis emperis. Pendekatan yuridis emperis yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengkaji tentang peraturan-peraturan hukum mengenai Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan.

3. Sumber Data

Sumber data pada penelitian ini berupa data primer dan data sekunder. Data primer bersumber dari penelitian lapangan, yang diperoleh melalui observasi, hasil jawaban kuesioner dan wawancara di (enam) kecamatan di Pemerintah Kota Medan. Kriteria memilih 6 kecamatan tersebut, karena tingkat pembangunan (bangunan fisik) di ke tujuh kecamatan tersebut cukup tinggi, di samping itu untuk membandingkan kecamatan di kawasan perkotaan dan kecamatan yang jauh dari kawasan perkotaan, keenam kecamatan tersebut:

- a. Kecamatan Medan Baru
- b. Kecamatan Medan Petisah
- c. Kecamatan Medan Helvetia
- d. Kecamatan Medan Barat
- e. Kecamatan Medan Sunggal
- f. Kecamatan Medan Marelan

Di mana masyarakat yang sudah pernah memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dari setiap kecamatan tersebut diatas dipilih dan yang bersedia sebagai responden berjumlah 10 (sepuluh) orang dari setiap kecamatan yang telah dipilih oleh peneliti. Dengan purposive sampling yaitu dipilih dari masyarakat yang sudah pernah memegang SIMB dari enam kecamatan yang bersedia dijadikan responden di dalam penelitian ini, sehingga jumlah responden keseluruhan dalam penelitian ini 60 orang (60 n).

Di samping itu juga diambil sebagai narasumber atau informan dalam penelitian ini adalah :

- a. Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan
- b. Kabag. Tata Bangunan Kota Medan
- c. Kasubdis Pengawasan
- d. Camat dari ke enam (6) kecamatan tersebut di atas.

4. Analisis Data

Setelah data primer diperoleh, maka dilakukan pengeditan data, sehingga keakuratan data dapat diperiksa dan bila ada kesalahan dapat diperbaiki dengan jalan menjajaki kembali kesumber datanya.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Kota Medan

1. Geografis

Kota Medan berkembang dari sebuah kampung bernama kampung Medan Puteri, yang didirikan oleh Guru Patimpus sekitar tahun 1590-an. Guru Patimpus adalah seorang putra Karo bermarga Sembiring Pelawi dan beristrikan seorang putri Datuk Pulo Brayan. Dalam bahasa Karo kata “Guru” berarti “Tabib” ataupun “Orang Pintar”, kemudian kata “Pa” merupakan sebutan untuk seorang Bapak berdasarkan sifat atau keadaan seseorang, sedangkan kata “Timpus” berarti bundelan, bungkus atau balut. Dengan demikian, maka nama Guru Patimpus bermakna sebagai seorang Tabib yang memiliki kebiasaan membungkus sesuatu dalam kain yang diselempangkan di badan untuk membawa barang bawaannya. Hal ini dapat diperhatikan pada Monumen Guru Patimpus yang didirikan sekitar Balai Kota Medan.

Kota Medan secara administrasi merupakan Ibu Kota Provinsi Sumatera Utara. Kota Medan memiliki luas 26.510 Hektar (265,10 Km²) atau 3,6 % dari keseluruhan wilayah Provinsi Sumatera Utara. Dengan demikian dibandingkan dengan kota/kabupaten lainnya, Kota Medan memiliki luas wilayah kecil, tetapi dengan jumlah penduduk yang relative besar.

Di wilayah Kota Medan terdapat 8 sungai yang memiliki lebar dan tingkat kedalaman yang berbeda-beda, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table di bawah ini :

Tabel 1 : Sungai yang Terdapat di Kota Medan

No.	Nama Sungai	Lebar Sungai	Tingkat kedalaman
1.	Sungai Belawan	-+ 35M	-+ 12 M
2.	Sungai Denai	-+ 15M	-+ 10 M
3.	Sungai Sikambing	-+ 6 M	-+ 2,5M
4.	Sungai Putih	-+ 4 M	-+ 2,5M
5.	Sungai Babura	-+ 20M	-+ 10 M
6.	Sungai Deli	-+ 30M	-+ 10 M
7.	Sungai Sulang-Saling	-+ 4 M	-+ 2,5M
8.	Sungai Kera/Sei Kera	-+ 4 M	-+ 2,5M

Sumber: Badan Pusat Statistik Kota Medan 2006

2. Demografi

Populasi Medan didominasi beberapa suku : Melayu, Jawa, Batak dan Tionghoa. Berdasarkan data kependudukan tahun 2005, penduduk Kota Medan berjumlah 2.036.018 jiwa. Pada siang hari, jumlah penduduk ini bisa meningkat hingga sekitar 2,5 juta jiwa dengan dihitungnya jumlah penglaju (komuter).

3. Pemerintahan

Dari segi pemerintahan Kota Medan terdiri atas 21 kecamatan dengan 151 kelurahan yang dipimpin oleh seorang Walikota. Bila dilihat dari sejarah perkembangan wilayah dan pemerintahan Kota Medan mengalami perkembangan yang cukup pesat. Pada tahun 1951, Walikota Medan mengeluarkan Maklumat No. 21 tanggal 9 September 1951, yang menetapkan luas Kota Medan menjadi 5.130 Ha meliputi 4 kecamatan dengan 59 kelurahan. Ke empat kecamatan tersebut yaitu Kecamatan Medan, Kecamatan Medan Timur, Kecamatan Medan Barat dan Kecamatan Medan Baru. Kemudian peraturan pemerintah No. 22 Tahun 1973, menetapkan luas wilayah Kota Medan menjadi 26.510 Hektar, yang terdiri dari 11 kecamatan dan 116 kelurahan. Berdasarkan Surat Persetujuan Menteri Dalam Negeri No. 140/2271/PUOD tanggal 5 Mei 1986, Kota Medan mengalami pemekaran menjadi 21 kecamatan dengan 144 kelurahan.

Perkembangan terakhir berdasarkan Surat Keputusan Gubernur KDH Tingkat I Sumatera Utara No. 22/2772/K/1996 tanggal 30 September 1996 tentang Pendefinitipan 7 kelurahan di Daerah Tingkat II Kota Medan. Dengan demikian wilayah Kota Medan secara administrasi dibagi atas 21 kecamatan yang mencakup 151 kelurahan.

Tabel 2: Kecamatan dan Jumlah Kelurahan Kota Medan per 30 Nopember 1996 Sampai sekarang

No.	Kecamatan	Jumlah Kelurahan
1.	Medan Tuntungan	9
2.	Medan Selayang	6
3.	Medan Johor	6
4.	Medan Amplas	7
5.	Medan Denai	6
6.	Medan Tembung	7
7.	Medan Kota	12
8.	Medan Area	12
9.	Medan Baru	6
10.	Medan Polonia	5
11.	Medan Maimun	6
12.	Medan Sunggal	6
13.	Medan Helvetia	7
14.	Medan Petisah	6
15.	Medan Barat	7
17.	Medan Timur	11
18.	Medan Perjuangan	9
19.	Medan Deli	6
20.	Medan Marelan	6
21.	Medan Belawan	5
	Jumlah	151

Sumber : Badan Pusat Statistik Kota Medan 2006

B. Prosedur Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2002

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan No. 4 Tahun 2001 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah Di Lingkungan Pemerintah Kota Medan di mana dalam ketentuan Pasal 2 Perda No. 4 Tahun 2001 tersebut bahwa dibentuk bahwa dibentuk Organisasi dan Tata Kerja Dinas-

Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Medan antara lain termasuk di dalamnya Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.

Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Pasal 48, Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan memiliki fungsi:

1. merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis di bidang tata kota dan tata bangunan;
2. mengadakan kegiatan penelitian-penelitian dalam rangka perumusan, pengembangan dan peneraan rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan;
3. mengevaluasi dan merevisi rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan yang telah ditetapkan sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku serta norma-konstruksi yang telah ditetapkan, norma penataan kota dan bangunan yang berlaku;
4. menghimpun data dan informasi, mengadakan pengukuran dan pemetaan dalam rangka penyusunan dan evaluasi rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan.
5. perumusan kebijaksanaan teknis, pemberian bimbingan, penyuluhan dan pembinaan sesuai dengan kebijaksanaan yang ditetapkan Kepala Daerah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. melaksanakan pola dan pengembangan rencana tata ruang kota dan kebijaksanaan penataan ruan dan penaaan bangunan yang telah ditetapkan;
7. memberikan pelayanan terhadap permohonan keterangan Rencana Peruntukan (KRP). Keterangan Situasi Bangunan (KSB) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) serta memungut retribusi atas pemberian KRP, KSB, dan IMB tersebut sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku
8. mengadakan pengawasan dan penindakan penertiban terhadap pelestarian dan kebijaksanaan penataan ruang kota dan penataan bangunan serta teknis konstruksi yang telah ditetapkan, bekerjasama dengan instansi terkait
9. merumuskan kebijaksanaan dan pengawasan terhadap pelestarian dan konservasi bangunan;
10. mengarahkan partisipasi masyarakat dalam pembangunan kota
11. melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya;
12. melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah”.

Dari ketentuan pasal 49 poin 7 Perda Kota Medan No. 4 Tahun 2001 tersebut di atas, jelaslah bahwa pengurusan mengeai IMB merupakan tugas dan fungsi Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan. Dengan perkataan lain setiap pengurusan IMB permohonannya atau pengurusannya harus ke Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.

Berdasarkan hasil kuesioner yang diberikan kepada responden dan hasil wawancara dengan narasumber atau informan, pemberian Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) kenyataannya dilapangan bisa lebih dari 16 (enam belas) hari kerja bahkan 12 minggu atau lebih. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada table berikut :

Tabel 3 : Jangka Waktu Responden Memperoleh Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB)

No.	Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	2 minggu	13	22%
2	3 minggu	10	16%
3	1 bulan	23	38%
4	Lebih dari 1 bulan	7	12%
5	Tidak menjawab	7	12%
	Jumlah	60	100%

Sumber: Data Primer 2007

Tabel di atas menerangkan bahwa dari responden yang berjumlah 60 orang , 38% menjawab lamanya memperoleh SIMB selama 1 bulan. 22% responden menjawab 2 minggu, 16% responden menjawab 3 minggu, 12% responden lebih dari satu bulan dan 12% responden tidak mau menjawab. Berdasarkan data tersebut dapat dikatakan bahwa pemberian SIMB kepada pemohon IMB jangka waktunya belum sesuai dengan ketentuan SK Walikota Medan No.3 Tahun 2005, selama 16 hari kerja. Namun demikian hal ini terjadi dikarenakan beberapa hal, antara lain banyaknya permohonan IMB yang masuk ke Dinas Tata Kota dan Tata

Bagunan Kota Medan, kurangnya kelengkapan persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon dan proses pengukuran persil dan penghitungan besarnya tarif retribusi IMB.

Mengenai kurangnya persyaratan permohonan IMB, dikarenakan masih banyak masyarakat atau pemohon IMB tidak mengetahui apa-apa saja kelengkapan persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengurusan IMB sesuai dengan Perda No. 9 Tahun 2002 dan SK Walikota Medan No. 3 Tahun 2005. Hal ini dikarenakan kurangnya atau belum optimalnya sosialisasi yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Medan, khususnya Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, serta kurangnya tingkat kesadaran masyarakat untuk mengetahui peraturan daerah yang diberlakukan.

Tabel 4: Tanggapan Responden Tentang Sosialisasi IMB yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Medan.

No	Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Pernah	10	17%
2	Tidak Pernah	50	83%
	Jumlah	60	100%

Sumber : Data Primer 2007

Tabel diatas menerangkan bahwa dari 60 responden yang ada, 83% tidak pernah mengikuti sosialisasi IMB yang diselenggarakan oleh Pemerintah Kota Medan, 17% responden menjawab pernah mengikuti sosialisasi tersebut. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Pemerinah Kota Medan, dalam hal ini Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan belum optimal melakukan sosialisasi

dalam bentuk penyuluhan kepada masyarakat tentang pentingnya suatu IMB dalam pelaksanaan pembangunan gedung.

Menurut peneliti sosialisasi dalam bentuk penyuluhan langsung kepada masyarakat sangat urgen. Hal ini untuk menghindari agar tidak terjadi kesalahan peruntukan rencana tata kota, karena kenyataannya di lapangan sering ditemukan pembangunan gedung atau bangunan yang tidak memiliki IMB, bahkan ketika proses pembangunan sedang berlangsung baru IMB di mohonkan pengurusannya, karena ketidaktahuan dan tingkat kepedulian masyarakat yang masih kurang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan informan atau narasumber, bentuk sosialisasi yang dilakukan dalam bentuk pembagian brosur, membuat spanduk dan pengumuman di kantor-kantor kecamatan dan kelurahan serta penyuluhan. Bila dibandingkan dengan jawaban responden jelas terlihat bahwa sosialisasi dalam bentuk penyuluhan kecil sekali frekuensinya.

Permohonan IMB yang telah memenuhi seluruh persyaratan dan telah diproses dan disetujui, maka pemohon IMB wajib membayar retribusi IMB ke Kas Pemerintah Kota Medan sebelum SIMB diterbitkan. Retribusi IMB yang dibayarkan ke Kas Pemerintah Kota Medan tidak dapat diterima kembali bila IMB yang bersangkutan dicabut atas permohonan pemilik IMB, atau karena alasan lain.

Besarnya tarif dasar retribusi terhadap penyelenggaraan mendirikan bangunan ditetapkan sebesar Rp.425.000,- (Empat Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah). Besarnya retribusi IMB yang harus dibayar orang pribadi atau badan yang memperoleh jasa penyelenggaraan izin dihitung dari perkalian antara indek

permeter bangunan yang tercantum dalam Perda No. 9 Tahun 2002 x luas bangunan x tariff dasar retribusi.

Tabel 5 : Tanggapan Responden Tentang Biaya Retribusi IMB

No	Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Telah sesuai	17	29%
2	Kurang sesuai	23	38%
3	Tidak sesuai	24	23%
4	Tidak menjawab	6	10%
	Jumlah	60	100%

Sumber : Data Primer

Berdasarkan table di atas 38% responden menjawab tarif retribusi IMB kurang sesuai dengan standart pendapatan masyarakat, 29% responden menjawab telah sesuai dan 23% responden menjawab tidak sesuai, selebihnya 10% responden tidak menjawab. Jika dianalisis lebih lanjut antara responden yang menjawab telah sesuai 29% bila dibandingkan kurang sesuai ditambah tidak sesuai yaitu $38\%+23\%=61\%$, ini merupakan angka yang cukup besar. Dari hasil penelusuran dan wawancara dengan responden diketahui bahwa para responden yang menjawab tidak sesuai biaya retribusi IMB dengan standart pendapatan masyarakat, karena dirasakan terlalu mahal yang dikenakan. Di samping itu selesai pengurusan IMB dan memperoleh SIMB, mereka harus segera melaksanakan pembangunan yang tentunya memerlukan biaya bahan bangunan yang saat ini cenderung terus meningkat.

Bila retribusi IMB telah dibayar ke Kas Pemerintah Kota Medan, pembayaran retribusi harus secara lunas, barulah pemohon IMB memperoleh SIMB, atau dengan kata lain SIMB diberikan kepada pemohon. Dalam Pasal 2 ayat (3) SK Walikota Medan No.3 Tahun 2005 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2002 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, menyatakan :

“Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan dapat mengeluarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan sebagai syarat untuk melaksanakan pembangunan bagi :

- a. Perubahan atau penambahan bangunan yang sudah mempunyai Izin Mendirikan Bangunan dengan luas maksimum $400M^2$
- b. Bangunan rumah atau penambahan bangunan yang sudah mempunyai Izin Mendirikan Bangunan dengan luas maksimum $400m^2$
- c. Bangunan Pagar
- d. Bangunan Tower, Cerobong Asap, Gapura/Tugu.

Lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (5) SK Walikota Medan No.3 Tahun 2005:

“Bangunan-bangunan di luar ayat (3) tersebut di atas, Izin Mendirikan Bangunannya dikeluarkan oleh Walikota Medan setelah berkasnya diproses oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan dalam waktu maksimum 16 (enam belas) hari kerja setelah diterimanya permohonan”.

Dari ketentuan Pasal 2 ayat (3) dan ayat (5) SK Walikota Medan No. 3 Tahun 2005 tersebut diatas, berarti bahwa bangunan dengan luas $< 400m^2$, SIMB ditanda tangani oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, sedangkan bangunan dengan luas $> 400m^2$ ditanda tangani oleh Walikota Medan, yang berkasnya diproses oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan. Pemegang IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan tentang:

1. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai.
2. Saat setelah selesainya seluruh pekerjaan mendirikan bangunan tersebut, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah pekerjaan mendirikan bangunan itu selesai.

Setiap pemegang IMB, pemilik IMB dapat menutup lokasi tempat didirikannya bangunan dengan pagar pengaman sementara yang mengelilingi dengan pintu yang dapat ditutup. Kemudian setiap IMB wajib memasang papan petunjuk dengan ukuran panjang 80 cm, lebar 40 cm, warna dasar putih serta bergambar logo Pemerintah Kota Medan yang memuat keterangan tentang:

1. nomor dan tanggal IMB
2. jenis bangunan
3. jumlah unit dan lantai bangunan
4. lokasi persil

Dalam prakteknya di lapangan banyak permohonan yang ditolak atau tidak mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang untuk itu, dikarenakan beberapa hal, antara lain:

1. tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan
2. bertentangan dengan rencana kota
3. mengganggu/merusak keseimbangan lingkungan
4. bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Disamping hal-hal tersebut diatas menurut Darmasakty , penolakan terjadi karena luas tanah terlalu kecil untuk rencana permohonan bangunan dan adanya klaim dari pihak ke tiga atas tanah tersebut.

SIMB yang telah diperoleh pemohon sewaktu-waktu dapat dicabut oleh Pemerintah Kota Medan dalam hal ini Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan, apabila:

1. melanggar ketentuan izin yang diberikan
2. menyampaikan keterangan yang tidak benar sewaktu mengajukan permohonan.
3. pekerjaan tidak dimulai selama 6 (enam) bulan sejak izin diterbitkan tanpa alasan yang tidak dapat diterima Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.
4. pekerjaan pelaksanaan pembangunan telah dimulai dan kemudian ditinggalkan dan tidak dilanjutkan, tanpa pemberitahuan/alasan yang dapat diterima Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.

Hasil Pemantauan dan Penindakan Terhadap IMB di Kota Medan.

Sebagaimana diuraikan pada pembahasan terdahulu, aktivitas pembagunan fisik di kota Medan mengalami perkembangan yang pesat, baik berupa pembangunan perkotaa maupun perumahan penduduk agar dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara tertif dan teratur, salah satu upaya yang telah dilakukan adalah dengan cara mengeluarkan/menerbitkan berbagai peraturan daerah tentang pemberian IMB dengan maksud dan tujuan :

- Pemerintah daerah mengatur, menata, mengendalikan dan mengawasi kegiatan mendirikan bangunan dalam daerah.
- IMB diberikan dengan tujuan penataan bangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang kota.

Tabel 6 : Bangunan Bermasalah Mulai Bulan Januari 2003 S/D18 Desember 2003

No	Permasalahan	Jumlah Lokasi		Jumlah Unit	
		Januari s/d Desember 2003	Total	Januari s/d 18 Desember 2003	Total
1.	Bangunan bermasalah	411	411	1.199	1.199
	- Tanpa SIMB	341	341	873	873
	- Menyimpang dari SIMB	70	70	326	326
2.	Bangunan yang ditindak	192	192	768	768
	- Tanpa SIMB	130	130	467	467
	- Menyimpang dari SIMB	62	62	301	301
3.	Bangunan yang ditindak Langsung dilapangan tanpa Perintah Stop	44	44	99	99
	(Pemberitahuan)				
	- Tanpa SIMB	31	31	65	65
	- Menyimpang dari SIMB.	13	13	34	34

Keterangan : Yang Mengurus SIMB sebanyak 38 Lokasi.

Sumber data : Kasi Penindakan Sub Dinas Pengawasan Dinas Tata Kota Dan Tata Bangunan Kota Medan.

Berdasarkan table di atas dapat diketahui bahwa jumlah bangunan bermasalah tahun 2003 yaitu di 411 lokasi dan 1.199 unit bangunan dan yang ditindak di 44 lokasi dan 99 unit bangunan.

Tabel 7 : Bangunan Bermasalah Mulai Bulan Januari 2004 S/D 30 Nopember 2004.

No.	Permasalahan	Jumlah Lokasi		Jumlah Unit	
		Januari s/d 30 Nopember 2004	Total	Januari s/d 30 Nopember 2004	Total
1.	Bagunan bermasalah	761	761	2.342	2.342
	- Tanpa SIMB	609	609	1.607	1.607
	-Menyimpang dari SIMB	152	152	735	735
2.	Bangunan yang ditindak	427	427	1.670	1.670
	- Tanpa SIMB	316	316	961	961
	- Menyimpang dariSIMB	111	111	709	709

Sumber data : Kasi Penindakan Sub Dinas Pengawasan Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan

Berdasarkan table diatas dapat diketahui bangunan yang bermasalah tahun 2004 yaitu 761 loasi dan 2342 unit bangunan dan yang ditindak di 427 lokasi dan 1670 bangunan

Tabel 8 :Bangunan Bermasalah Mulai Januari 2005 S/D Desember 2005

No	Permasalahan	Jumlah Lokasi		Jumlah Unit	
		Januari s/d Desember 2005	Total	Januari s/d Desember 2005	Total
1.	Bangunan bermasalah	1028 Lokasi	1028 Lokasi	3313 Unit	3313 Unit
	- Tanpa SIMB	914 Lokasi	914 Lokasi	2436 Unit	2436 Unit
	- Menyimpang dari SIMB	199 Lokasi	199 Lokasi	877 Unit	877 Unit
2.	Bangunan yang ditindak	551 Lokasi	551 Lokasi	2244 Unit	2244 Unit
	- Tanpa SIMB	412 Lokasi	412 Lokasi	1349 Unit	1349 Unit
	- Menyimpang dari SIMB	139 Lokasi	139 Lokasi	142 Unit	142 Unit

Sumber data: Kasi Penindakan SUB Dinas Pengawasan Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.

Berdasarkan table diatas bahwa bangunan bermasalah tahun 2005 yaitu di 1028 lokasi dan 3013 unit bangunn yang ditindak di 551 lokasi dan 2244 unit bangunan

Tabel 9 : Jumlah Bangunan Bermasalah dan Yang Ditindak Tahun 2006

No	Bulan	Surat Perintah Bongkar Sendiri		Surat Penggосongan Lokasi	
		Lokasi	Unit	Lokasi	Unit
1	JANUARI	56	321	13	71
2	FEBRUARI	80	193	9	80
3	MARET	91	142	14	52
4	APRIL	39	105	13	23
5	MEI	50	119	13	50
6	JUNI	66	368	12	22
7	JULI	39	111	16	233
8	AGUSTUS	50	138	16	36
9	SEPTEMBER	26	83	10	90
10	OKTOBER	24	76	10	71
11	NOPEMBER	32	61	12	34
12	DESEMBER	38	69	9	18
JUMLAH		591	1.786	147	780

Sumber data : Kasi Penindakan SUB Dinas Pengawasan Dinas Tata Kota Dan Tata Bangunan Kota Medan.

Berdasarkan table diatas dapat diketahui pada tahun 2006 yaitu surat perintah bongkar sendiri di 591 lokasi dan 1786 unit rumah dan surat pengосongan lokasi 147 dan 780 unit bangunan.

Tabel 10 : Jumlah Bangunan Bermasalah dan Yang Ditindak Oleh Sub Dinas Pengawasan Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan Mulai Januari 2007 S/D Desember 2007

No	PERMASALAHAN	JUMLAH LOKASI JANUARI 2007 S/D DESEMBER 2007	JUMLAH UNIT JANUARI 2007 S/D DESEMBER 2007
1	Bangunan bermasalah	401	1771
	- Tanpa SIMB	354	1180
	- Menyimpang dari SIMB	47	591
2	Bangunan yang ditindak	79	449
	- Tanpa SIMB	67	395
	- Menyimpang dari SIMB	12	54

Sumber data : Kasi Penindakan SUB Dinas Pengawasan Dinas Tata Kota Dan Tata Bangunan Kota Medan.

Berdasarkan table diatas dapat diketahui bahwa bangunan bermasalah dan yang ditindak yaitu di 401 lokasi dan 1771 unit bangunan dan bangunan yang ditindak yaitu di 79 lokasi dan 449 unit bangunan.

C. Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan

Dalam praktek pemerintahan yang baik perizinan dan non perizinan merupakan wujud pengawasan pemerintah daerah kepada masyarakatnya. Dalam hal ini birokrat pemerintah harus menunjukkan bahwa mereka adalah pembina dan pengawas masyarakat, sehingga masyarakat dalam melakukan pekerjaannya merasa dibina dan diawasi. Masyarakat harus diberi kesempatan dan peluang untuk mendapatkan informasi yang benar dari pembinaan dan pengawasan perizinan dan non perizinan yang diberikan. Oleh karena itu pemerintah daerah harus transparan dalam pembinaan dan pengawasan tentang betapa pentingnya pengawasan terhadap perizinan dan non perizinan yang telah dimiliki oleh masyarakat.

Secara teoritis, tujuan pengawasan pada dasarnya adalah untuk melindungi masyarakat supaya apa yang telah direncanakan dijalankan sesuai dengan apa yang sudah ditetapkan.

Pelaksanaan pengawasan pemerintah terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan merupakan tugas dan wewenang Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.

- Pengawasan, penertiban/pembongkaran atas bangunan yang ada diwilayah Kota Medan dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan. Dalam melaksanakan penertiban / pembongkaran atas bangunan, apabila dipandang perlu Pemerintah Kota Medan melibatkan Instansi terkait lainnya secara Tim terpadu Instansi terkait yang tergabung dalam Tim Terpadu sebagai pelaksana pengawasan.

Sedangkan Bangunan dapat dibongkar apabila :

- pelaksanaan mendirikan bangunan bertentangan, tidak sesuai atau menyimpang dari izin yang telah diberikan.
- Pelaksanaan mendirikan bangunan tidak memiliki izin.

Pembinaan dan pengawasan atas pelaksanaan Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Kepala Daerah.

Tabel 11 : Tanggapan Responden Tentang IMB

No.	Jawaban	Frekuensi	Persentase
1	Mengetahui IMB	54	90%
2	Tidak Mengetahui IMB	6	10%
	Jumlah	60	100%

Sumber : Data Primer 2007

Dari table di atas terlihat dengan jelas bahwa masih ada responden yang tidak mengetahui apa yang dimaksud dengan IMB yaitu sebesar 10% dari jumlah responden yang ada. Sedangkan 90% responden mengetahui apa yang dimaksud dengan IMB. Jawaban responden ii juga menunjukkan bahwa tingkat kepedulian masyarakat masih rendah, walaupun 10% angka relative kecil, tetapi setidaknya masyarakat sudah harus mengetahui apa yang dimaksud dengan IMB, yang diatur dalam Perda Kota Medan No. 9 Tahun 2002. Dari masa mulai diberlakukannya Perda tersebut tahun 2002, untuk saat ini seharusnya masyarakat sudah mengetahui apa yang dimaksud dengan IMB.

Jika dalam penetapan besarnya tarif dasar IMB mengikut sertakan partisipasi masyarakat, maka tarif dasar IMB yang sekarang sebesar Rp. 425.00,-

(Empat Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah), tidak akan dianggap mahal oleh masyarakat, tetapi karena penetapan tarif dasar IMB dalam Perda ini ketika itu belum mengikut sertakan partisipasi dari masyarakat, maka masyarakat merasa tariff relative mahal. Seperti kita ketahi bergulirnya isu good governance di Indonesia dimulai saat reformas bergulir pada tahun 1998, dan isu pencapaian good governance mulai berkembang baru pada sekitar tahun 2005.

Implementasi pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap IMB di Kota Medan sebenarnya dapat dikatakan cukup baik, terbukti pengawasan yang dilakukan pemerintah daerah banyak bangunan-bangunan yang telah dibongkar karena tidak sesuai dengan SIMB dan karena tidak memiliki SIMB. Dins Tata Kota dan Tata Bangunan Koa Medan secara transparan harus memberitahukan kepada masyarakat melalui sosialisasi yang dapat berupa penyuluhan langsung kepada masyarakat, pemasangan plakat, melalui media massa. Media elektronik dan penyebaran brosur. Menurut peneliti, jika hal ini dilakukan secara kontiniu, maka akan dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat untuk mengajukan permohonan IMB sebelum melakukan kegiatan pembangunan gedung atau bangunan. Seperti diketahui bahwa banyak pembangunan yang dilakukan oleh orang pribadi tanpa disertai dengan IMB, tetapi dengan melakukan pengawasan yang efektif dan disertai dengan sosialisasi secara kontiniu akan meminimalkan tindakan masyarakat melakukan kegiatan tanpa IMB.

Implementasi pengawasan mencakup pertanggungjawaban terhadap masyarakat mengenai prosedur, peencanaan, pembiayaan, hasil, resiko dan kesesuaian antara pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah terhadap hukum

yang berlaku. Pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah terhadap IMB di Kota Medan telah sesuai dengan harapan, meskipun ada masyarakat yang mengeluh adanya pilih kasih diantara pengawas tersebut, dikarenakan kemauan masyarakat itu sendiri dengan aparat yang nakal, namun sifatnya sangat kecil.

Prinsip pengawasan yang efektif dan efisien, prinsip ini dalam pengawasan IMB di Kota Medan telah dilaksanakan yaitu dengan memperkecil birokrasi dalam pengawasan IMB, ketepatan waktu untuk mengawasi pekerja yang sedang membangun dan peningkatan sumber daya manusia khususnya para pegawai Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan.

Dalam ketiga peraturan tersebut diatas secara rinci diatur sanksi bagi orang pribadi dan badan hukum jika meyalahgunakan SIMB yang telah diperoleh, melakukan pekerjaan pembangunan gedung tanpa SIMB dan lain-lain yang berkaitan dengan pelaksanaan IMB.

Tabel 12 : Distribusi Jawaban Responden Mengenai Perlunya Diadakan Pengawasan oleh Pemerintah.

No.	Pernyataan	Jumlah	Persentase
1.	Sangat perlu	50	84%
2.	Biasa saja	7	11%
3.	Tidak perlu	3	5%
	Jumlah	60	100

Sumber data diolah dari hasil penelitian Kuisisioner pada responden Desember 2007

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa perlunya diadakan pengawasan oleh pemerintah adalah sebanyak 50 orang (84%) menyatakan sangat perlu, sebanyak 7 orang (11%) menyatakan biasa saja dan sebanyak 3 orang (5%) menyatakan tidak perlu.

D. Faktor – faktor yang Menghambat Dalam Implementasi Pengawasan.

Sedangkan faktor – faktor yang menghambat implementasi pengawasan Pemerintah Kota Medan terhadap Izin Mendirikan Bangunan adalah :

- Keterbatasan Personil dan Sumber Daya Manusia yang tidak mendukung tugas pelaksanaan pengawasan sesuai luas Kota Medan
- Peralatan yang sangat minim
- Kurangnya kesadaran pada developer untuk mematuhi IMB yang telah diterbitkan dengan menambah unit bangunan sehingga terjadi penyimpangan SIMB.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian diatas akhirnya di ambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan pembangunan fisik di Kota Medan, baik pembangunan pertokoan maupun pembangunan perumahan penduduk ditemukan adanya dua masalah pokok yaitu adanya pelaksanaan pembangunan pertokoan dan pembangunan perumahan yang tidak mempunyai SIMB dan pelaksanaan pembangunan yang menyimpang dari SIMB.
2. Pemerintah Kota Medan, dalam rangka mengimplementasikan Peraturan Daerah No. 9 Tahun 2002 telah melaksanakan pengawasan dan sekaligus mengambil tindakan hukum terhadap pelaksanaan pembangunan bangunan berupa pembongkaran apabila pelaksanaan mendirikan bangunan bertentangan, tidak sesuai atau menyimpang dari izin yang telah diberikan dan pelaksanaan mendirikan bangunan tidak memiliki izin.
3. Faktor-faktor penghambat dalam implemetasi pengawasan terhadap pelaksanaan mendirikan bangunan di Kota Medan adalah disebabkan kurangnya personil (Sumber Daya Manusia) yang tidak mampu melakukan pengarahan atas pelaksanaan pembangunan tersebut serta tidak tersedianya sarana dan prasarana yang menunjang tugas pemerintahan.

B. Saran

Saran-saran yang dapat diberikan sehubungan dengan masalah Implementasi Pengawasan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan sebagai berikut :

1. Dalam angka tertib dan keteraturan pelaksanaan pembangunan di Kota Medan, maka pihak yang membangun baik pembangunan pertokoan maupun pembangunan perumahan rakyat harus mempunyai IMB, maka perlu diberikan keringanan dan kemudahan bagi masyarakat untuk melakukan pengurusan IMB sehingga pelaksanaan pembangunan di Kota Medan dapat dilaksanakan dengan berwawasan lingkungan.
2. Supaya tugas pengawasan dapat berjalan dengan baik maka pihak pengawas bangunan perlu dilengkapi dengan berbagai sarana dan prasarana, sehingga diharapkan tugas pengawasan dapat dilakukan secara efektif, efisien dan objektif .

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Andreae-Fockema, *Kamus Istilah Hukum* (Terjemahan Saleh Adiwinata, et AL), Bina Cipta, Bandung, 1983.
- Arifin, Syamsul, *Perkembangan Hukum Lingkungan di Indonesia*, Universitas Sumatera Utara Press, Medan, 1993
- Atmosudirdjo Prajudi, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984.
- Basah Sjachran, *Eksistensi dan Tolak Ukur Badan Peradilan Administrasi di Indonesia*.
- Belifante, *Pokok-Pokok Hukum Tata Usaha Negara*, Binacipta, 1983.
- Fachruddin Irfan, *Pengawasan Peradilan Administrasi Terhadap Tindakan Pemerintah*, Penerbit PT. Alumni Bandung 2004
- Hadjon Philipus M, *Pengantar Hukum Perizinan*, Utrecht, 1991
- Hardjasoemantri Koenadi, *Hukum Tata Lingkungan*, Edisi kedelapan Cetakan kedelapan belas Gajah Mada University Press, 16 Juni 2005
- Komisi Pemberantasan Korupsi, *Memahami untuk Melayani : Pelayanan Perizinan dan Nonperizinan Sebagai Wujud Tata kelola Pemerintahan Yang Baik*, Jakarta. Direktorat Penelitian dan Pengembangan KPK, 2006.
- Nawawi H. Hadari, *Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Penerbit Erlangga, 1994.
- Rajidi Lili H, dkk. *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 2004
- Seokanto, Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Universitas Indonesia (UI- Press), Jakarta, 1986.
- Sunggono Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan Keenam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.