

**TINJAUAN TERHADAP IMPLEMENTASI DAN FAKTOR MINIMNYA  
MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI KABUPATEN ACEH BESAR**

**SKRIPSI**



Diajukan Oleh :

**Ainul Marziah**  
**NIM. 160105061**

Mahasiswa Syariah dan Hukum  
Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah)

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
DARUSSALAM-BANDA ACEH  
2023 M/1444 H**

**TINJAUAN TERHADAP IMPLEMENTASI DAN FAKTOR MINIMNYA  
MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI KABUPATEN ACEH BESAR**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Syar'iah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh  
Sebagai Salah Satu Beban Studi Program Studi Sarjana (S1)  
Dalam Hukum Tata Negara**

Oleh

**AINUL MARZIAH**

**Mahasiswa Fakultas Syar'iah dan Hukum  
Prodi Hukum Tata Negara  
Nim. 160105061**

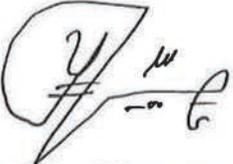
جامعة الرانيري

**Disetujui Untuk Diuji/Dimunakaqasyahkan Oleh:**

**Pembimbing I,**

**Pembimbing II,**

  
**Misran, S.Ag., M.Ag.**  
NIP: 197507072006041004

  
**Riza Afrian Mustaqim, M.H.**  
NIP: 199310142019031013

**TINJAUAN TERHADAP IMPLEMENTASI DAN FAKTOR  
MINIMNYA MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN IZIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN ACEH BESAR**

**SKRIPSI**

Telah Diuji Oleh Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi  
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Dan Dinyatakan Lulus Serta Diterima  
Sebagai Salah Satu Beban Studi  
Program Sarjana (S-1)  
Dalam Ilmu Hukum Tata Negara

Pada Hari/Tanggal : Rabu 26 Juli 2023 M  
08 Muharram 1445 H

Di Darussalam - Banda Aceh  
Panitia Ujian *Munaqasyah* Skripsi

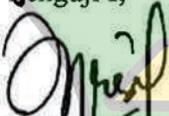
Ketua,

  
Misran, S.Ag., M. Ag  
NIP. 197507072006041004

Sekretaris,

  
Delfi Suganda, S.H.I., LL.M  
NIP. 198611122015031005

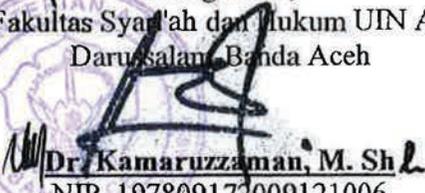
Benguji I,

  
Ihdi Karim Malinara, S. Hi., M.H  
NIP. 198012052011011004

Penguji II,

  
Zahlul Pasha, S. Sy., M.H  
NIP. 199302262019031008

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry  
Darussalam, Banda Aceh

  
Dr. Kamaruzzaman, M. Sh  
NIP. 197809172009121006



### LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Ainul Marziah  
NIM : 160105061  
Jurusan : Hukum Tata Negara  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggung jawabkan.*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah atau karya orang lain.*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
5. *Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 26 Juli 2023

Yang menyatakan,



Ainul Marziah  
NIM. 160105061

## ABSTRAK

Nama/NIM : Ainul Marziah/160105061  
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Tata Negara  
Judul Skripsi : Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar  
Tebal Skripsi : 68 Halaman  
Pembimbing I : Misran, S.Ag., M.Ag.  
Pembimbing II : Riza Afrian Mustaqim, M.H.  
Kata Kunci : *Izin Mendirikan Bangunan, Qanun, Implementasi.*

Rendahnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Aceh Besar, dengan data menunjukkan bahwa hanya sedikit bangunan yang memiliki IMB. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang faktor-faktor yang menyebabkan ketidakpatuhan masyarakat terhadap peraturan tersebut, seperti kurangnya penegakan hukum yang tegas atau kurangnya pengetahuan masyarakat terkait peraturan tersebut. Implementasi kebijakan IMB yang tepat memiliki manfaat penting dalam menjaga keseimbangan ruang kota dan wilayah serta mengantisipasi dampak negatif terhadap lingkungan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui *Pertama*, bagaimana Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar?, *Kedua*, apa faktor masyarakat Aceh Besar tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan?, *Ketiga*, bagaimana upaya Pemerintah Aceh Besar dalam menghimbau masyarakat agar mengurus Izin Mendirikan Bangunan di Aceh Besar?. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan yang dilakukan dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan *Pertama*, implementasi tidak dilakukan secara maksimal terkait kebijakan dan keharusan dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan, dalam hal ini hanya terdapat optimalisasi secara administratif yang mengharuskan masyarakat mengurus Izin Mendirikan Bangunan. *Kedua*, faktor yang menjadikan kebanyakan masyarakat Aceh Besar tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan adalah, tidak adanya sosialisasi atau upaya apapun dalam bentuk implementasi terhadap Qanun Nomor 14 Tahun 2010. *Ketiga*, tidak ada upaya signifikan dari pemerintah baik dari segi sanksi, atau melakukan tindakan terhadap penertiban bangunan yang berdiri tanpa Izin mendirikan Bangunan.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وأصحابه ومن والاه، أما بعد:

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah menganugerahkan rahmat dan hidayah-Nya, selanjutnya shalawat beriring salam penulis sanjungkan ke pangkuan Nabi Muhammad SAW, karena berkat perjuangan beliau, ajaran Islam sudah dapat tersebar keseluruh pelosok dunia untuk mengantarkan manusia dari alam kebodohan ke alam yang berilmu pengetahuan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul: **“TINJAUAN TERHADAP IMPLEMENTASI DAN FAKTOR MINIMNYA MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN ACEH BESAR”**

Skripsi ini diajukan dengan memenuhi persyaratan yang harus dilengkapi dalam rangkaian pembelajaran pada Program Studi Hukum Tata Negara di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh. Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis telah memperoleh banyak sekali ilmu dan bimbingan serta dorongan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh sebab itu, pada kesempatan yang baik ini penulis ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada: **AR - RANIRY**

1. Bapak Prof. Dr. Mujiburrahman, M.Ag, Selaku Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Bapak Dr. Kamaruzzaman, M.SH selaku Dekan Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Bapak Edi Yuhermansyah, S.H.I., LL, M. selaku Ketua Program Studi Hukum Tata Negara.
4. Bapak Misran, S.Ag., M.Ag. sebagai pembimbing I dan Bapak Riza Afrian Mustaqim, M.H. sebagai pembimbing II, atas segala bantuan, dorongan,

waktu, tenaga dan fikiran yang penuh keikhlasan serta kesabaran dalam membimbing dan mengarahkan penulis dalam penulisan skripsi ini dari awal sehingga terselesainya skripsi ini.

5. Ucapan terima kasih yang paling istimewa kepada kedua orang tua peneliti Alm. Bapak Zaini dan Ibu Juariah yang telah membesarkan, mendidik, memberikan kasih sayang dan dorongan sampai sekarang dengan ketulusan dan keikhlasan, yang selalu menjadi penguat dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Seluruh Staf pengajar dan pegawai Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar – Raniry.
7. Ucapan terima kasih kepada seluruh teman seperjuangan angkatan 2016 Program Studi Hukum Tata Negara.

Di akhir penulisan ini, penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran dari semua pihak yang bersifat membangun sangat diharapkan penulis. Akhir kata semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, atas perhatiannya sekali lagi penulis mengucapkan jutaan terima kasih yang tidak terhingga.

Banda Aceh, 3 Juli 2023

Ainul Marziah

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/U/1987

### 1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Di bawah ini daftar huruf Arab itu dan transliterasinya dengan huruf Latin.

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama	Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alīf	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan	ط	ṭā'	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ب	Bā'	B	Be	ظ	za	z	zet (dengan titik di bawah)
ت	Tā'	T	Te	ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
ث	Ṣā'	Ṣ	es (dengan titik di atas)	غ	Gain	g	Ge
ج	Jīm	J	je	ف	Fā'	f	Ef

ح	Hā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)	ق	Qāf	q	Ki
خ	Khā'	kh	ka dan ha	ك	Kāf	k	Ka
د	Dāl	D	De	ل	Lām	l	El
ذ	Ẓal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)	م	Mīm	m	Em
ر	Rā'	R	Er	ن	Nūn	n	En
ز	Zai	Z	Zet	و	Wau	w	We
س	Sūn	S	Es	هـ	Hā'	h	Ha
ش	Syīn	sy	es dan ya	ء	Hamzah	'	Apostrof
ص	Ṣād	Ṣ	es (dengan titik di bawah)	ي	Yā'	y	Ye
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)				

## 2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

### 1) Vokal tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
◌َ	<i>fathah</i>	A	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I	I
◌ُ	<i>dammah</i>	U	U

### 2) Vokal rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf, yaitu:

Tanda	Nama huruf	Gabungan huruf	Nama
◌َ...يْ	<i>fathah dan yā'</i>	Ai	a dan i
◌ُ...وْ	<i>fathah dan wāu</i>	Au	a dan u

Contoh:

كَتَبَ -*kataba*

فَعَلَ -*fa'ala*

ذُكِرَ -*žukira*

يَذْهَبُ -yazhabu

سُئِلَ -su'ila

كَيْفَ -kaifa

هَوَّلَ -hauḷa

### 3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
اَ...اَ...اَ...	fathah dan alif atau yā'	Ā	a dan garis di atas
يَ...يَ...	kasrah dan yā'	ī	i dan garis di atas
وُ...وُ...	dammah dan wāu	ū	u dan garis di atas

Contoh:

قَالَ -qāla

رَمَى -ramā

قِيلَ -qīla

يُقُولُ -yaqūlu

#### 4. *Tā' marbūṭah*

Transliterasi untuk *tā' marbūṭah* ada dua:

1. *Tā' marbūṭah* hidup

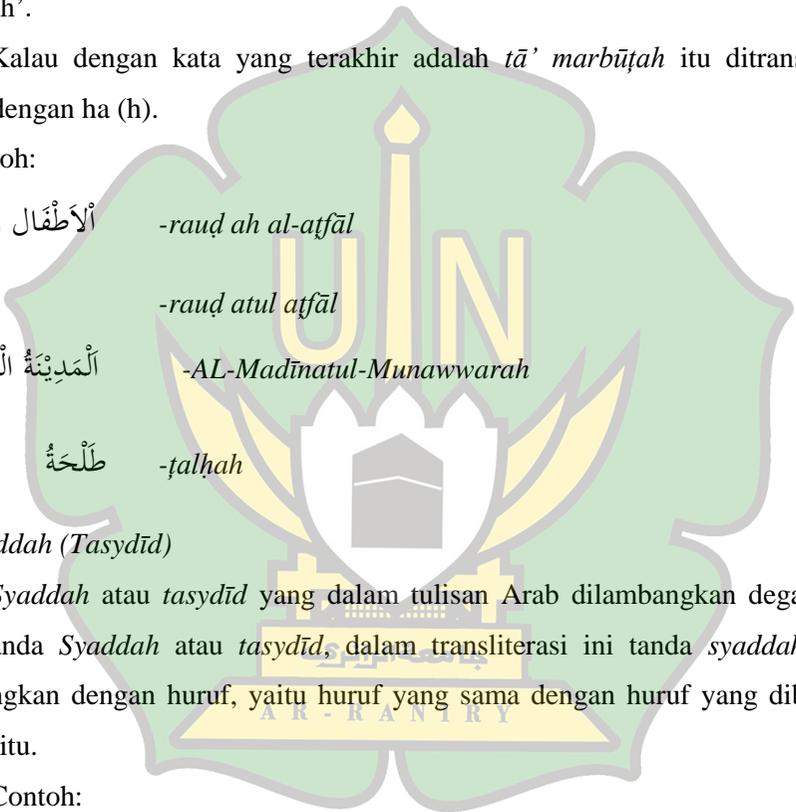
*tā' marbūṭah* yang hidup atau mendapat harakat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah 't'.

2. *Tā' marbūṭah* mati

*tā' marbūṭah* yang mati atau mendapat harakat yang sukun, transliterasinya adalah 'h'.

3. Kalau dengan kata yang terakhir adalah *tā' marbūṭah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:



الأطفال روضة	-raud ah al-atfāl
	-raud atul atfāl
المدينة المنورة	-AL-Madīnatul-Munawwarah
طلحة	-ṭalhah

#### 5. *Syaddah (Tasydīd)*

*Syaddah* atau *tasydīd* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *Syaddah* atau *tasydīd*, dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

رَبَّنَا -rabbanā

نَزَّلَ -nazzala

الْبِرُّ -al-birr

الْحَجَّ -al-hajj

نِعْمَ -nu' 'ima

## 6. Kata sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu (ال), namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* dan kata sandang yang diikuti huruf *qamariyyah*.

### 1) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiyyah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

### 2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah*

Kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariyyah* ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf *syamsiyyah* maupun huruf *qamariyyah*, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh:

الرَّجُلُ -ar-rajulu

السَّيِّدَةُ -as-sayyidatu

الشمسُ -asy-syamsu - RANIRY

القَلَمُ -al-qalamu

البَدِيعُ -al-badī'u

الْجَلَالُ -al-jalālu

## 7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila

hamzah itu terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa *alif*.

Contoh:

تَأْخُذُونَ -*ta' khuzūna*

التَّوْءَ -*-an-nau'*

شَيْءٍ -*-syai'un*

إِنَّ -*-inna*

أُمِرْتُ -*-umirtu*

أَكَلْ -*-akala*

## 8. Penulisan kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنَّ اللَّهَ هُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ -*-Wa inna Allāh lahuwa khair ar-rāziqīn*

-*Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn*

فَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ -*-Fa auf al-kaila wa al-mīzān*

-*Fa auful-kaila wal- mīzān*

إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ -*-Ibrāhīm al-Khalīl*

-*Ibrāhīmul-Khalīl*

بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَمُرْسَاهَا -*-Bismillāhi majrahā wa mursāh*

وَلِلَّهِ عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ  
-*Wa lillāhi 'ala an-nāsi hijju al-baiti man istaṭā'a*  
*ilahi sabīla*

مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا  
-*Walillāhi 'alan-nāsi hijjul-baiti manistaṭā'a ilaihi*  
*sabīlā*

## 9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ  
-*Wa mā Muhammadun illā rasul*

إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ  
-*Inna awwala baitin wuḍ i'a linnāsi*

لِلَّذِي بَكَرَتْهُ مُبَارَكَةً  
-*lillaḏī bibakkata mubārakkan*

شَهْرٍ رَمَضَانَ الَّذِي أُنزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ  
-*Syahru Ramaḏān al-laḏi unzila fih al-Qur'ānu*

*Syahru Ramaḏ ānal-laḏi unzila fihil qur'ānu*

وَلَقَدْ رَأَوْا بِأُلْفُقِ الْمُبِينِ  
-*Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al-mubīn*

*Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīni*

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ  
-*Alhamdu lillāhi rabbi al-'ālamīn*

*Alhamdu lillāhi rabbil 'ālamīn*

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata

lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

نَصْرُ مِنَ اللَّهِ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ -*Nasrun minallāhi wa fathun qarīb*

لِلَّهِ الْأَمْرُ جَمِيعًا -*Lillāhi al'amru jamī'an*

*Lillāhil-amru jamī'an*

وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ -*Wallāha bikulli syai'in 'alīm*

## 10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan.

Contoh: Şamad Ibn Sulaimān.

2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrūt; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia* tidak ditransliterasikan. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: SK Penetapan Pembimbingan Skripsi.....	61
Lampiran 2	: Foto Wawancara.....	62

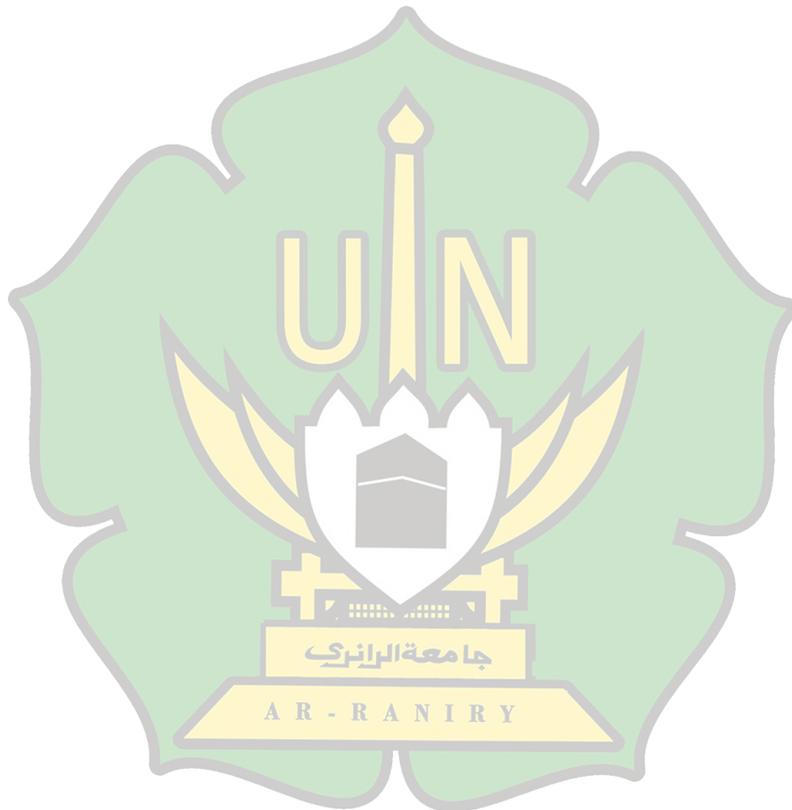


## DAFTAR ISI

Halaman

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ii</b>
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Penjelasan Istilah.....	9
E. Kajian Pustaka.....	10
F. Metodologi Penelitian .....	14
G. Sistematika Pembahasan .....	17
<b>BAB II    TINJAUAN UMUM TENTANG IMPLEMENTASI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN</b> .....	<b>19</b>
A. Implementasi Kebijakan Pemerintahan.....	19
B. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan.....	25
C. Unsur-unsur perizinan dan bentuk izin perizinan .....	32
D. Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan .....	38
E. Tujuan dan Fungsi Izin Mendirikan Bangunan.....	39
F. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.....	42
<b>BAB III    TINJAUAN TERHADAP IMPLEMENTASI DAN FAKTOR MINIMNYA MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN ACEH BESAR</b> .....	Error! Bookmark not defined.
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	45
B. Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

C. Faktor Masyarakat Aceh Besar Tidak Menyeluruh Mengurus Izin Mendirikan Bangunan .....	51
D. Upaya Pemerintah dalam Menghimbau Masyarakat Agar Mengurus Izin Mendirikan Bangunan.....	55
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
A. Kesimpulan.....	61
B. Saran.....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>63</b>
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>63</b>



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Indonesia adalah negara yang berdasar atas hukum (*Rechtsstaat*) dan bukan negara yang berdasar atas kekuasaan belaka (*Machstaat*). Sebagaimana yang secara tegas tertuang pada pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang berbunyi “Negara Indonesia adalah negara hukum”.<sup>1</sup> Yang artinya semua sendi-sendi kehidupan negara harus didasarkan kepada keselarasannya etika dan moral. Di dalam negara hukum, hukum yang baik adalah hukum yang dapat diterima oleh rakyat, karena hal tersebut mencerminkan kesadaran hukum dari rakyatnya. Pemerintah tidak dapat bertindak sewenang-wenang dan tidak boleh melanggar hak-hak rakyat yang harus diberikan.

Tugas dan wewenang pemerintah dalam Negara hukum tidak hanya sekedar menjaga ketertiban dan keamanan, namun juga mengupayakan kesejahteraan umum. Dalam rangka melaksanakan tugas tersebut kepada pemerintah diberikan kewenangan dalam bidang pengaturan, yang berfungsi memunculkan beberapa instrument yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret berupa dalam bentuk ketetapan yang salah satunya dalam hal perizinan.<sup>2</sup> “Dapat disebutkan bahwa izin merupakan salah satu perangkat hukum administrasi yang digunakan pemerintah untuk mengendalikan warganya.”<sup>3</sup>

Tujuan dari perizinan adalah untuk pengendalian dan pengawasan pemerintah terhadap aktivitas dalam hal-hal tertentu yang ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun pejabat yang berwenang.

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat (3), Undang-Undang Dasar 1945.

<sup>2</sup> Teguh Susanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya* (Jakarta: Buku Pintar, 2014) hlm. 179-180.

<sup>3</sup> Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik* (Bandung: Nuansa, 2010) hlm. 93.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintah daerah disebutkan bahwa Pemerintah daerah merupakan bagian dari sistem pemerintahan negara yang tentunya lebih banyak berhubungan langsung dengan masyarakat dan memiliki kewajiban untuk melaksanakan pembangunan untuk daerah masing-masing, pembangunan diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>4</sup> Dengan meningkatnya pembangunan tersebut, maka pemerintah membuat suatu aturan, dimana dengan aturan tersebut diharapkan dapat meminimalisirkan pelanggaran yang berhubungan dengan masyarakat, salah satunya yaitu dalam hal Izin Mendirikan Bangunan.

Pada umumnya bangunan sering dikenal sebagai bangunan tempat tinggal juga bangunan gedung atau segala wahana dan prasarana infrastruktur pada kehidupan berbudaya manusia untuk membentuk peradabannya. Sepanjang proses modernisasi bangunan memiliki beragam bentuk, ukuran, fungsi dan penyesuaian lainnya yang lebih maju. Suatu benda bisa dikatakan menjadi bangunan bila benda tersebut adalah hasil karya orang yang memiliki tujuan buat kepentingan eksklusif berdasarkan seorang atau lebih dan benda tadi tidak bisa dipindahkan kecuali menggunakan cara membongkar atau dihancurkan.

Izin Mendirikan Bangunan atau yang biasa disingkat dengan IMB merupakan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mnegurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku (Pasal 1 Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung),<sup>5</sup> sedangkan yang dimaksud dengan Perizinan adalah pemberian legalitas oleh penguasa kepada seseorang atau pelaku usaha atau aktivitas tertentu, baik dalam bentuk izin maupun tanda daftar usaha berdasarkan

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

<sup>5</sup> Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah.<sup>6</sup> Termasuk dalam pemberian izin ini adalah kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang yang berlaku, dengan tetap memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB), dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.<sup>7</sup>

Untuk menjamin adanya kepastian hukum dan ketertiban dalam menyelenggarakan bangunan, pemerintah Republik Indonesia mewajibkan semua bangunan yang ada di Indonesia harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.<sup>8</sup> pemberian suatu izin oleh pemerintah memiliki maksud untuk menciptakan kondisi yang aman dan tertib agar setiap kegiatan sesuai dengan peruntukannya, di sisi lain tujuan dari perizinan bagi pemerintah juga seringkali dihubungkan dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Karena pendapatan merupakan hal yang penting dalam kerangka mewujudkan otonomi daerah, karena tanpa pendapatan yang memadai, mustahil otonomi daerah itu terwujud.<sup>9</sup>

Di dalam undang-Undang Nomor 28, Tahun 2002 tersebut mengatur mengenai tujuan dan fungsi bangunan gedung, persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam setiap proses penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan mengenai peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah dan sanksinya.

---

<sup>6</sup> Ridwan, *Hukum Administrasi Negara* (Rajawali Pers, 2006), hlm. 211.

<sup>7</sup> Chairil Anwar Pohan, *Kebijakan dan Administrasi Perpajakan Daerah di Indonesia* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2021), hlm. 399.

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Peraturan Bangunan Gedung.

<sup>9</sup> Juniarso Ridwan, Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Layanan Publik* (Bandung: Penerbit Nuasa Cendekia, 2014), hlm.91

Pada Pasal 9 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 telah dijelaskan bahwa tentang persyaratan tata bangunan dan dampak yang ditimbulkan oleh setiap bangunan yang akan dibangun oleh lingkungan sekitar, serta penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan oleh pemerintah daerah.<sup>10</sup> Maka dari itu peran pemerintah sangatlah penting dalam mewujudkan pelaksanaan pasal tersebut. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atas tujuan Bangsa Indonesia yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum,<sup>11</sup> maka dari itu untuk dapat memajukan kesejahteraan umum ini, didalam masyarakat peranan pemerintah ini sangatlah penting dalam hal menjalankan aturan-aturan yang telah ditetapkan.

Pentingnya memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yaitu untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan bagi masyarakat yang ditujukan atas kepentingan status hak atas tanah.<sup>12</sup>

Salah satu dasar pertimbangan penetapan peraturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah agar setiap bangunan memenuhi teknik konstruksi, estetika serta persyaratan lainnya sehingga tercipta suatu rangkaian bangunan yang layak dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, keindahan dan interaksi sosial. Namun pada kenyataannya masih banyak pelanggaran yang dilakukan di tanah air ini, khususnya Aceh, yang mana masyarakat masih mengabaikan kepatuhannya terhadap hukum padahal tujuan dari hukum itu sendiri yaitu untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak serta untuk mudahnya mendapatkan fasilitas namun masyarakat tidak sadar akan hal itu. Dan kurangnya pengawasan dari pemerintah daerah dalam penegakan peraturan yang

---

<sup>10</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, tentang Persyaratan Tata Bangunan.

<sup>11</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

<sup>12</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Jakarta : Sinar Grafika, 2017), hlm. 201.

terdapat di dalam Undang- Undang Nomor 28 tahun 2002 ini juga menjadi salah satu faktor sehingga masyarakat masih berani mengabaikan aturan-aturan tersebut.

Sama halnya di Kabupaten Aceh Besar, dengan terjadinya pengembangan pembangunan yang semakin pesat di Kabupaten Aceh Besar, maka Izin Mendirikan Bangunan dipandang perlu dan menjadi salah satu kontribusi untuk pembangunan Aceh Besar sendiri, maka pemerintah Aceh Besar mengatur Izin Mendirikan Bangunan ini dalam Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Dalam Pasal 9 ayat (1) berisi ketentuan:

“Setiap orang pribadi atau badan yang hendak membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat sesuatu bangunan dalam wilayah kabupaten Aceh Besar diwajibkan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan dari Bupati Aceh Besar dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan”<sup>13</sup>

Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka setiap orang atau badan hukum yang hendak mendirikan bangunan harus terlebih dahulu memiliki Izin Mendirikan Bangunan dari Bupati Aceh Besar, supaya dalam pelaksanaannya sesuai dengan fungsi, syarat administratif dan teknis bangunan untuk menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya.

Pada pasal 29 ayat (1) pemerintah kabupaten melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan IMB melalui mekanisme proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sesuai persyaratan dalam qanun kabupaten Aceh besar Nomor 14 tahun 2010, ayat (2) untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan qanun ini ditugaskan kepada instansi teknis atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh bupati Aceh Besar.<sup>14</sup>

Dalam hal pengawasan dan penertiban bangunan yang berdiri tanpa izin, Pemerintah Kabupaten Aceh Besar di bawah tanggung jawab bupati memiliki kewenangan dalam melakukan pengaturan dan penertiban. Instansi yang diberikan

---

<sup>13</sup> Pasal 9 ayat (1) Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

<sup>14</sup> Pasal 29 ayat (1) dan ayat (2) Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

kewenangan dalam melakukan kegiatan pelaksanaan penertiban tersebut yaitu Dinas Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Besar dan Dinas Satpol PP dan Wilayatul Hisbah Aceh Besar.

Konsep pembangunan masa, tanpa memikirkan dampak lingkungan, berupa kerusakan dan pencemaran lingkungan. Ketamakan manusia yang lebih mengutamakan keuntungan akan sangat berbahaya kalau tidak diatasi secara benar, karena segala sesuatu di dunia ini erat hubungannya satu dengan yang lain. Mengenai hal ini Koesnadihardja Soemantri mengatakan bahwa antara manusia dengan manusia, antara manusia dengan hewan, antara manusia dengan tumbuh-tumbuhan, dan bahkan antara manusia dengan benda mati sekalipun.<sup>15</sup> Oleh sebab itu, segala sesuatu yang dilakukan oleh manusia perlu adanya pembatasan yang dilakukannya itu melalui instrument perizinan yang dilaksanakan oleh pemerintah, agar di dalam pemanfaatan ruang tepat sasaran dan sesuai dengan yang diharapkan.

Adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berfungsi supaya pemerintah dapat mengontrol dalam rangka pendataan fisik kota sebagai dasar yang sangat penting bagi perencanaan, pengawasan dan penertiban pembangunan kota yang terarah dan sangat bermanfaat bagi pemilik bangunan karena memberikan kepastian hukum atas berdirinya bangunan yang bersangkutan dan akan memudahkan bagi pemilik bangunan untuk suatu keperluan, antara lain pemindahan hak bangunan kepada pihak lain (seperti jual beli, pewarisan, penghibahan dan sebagainya) untuk mencegah tindakan penertiban jika tidak memiliki IMB.<sup>16</sup>

Pelaksanaan proses Izin Mendirikan Bangunan pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu

---

<sup>15</sup> Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Lingkungan* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 1994), hlm. 2.

<sup>16</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 213.

berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin. Syarat-syarat dalam izin itu bersifat konstitutif dan kondisional. Artinya ditentukan oleh suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus lebih dulu dipenuhi, kondisional, Karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang disyaratkan itu terjadi.<sup>17</sup>

Namun pada kenyataannya yang menjadi permasalahan yaitu, pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Aceh Besar masih rendah, banyak bangunan di Aceh Besar yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan menurut kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM PTSP) Aceh Besar. terhitung mulai tahun 2012 hingga 11 September 2019, bangunan yang telah mengurus IMB hanya 2.360 bangunan, termasuk diantaranya IMB yang dimiliki pengembangan perumahan (developer) dan pertokoan yang mayoritas dari Kecamatan Darul Imarah, Ingin Jaya dan Pekan Bada serta IMB pada kantor-kantor pemerintah.<sup>18</sup> Dan menurut penelusuran, Peneliti pada kantor DPM PTSP Aceh Besar dari tahun 2020 sampai 2022, bangunan yang telah mengurus IMB bertambah dalam 1.000 bangunan. Jenis-jenis bangunan tersebut juga termasuk rumah tempat tinggal, pertokoan dan juga jenis bangunan lainnya. Melihat hal tersebut penulis jadi bertanya-tanya faktor apa yang menyebabkan masyarakat tidak patuh terhadap peraturan yang telah ditetapkan, apakah kurang tegasnya pemerintah dalam hal menertibkan aturan tersebut atau kurangnya pengetahuan masyarakat akan hukum yang telah ditetapkan atau pun terdapat kendala-kendala saat proses pelaksanaan peraturan tersebut oleh masyarakat atau penertiban oleh instansi yang berwenang.

Padahal kebijakan pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Ini sangat bermanfaat jika diterapkan sebagaimana mestinya di Aceh besar, yaitu untuk tetap

---

<sup>17</sup> S. Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Ghalia, 1994), hlm. 84.

<sup>18</sup> Asnawi Luwi, *Bangunan Yang Miliki IMB Masih Rendah di Aceh Besar, Ini Jumlahnya*, Serambi Indonesia (tribunnews.com). Diakses melalui <https://aceh.tribunnews.com/2019/11/11/bangunan-yang-miliki-imb-masih-rendah-di-aceh-besar-ini-jumlahnya> pada 28 Februari 2021

terjaganya keseimbangan ruang kota dan wilayah yang ada serta mengantisipasi dampak-dampak yang tidak diinginkan terjadi di lingkungan masyarakat. Berdasarkan kajian di atas, maka peneliti tertarik untuk meneliti dan ingin mengkaji lebih mendalam permasalahan tersebut, yaitu tentang **“Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar.”**

### **B. Rumusan Masalah**

Mencermati uraian di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar?
2. Apa faktor masyarakat Aceh Besar tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan?
3. Bagaimana upaya Pemerintah Aceh Besar dalam menghimbau masyarakat agar mengurus Izin Mendirikan Bangunan di Aceh Besar?

### **C. Tujuan Penelitian**

Dari rumusan masalah di atas maka ditetapkan tujuan penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar.
2. Untuk mengetahui faktor masyarakat Aceh Besar tidak menyeluruh dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan.
3. Untuk mengetahui upaya Pemerintah Aceh Besar dalam menghimbau masyarakat agar mengurus Izin Mendirikan Bangunan di Aceh Besar..

#### **D. Penjelasan Istilah**

Untuk menghindari agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami dan menafsirkan istilah yang terdapat dalam penelitian ini, maka penulis merasa perlu menjelaskan beberapa istilah tersebut yang berkaitan dengan judul yang ingin dibahas. Adapun beberapa istilah yang ingin dijelaskan adalah sebagai berikut:

##### **1. Izin**

Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan perundangan.<sup>19</sup>

##### **2. Mendirikan**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata mendirikan adalah membuat atau membangun (rumah, pabrik, dan sebagainya). Maksud dari kata membuat atau membangun dalam penelitian ini yaitu membuat atau membangun gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana dan bangunan gedung khusus. Dari masing-masing bangunan tersebut memiliki syarat masing-masing untuk memperoleh izin dari pemerintah daerah.

##### **3. Bangunan**

Bangunan adalah wujud fisik dari hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan baik yang ada di atas, di bawah tanah dan/atau di air. Bangunan biasanya dikonotasikan dengan rumah, gedung ataupun segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia dalam membangun peradabannya seperti halnya jembatan dan konstruksinya serta rancangannya, jalan, sarana telekomunikasi, dan lain-lain.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi Negara* (Yogyakarta: Gadjah mada University Press, 2008), hlm. 150.

<sup>20</sup> Dian Ariestadi, *Teknik Struktur Bangunan* (Jakarta: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan, Direktorat Jenderal Manajemen Pendidikan Dasar dan Menengah, Departemen Pendidikan Nasional, 2008), hlm. 1.

#### 4. Izin Mendirikan Bangunan

Izin Mendirikan Bangunan adalah surat izin yang dikeluarkan Pemerintah Daerah untuk mendirikan, memperbaiki, menambah, mengubah, merenovasi, serta izin kelayakan menggunakan bangunan (khusus untuk bangunan yang sudah berdiri),<sup>21</sup> sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

#### 5. Qanun

Qanun adalah peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh lembaga yang berwenang atau pemerintah dalam suatu negara yang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan agama. Sumbernya adalah wahyu dan manusia itu sendiri serta lingkungannya.<sup>22</sup>

### E. Kajian Pustaka

Berdasarkan penelusuran yang telah penulis lakukan mengenai penelitian tentang Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar belum ada yang melakukan penelitian sebelumnya. Namun demikian, ada beberapa tulisan yang berkaitan dengan permasalahan tersebut yaitu:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Catur Yulianto tentang Implementasi Pengaturan Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 6 Tahun 2007 tentang Bangunan di Kabupaten Lamongan (Studi di Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Lamongan). Dalam rangka pembangunan fisik yang dilakukan di Kabupaten Lamongan masih ditemukan pelanggaran-pelanggaran yang terjadi. Pelanggaran tersebut antara lain adalah masih banyaknya bangunan-bangunan yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan, khususnya masyarakat yang tinggal

---

<sup>21</sup> Arif Kurnia, S.T, Ronny Abdillah, S.T, *Buku Pintar Membangun Rumah : Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol* (Jakarta: Kayana Press, 2011), hlm. 85.

<sup>22</sup> Huzaemah Tahido, Dkk, *Membendung Liberalisme* (Jakarta: Penerbit Republika, 2004), hlm 63.

dipedesaan yang berada di kecamatan-kecamatan yang jauh dari pusat Pemerintahan Kabupaten Lamongan.

Selain itu juga masih adanya pelanggaran yang dilakukan dengan melakukan pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diajukan dalam Izin Mendirikan Bangunan.<sup>23</sup> Hambatan-hambatan yang dihadapi Badan Penanaman Modal dan Perizinan Kabupaten Lamongan dalam melakukan pengawasan adalah karena kurangnya anggota Tim 12 Monitoring dan Evaluasi yang harus melakukan pengawasan di seluruh Kabupaten Lamongan.

Kedua, skripsi yang ditulis oleh Zera Nurjannah, dalam tulisannya yang berjudul “Analisis Sistem Pengawasan Pemerintah Kota Banda Aceh Terhadap Penggunaan Izin Mendirikan Bangunan Menurut Konsep AlHisbah (Suatu Penelitian tentang Law Enforcement oleh Pemerintah Kota Banda Aceh)”. Dalam penelitian ini, Pemerintah Kota Banda Aceh telah menerapkan pengawasan terhadap penggunaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Peraturan tentang pengawasan yang telah dikeluarkan telah sesuai dengan konsep al-hisbah. Artinya, Pemerintah Kota Banda Aceh telah menerapkan pengawasan kepada masyarakat dengan adanya instansi yang akan mengawasi bangunan yang tidak memiliki IMB dan bagi yang melanggar akan diberikan teguran. Namun, masih banyak bangunan yang tidak memiliki IMB, disebabkan rendahnya kesadaran masyarakat untuk itu. Penyebab lain adalah kurang optimalnya pengawasan dari instansi yang terkait. Fakta yang terjadi di lapangan di sekitaran daerah “Krueng Aceh” (belakang toko Istana Kado), seharusnya daerah tepi sungai tersebut tidak dapat didirikan bangunan karena termasuk daerah jalur hijau.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Catur Yulianto, “Implementasi Pengaturan Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 6 Tahun 2007 Tentang Bangunan Di Kabupaten Lamongan (Studi Di Badan Penanaman Modal Dan Perizinan Kabupaten Lamongan)”, (Skripsi Diterbitkan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2013), hlm. 17.

<sup>24</sup> Zera Nurjannah, “ Analisis Sistem Pengawasan Pemerintah Kota Banda Aceh Terhadap Penggunaan Izin Mendirikan Bangunan Menurut Konsep Al-Hisbah (Suatu Penelitian Tentang Law Enforcement Oleh Pemerintah Kota Banda Aceh), (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2016), hlm. 66.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Zahrotun Nuraini, dalam penelitiannya yang berjudul “Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan)”. Kebijakan publik merupakan representasi atas tindakan pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi di masyarakat dengan melakukan tindakan nyata dalam bentuk implementasi yang pada prinsipnya agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Kebijakan pada era otonomi daerah memberikan kesempatan kepada masing-masing daerah untuk menyejahterakan masyarakatnya melalui pelayanan-pelayanan publik yang diberikan. Salah satu pelayanan yang diberikan oleh pemerintah kepada masyarakat yaitu dibidang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 4 Tahun 2011. Hasil dari penelitian ini diperoleh data bahwa implementasi kebijakan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Batu sudah berjalan cukup baik. Hal ini dibuktikan dengan 70% bangunan di Kota Batu sudah mengantongi Izin Mendirikan Bangunan dari Badan Penanaman Modal (BPM) Kota Batu<sup>25</sup>. Selain itu masih terdapat hambatan dalam bidang pelayanan dimana pada pelayanan yang diberikan BPM Kota Batu pada dasarnya sudah transparant namun belum diikuti dengan akuntabilitas. Hal ini dibuktikan masih ditemukan adanya diskriminasi pelayanan yang diberikan.

Ke empat, skripsi yang ditulis oleh Alfiani Ekasari, skripsinya yang berjudul “ Implementasi Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kantor Pelayanan terpadu Kabupaten Soppeng” Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pelayanan Izin Mendirikan Bangunan di Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Soppeng yang diterapkan telah sesuai dengan kebijakan yang diterapkan pada Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Soppeng. Terlihat dengan sistem, syarat dan mekanisme pelayanan Izin Mendirikan

---

<sup>25</sup> Zahrotun Nuraini, “*Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan)*”, (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya, 2017), hlm. 117.

Bangunan berjalan sesuai dengan aturan yang telah diatur. Dari segi waktu pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, sebagian besar pemohon dilayani melebihi waktu yang telah ditentukan yaitu tujuh hari kerja, dari segi biaya, pemohon tidak mengeluarkan biaya administrasi dalam pengurusan Izin yang ada adalah biaya retribusi. Namun adanya kebiasaan masyarakat yang acuh dan bermasa bodoh menimbulkan praktik pencaloan yang semakin tinggi di Kabupaten Soppeng. Dikarenakan masyarakat lebih mementingkan urusan pribadi ketimbang mengurus Izin Mendirikan Bangunan yang dibutuhkan sehingga lebih memilih untuk mewakili dirinya kepada orang lain untuk mengurus perizinan tersebut dengan bayaran yang lebih sedikit mahal. Partisipasi masyarakat yang kurang menjadi kendala tersendiri dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Soppeng. Interaksi antara Kantor Pelayanan Terpadu dengan masyarakat berjalan dengan lancar, baik itu interaksi administrasi maupun interaksi teknis. Masyarakat mendapatkan informasi yang dibutuhkan dan aparat pelayanan memberikan pelayanan yang baik.<sup>26</sup>

Kelima, skripsi yang ditulis oleh Agus Ferianto, yang berjudul “Implementasi Perda Kabupaten Bantul No. 5 Tahun 2008 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kabupaten Bantul 2013 (Studi : Dinas Perizinan Kabupaten Bantul).” Menurut penelitiannya yaitu akibat dari pesatnya pembangunan dan penambahan penduduk yang menjadi permasalahan yang cukup serius. Untuk mempermudah dalam merencanakan tata guna lahan, pemerintah telah banyak mengeluarkan peraturan dan kebijakan yang mengatur mengenai tata guna lahan. Salah satunya adalah Peraturan Daerah Kabupaten Bantul No. 5 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh, penyelenggaraan fungsi pelayanan pemerintah dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Bantul telah mendasarkan

---

<sup>26</sup> Alfiani Ekasari, “Implementasi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Di Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Soppeng”, (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Politik Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin, 2014), hlm. 117.

pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik agar tercapai kesejahteraan masyarakat. Adanya dasar hukum yang sudah jelas dan sah guna menunjang dan menjamin pelaksanaan pelayanan pembuatan IMB dapat berjalan dengan maksimal. Selain itu, adanya kesiapan petugas pelaksana dalam melaksanakan pelayanan perizinan. Namun, Dinas Perizinan Kabupaten Bantul juga mengalami sedikit kendala dalam implementasi pemberian IMB di Kabupaten Bantul. Faktor penyebab implementasi pemberian IMB oleh pemerintah belum efektif adalah faktor kesadaran hukum masyarakat yaitu kurangnya taraf kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat berkaitan dengan kesadaran mengajukan permohonan IMB.<sup>27</sup>

#### **F. Metodologi Penelitian**

Metode penelitian pada umumnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data yang memiliki tujuan dan kegunaan dalam melakukan sesuatu penelitian.<sup>28</sup> Hal ini dikarenakan dengan menggunakan metode penelitian yang benar maka peneliti akan memperoleh validitas data serta dapat mempermudah dalam melakukan penelitian terhadap suatu masalah yang ingin diteliti. Adapun metode penelitian yang digunakan untuk menganalisis dan merumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

##### **1. Pendekatan penelitian**

Pendekatan penelitian merupakan suatu hal yang sangat penting dalam melakukan penelitian. Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang dilakukan dengan cara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis yaitu sesuatu yang dikerjakan dengan mengikuti sesuai metode atau cara-cara

---

<sup>27</sup> Agus Ferianto, “*Implementasi Perda Kabupaten Bantul No. 5 Tahun 2008 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kabupaten Bantul 2013 (Studi : Dinas Perizinan Kabupaten Bantul)*”, (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2015), hlm. 117

<sup>28</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Administrasi* (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 1.

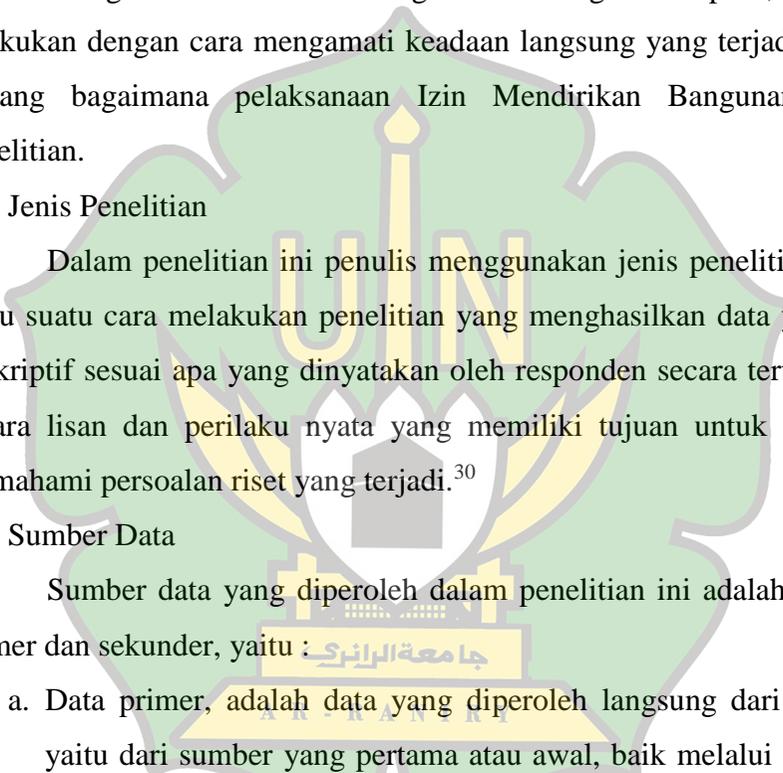
tertentu, sistematis yaitu berdasarkan pada suatu sistim, sedangkan konsisten yaitu dengan kerangka tertentu tanpa adanya hal-hal yang bertentangan.<sup>29</sup>

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis emperis. Yuridis, memiliki makna yaitu penelitian hukum yang bertitik tolak pada peraturan-peraturan yang sedang berlaku, adapun peraturan yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Sedangkan Empiris, yaitu karena dilakukan dengan cara mengamati keadaan langsung yang terjadi dilapangan tentang bagaimana pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di lokasi penelitian.

## 2. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian kualitatif, yaitu suatu cara melakukan penelitian yang menghasilkan data yang bersifat deskriptif sesuai apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis maupun secara lisan dan perilaku nyata yang memiliki tujuan untuk meneliti dan memahami persoalan riset yang terjadi.<sup>30</sup>

## 3. Sumber Data

Sumber data yang diperoleh dalam penelitian ini adalah berupa data primer dan sekunder, yaitu :  جامعة الرانيري

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya yaitu dari sumber yang pertama atau awal, baik melalui wawancara, observasi, maupun laporan dalam bentuk dokumen tidak resmi yang kemudian diolah oleh peneliti. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah beberapa orang masyarakat atau pemilik bangunan, pemerintah serta petugas yang berwenang mengontrol dan mensosialisasikan peraturan tersebut. Pada penelitian ini, perspektif masyarakat juga dicari dan digali melalui informan.

---

<sup>29</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta : UI-Press, 1986), hlm. 42.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hlm. 32.

b. Data sekunder, adalah data yang didapatkan dari perpustakaan, dokumen-dokumen resmi, buku-buku dan karya ilmiah yang diterbitkan dari google cendikia seperti jurnal, artikel dan materi perpustakaan lainnya, yang dapat dijadikan sumber rujukan yang terkait dengan objek penelitian serta data yang dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian dari sumber-sumber yang telah ada sebelumnya dan dijadikan sebagai rujukan untuk penelitian selanjutnya, yang meliputi :

1. Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>31</sup> Adapun perundang-undangan yang berkaitan dalam penulisan karya ilmiah ini, yaitu :
  - a. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Peraturan Bangunan Gedung.
  - b. Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
  - c. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan.
2. Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum sebagai pelengkap bahan hukum primer, berupa publikasi hukum dari semua dokumen tidak resmi. Seperti buku-buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar tentang keputusan pengadilan.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 141.

<sup>32</sup> *Ibid.*

3. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukuk sekunder, seperti kamus (hukum), encyclopedia.<sup>33</sup>

#### 4. Teknik pengumpulan data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian ini serta untuk membahas permasalahan yang ada, maka penulis menggunakan teknik pengumpulan data observasi, wawancara dan dokumentasi.

- a. Observasi adalah suatu pengamatan, pencatatan yang sistematis dengan fenomena penyidikan dengan alat indra. Penelitian observasi dilakukan dengan melakukan pengamatan dan pencatatan yang dilakukan oleh peneliti yang bertujuan untuk menyempurnakan penelitian agar mencapai atau mendapatkan hasil yang maksimal.
- b. Wawancara adalah suatu pengumpulan data yang proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka. Maka dalam hal ini peneliti akan mewawancarai masyarakat atau pemilik bangunan dan juga lembaga pemerintah yang bertugas mensosialisasikan dan mengimplementasikan tentang peraturan tersebut.
- c. Studi Dokumen adalah salah satu metode pengumpulan data kualitatif dengan melihat, mencatat, dan mengabadikan gambar yang berkaitan dengan Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Penelitian ini disusun dalam empat bab pembahasan sebagai acuan dalam berfikir secara sistematis, adapun rancangan sistematika pembahasan skripsi ini sebagai berikut :

---

<sup>33</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Pers, 2014), hlm.32.

Bab I merupakan bab Pendahuluan yang merupakan gambaran umum isi penelitian yang terdiri dari : latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab II merupakan bab Landasan Teori yang berisikan tentang pengertian Izin Mendirikan Bangunan, unsur-unsur perizinan dan bentuk izin, penegakan hukum perizinan, tujuan dan fungsi Izin Mendirikan Bangunan dan Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Bab III merupakan bab Rumusan Masalah yang membahas tentang Bagaimana Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar, Apa faktor masyarakat tidak menyeluruh mengurus izin mendirikan bangunan, bagaimana upaya pemerintah dalam menghimbau masyarakat agar mengurus izin mendirikan bangunan.

Bab IV merupakan penutup. Dalam bab terakhir ini penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai jawaban terhadap pertanyaan dalam penelitian yang diajukan dalam rumusan masalah. Dalam bab ini juga diajukan beberapa saran rekomendasi kepada pihak-pihak terkait dengan permasalahan yang ditemukan dalam pembahasan skripsi ini.

جامعة الرانيري

A R - R A N I R Y

## **BAB II**

### **TINJUAUAN UMUM TENTANG IMPLEMENTASI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **A. Implementasi Kebijakan Pemerintahan**

Pada bagian ini akan menjelaskan bagaimana bentuk dan proses implementasi yang ideal terhadap kebijakan publik yang diselenggarakan pemerintah. Paparan teoritis ini akan menjadi acuan untuk menganalisa penelitian ini dari aspek implementasi.

Implementasi adalah suatu kegiatan atau suatu tindakan dari sebuah rencana yang dibuat secara terperinci untuk mencapai suatu tujuan. Implementasi mulai dilakukan apabila seluruh perencanaan sudah dianggap sempurna. Implementasi menurut teori Jones bahwa: *“Those Activities directed toward putting a program into effect”* (Proses mewujudkan program hingga memperlihatkan hasilnya).

Jadi Implementasi adalah tindakan yang dilakukan setelah suatu kebijakan ditetapkan. Implementasi merupakan cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya.<sup>34</sup> Pengertian implementasi menurut Nurdin Usman dalam bukunya yang berjudul *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum* menjelaskan mengenai implementasi sebagai berikut:

“Implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan”.<sup>35</sup>

Pengertian implementasi diatas menjelaskan bahwa implentasi itu bukan sekedar aktivitas saja, tetapi juga kegiatan terencana yang dilaksanakan dengan sungguh-sungguh berdasarkan acuan-acuan yang direncanakan dengan sungguh-sungguh. Oleh karena itu implementasi tidak berdiri sendiri tetapi dipengaruhi oleh objek berikutnya yaitu terlaksananya suatu program.

---

<sup>34</sup> Mulyadi, *Implementasi Kebijakan* (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), hlm. 45.

<sup>35</sup> Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum* (Jakarta: Grasindo, 2002), hlm. 170.

Grindle menyatakan, implementasi merupakan proses umum tindakan administratif yang dapat diteliti pada tingkat program tertentu.<sup>36</sup> Sedangkan Van Meter dan Horn menyatakan bahwa implementasi kebijakan merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta baik secara individu maupun secara kelompok yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan. Grindle menambahkan bahwa proses implementasi baru akan dimulai apabila tujuan dan sasaran telah ditetapkan, program kegiatan telah tersusun dan dana telah siap dan telah disalurkan untuk mencapai sasaran.

Implementasi sebagai sebuah upaya untuk menciptakan hubungan yang memungkinkan bagi kebijakan dapat terealisasikan sebagai sebuah hasil aktivitas pemerintah. Upaya-upaya tersebut didesain dengan harapan untuk dapat mewujudkan hasil akhir yang telah dipikirkan. Tujuan dan sasaran dari kebijakan diterjemahkan ke dalam sebuah program yang bertujuan untuk mencapai hasil akhir yang diinginkan. Singkatnya, implementasi merupakan sebuah proses untuk mewujudkan rumusan kebijakan menjadi tindakan kebijakan guna mewujudkan hasil akhir yang diinginkan.

Kebijakan dalam penelitian ini bermakna juga, bagaimana langkah-langkah pemerintah dalam menjawab pilihan tindakan yang ditempuh oleh pemerintah dapat : Kebijakan yang diambil dapat berjalan secara terus-menerus, dan dapat diimplementasikan dengan baik.

Berdasarkan pengertian di atas, maka kebijakan menurut karakteristiknya adalah langsung mempraktekkan dalam bentuk program-program dalam proses pembuatan kebijakan. Analisis kebijakan meneliti sebab, akibat, kinerja dan program publik. Kebijakan tersebut sangat diperlukan dalam praktek pengambilan keputusan di sektor publik, dan karenanya dibutuhkan oleh para politisi, konsultan, dan pengambilan keputusan oleh pemerintah. Program-program yang dilakukan oleh pemerintah senantiasa bisa berjalan dengan baik, hal ini

---

<sup>36</sup> Grindle, Merilee S. (Ed). *Politics and Apolicy Implementation in the Third World* (New Jersey: Princetown University Press, 1980), hlm. 46.

dikarenakan bisa memajukan daerahnya dalam menghadapi kemajuan masa yang akan datang.

Kebijakan diciptakan untuk mengatur kehidupan masyarakat untuk mencapai tujuan yang telah disepakati bersama.

### 1. Model Implementasi Kebijakan

Dalam mengimplementasikan kebijakan publik, ada beberapa model yang perlu digunakan untuk menjadi pedoman atau penuntun agar pada saat pelaksanaan, kebijakan tersebut tidak akan menyimpang dari apa yang sebelumnya telah dirumuskan. Model implementasi kebijakan merupakan kerangka dalam melakukan analisis terhadap proses implementasi kebijakan sebagai alat untuk menggambarkan situasi dan kondisi yang terjadi setelah ditetapkan kebijakan tersebut, sehingga perilaku yang terjadi di dalamnya dapat dijelaskan.

Oleh karena itu, penggunaan model implementasi kebijakan sangat diperlukan untuk melakukan studi implementasi kebijakan. Ada beberapa model implementasi kebijakan menurut para ahli yang seringkali diterapkan. Pada umumnya, model-model tersebut menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan yang diarahkan pada pencapaian kebijakan.

Pendekatan implementasi kebijakan publik yang dikemukakan oleh Grindle dikenal dengan "*Implementation as a Political and Administrative Process*". Menurut Grindle, keberhasilan implementasi suatu kebijakan publik dapat diukur dari proses pencapaian hasil akhirnya (*outcomes*) yaitu tercapai atau tidaknya tujuan yang ingin diraih.<sup>37</sup>

Pengukuran keberhasilan tersebut dapat dilihat dari 2 (dua) hal yaitu:

*Pertama*, prosesnya kebijakan, apakah pelaksanaan kebijakan telah sesuai dengan yang ditentukan dengan merujuk pada aksi kebijakannya. Pencapaian

---

<sup>37</sup> Wibawa, Samodra. *Evaluasi Kebijakan Publik* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 62.

tujuan kebijakan impact atau efeknya pada masyarakat secara individu dan kelompok, tingkat perubahan yang terjadi dan juga penerimaan kelompok sasaran. Selain itu, keberhasilan suatu implementasi kebijakan publik juga sangat ditentukan oleh tingkat keterlaksanaan kebijakan yang terdiri atas isi kebijakan (*content of policy*) dan lingkungan implementasi (*context of implementation*)

Isi kebijakan meliputi:

- (a) *interest affected*, yaitu kepentingan yang dapat mempengaruhi implementasi kebijakan,
- (b) *type of benefits*, yaitu jenis manfaat yang menunjukkan dampak positif yang dihasilkan,
- (c) *extend of change envision*, yaitu seberapa besar perubahan yang hendak atau ingin dicapai melalui suatu implementasi sehingga harus mempunyai skala yang jelas,
- (d) *site of decission making*, yaitu, letak pengambilan keputusan dari suatu kebijakan yang akan diimplementasikan,
- (e) *program implementer*, yaitu implementasi kebijakan atau program yang harus didukung oleh adanya pelaksana yang berkompeten, dan
- (f) *resources commited*, yaitu, sumber daya yang harus mendukung agar implementasi kebijakan dapat berjalan dengan baik.

Isi implementasi meliputi :

1. *power, interest and strategy of actor involved*, yaitu kekuasaan, kepentingan dan strategi dari aktor yang terlibat,;
2. *institution an regime characteristic*, yaitu, karakteristik lembaga dan rezim yang sedang berkuasa sebagai lingkungan di mana implementasi kebijakan dijalankan, dan
3. *compliance and responsiveness*, yaitu sejauh mana tingkat kepatuhan dan respon dari para pelaksana dalam menanggapi implementasi kebijakan yang dilakukan

*Kedua*, keberhasilan implementasi kebijakan akan ditentukan oleh banyak faktor pendukung dan penghambat yang terlibat dalam implementasi kebijakan.

Dalam pandangan Karl Loewenstein, implementasi kebijakan memiliki relevansi yang signifikan dengan konsep-konsep utama yang diajukannya dalam bidang konstitusi, hukum tata negara, dan ilmu politik. Beberapa elemen dalam pandangan implementasi kebijakan yang diuraikan oleh Loewenstein dapat dihubungkan dengan pemikiran dan kontribusinya:

### 1. **Negara Hukum (Rechtsstaat)**

Loewenstein mengadvokasi pentingnya negara hukum yang mendasarkan segala aspek kebijakan dan tindakan pemerintah pada hukum. Implementasi kebijakan yang efektif menurut pandangannya harus selalu diarahkan oleh hukum dan standar operasional yang jelas. Prinsip ini sejalan dengan aspek kepastian hukum yang ditekankan dalam pandangan implementasi kebijakan.<sup>38</sup>

### 2. **Kepastian Hukum (Rule of Law)**

Loewenstein menekankan pentingnya kepastian hukum dalam mengatur tindakan pemerintah dan warga negara. Implementasi kebijakan yang baik harus menjunjung tinggi prinsip ini, sehingga tindakan pemerintah dan hak-hak warga negara terlindungi dalam kerangka hukum yang jelas dan tegas.<sup>39</sup>

### 3. **Transparansi dan Akuntabilitas**

Konsep komunikasi dalam pandangan implementasi kebijakan berkaitan dengan prinsip transparansi dalam pemerintahan yang dianjurkan oleh Loewenstein. Proses implementasi kebijakan yang efektif harus melibatkan komunikasi yang jelas, terbuka, dan terpercaya antara pemerintah dan masyarakat.

---

<sup>38</sup> Laurensius Arliman S, Partisipasi Masyarakat Dalam Pembentukan Perundang-Undangan Untuk Mewujudkan Negara Kesejahteraan Indonesia, Jurnal Politik Pemerintahan Dharma Praja, Volume 10, Nomor 1, 2017, <https://doi.org/10.33701/jppdp.v10i1.379>

<sup>39</sup>Nurdiyana, Hukum Tata Negara (Tangerang Selatan: Unpam Press, 2022), hlm. 56.

#### 4. Kewenangan dan Disposisi

Elemen disposisi atau sikap pelaksana dalam pandangan implementasi kebijakan dapat dikaitkan dengan konsep kewenangan dan komitmen dalam pemerintahan yang ditekankan oleh Loewenstein. Kepastian bahwa pelaksana memiliki kewenangan yang cukup dan komitmen terhadap pelaksanaan kebijakan penting dalam mencapai hasil yang diinginkan.

#### 5. Evolusi Persepsi Masyarakat

Pandangan implementasi kebijakan tentang evolusi persepsi masyarakat dari kontroversial menjadi wajar berkaitan dengan pandangan Loewenstein tentang perubahan pandangan publik terhadap kebijakan seiring berjalannya waktu. Loewenstein menganggap bahwa masyarakat harus dapat memahami dan menerima kebijakan secara logis dan moral. Loewenstein menyoroti perubahan pandangan masyarakat terhadap kebijakan dari kontroversial menjadi wajar seiring berjalannya waktu.<sup>40</sup>

Pandangan ini memiliki implikasi penting dalam pandangan implementasi kebijakan yang menekankan pentingnya kesadaran dan penerimaan masyarakat terhadap kebijakan. Dalam implementasi kebijakan Izin Mendirikan Bangunan, masyarakat perlu mengerti dan menerima kebijakan sebagai bagian dari proses evolusi pemahaman dan kesadaran mereka.<sup>41</sup>

Dalam keseluruhan, pandangan Karl Loewenstein tentang konstitusi dan hukum tata negara memberikan landasan teoritis yang relevan dan konsisten dengan prinsip-prinsip implementasi kebijakan yang efektif. Penggabungan pemikiran ini dapat membantu menganalisis dan memahami dinamika pelaksanaan kebijakan, khususnya dalam konteks kebijakan Izin Mendirikan Bangunan, dengan menekankan pentingnya aspek hukum, transparansi, komunikasi, kewenangan, dan interaksi dengan masyarakat.

---

<sup>40</sup> Nurdiyana, *Hukum Tata Negara...* hlm. 58

<sup>41</sup> Nurdiyana, *Hukum Tata Negara...* hlm. 56

Dalam konteks kebijakan Izin Mendirikan Bangunan yang akan diteliti, perspektif Karl Loewenstein mengenai pentingnya negara hukum, transparansi, komunikasi, kewenangan, dan respons masyarakat terhadap kebijakan dapat digunakan sebagai kerangka analisis untuk memahami dan mengevaluasi implementasi serta dampak kebijakan tersebut.

## **B. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan**

Sebagaimana yang dikemukakan oleh Adrian Sutedi dalam bukunya yang berjudul hukum perizinan (dalam sektor pelayanan publik), izin merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan perundang-undangan atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan.

Selain itu izin bisa juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan.<sup>42</sup> Lebih jelasnya dispensasi merupakan tindakan pemerintah yang menyebabkan suatu peraturan perundang-undangan menjadi tidak berlaku bagi sesuatu hal yang diistimewakan.<sup>43</sup>

Izin mendirikan bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kepada pemilik bangunan baik itu bangunan yang bersifat sementara maupun dalam jangka waktu lama, maksud dan tujuannya yaitu supaya bangunan yang dibangun sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.<sup>44</sup>

IMB melegalkan suatu bangunan yang proses perencanaannya sesuai dengan tata ruang yang telah ditentukan. Dalam diktum pertimbangan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan ruang dinyatakan bahwa pengelolaan sumber daya alam yang beraneka ragam di daratan, di lautan dan di udara, perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan

---

<sup>42</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor Pelayanan Publik* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 167-168.

<sup>43</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor...*, hlm. 176.

<sup>44</sup> Supriadi, *Hukum Agraria....*, hlm. 178.

dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu kesatuan tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Sejalan dengan diktum pertimbangan yang termuat dalam Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tersebut, Garis-garis Besar Haluan Negara menetapkan bahwa pembangunan tidak hanya mengejar kemakmuran lahiriah atau kepuasan batiniah, akan tetapi juga keseimbangan antara keduanya. Oleh karena itu, ruang harus dimanfaatkan secara serasi, selaras, dan seimbang dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Pada tanggal 2 tahun 2020, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia mengeluarkan Peraturan Menteri yang ke-2 tahun 2020, yang mengenai perubahan kedua terhadap Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang izin mendirikan bangunan gedung. Dalam peraturan ini, dijelaskan Pasal 24 yang mengatur berbagai aspek terkait penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pengaturan tersebut mencakup hal-hal berikut:

- a. Pengendalian pelaksanaan Bangunan Gedung.
- b. Pembagian kewenangan untuk menerbitkan IMB.
- c. Tahapan dalam penyelenggaraan IMB.
- d. Pemberian IMB secara bertahap.
- e. Waktu yang diperlukan dalam proses permohonan dan penerbitan IMB.
- f. Proses perubahan rencana teknis dalam tahap pelaksanaan konstruksi.
- g. Kemungkinan pembekuan dan pencabutan IMB.
- h. Pendataan mengenai Bangunan Gedung.
- i. Penerbitan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun secara kolektif.

- j. Penerbitan IMB untuk Bangunan Gedung berupa gudang usaha mikro, kecil, dan menengah.
- k. Pelaksanaan IMB di daerah.

Pada Pasal 29, juga terjadi perubahan yang menyangkut proses prapermohonan IMB sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 28 huruf a. Langkah-langkah dalam proses ini termasuk penyediaan informasi mengenai Rencana Kerja Konstruksi (KRK) oleh Pemerintah Daerah, serta penyampaian informasi mengenai persyaratan permohonan penerbitan IMB oleh Pemerintah Daerah kepada para pemohon.<sup>45</sup>

Wilayah Negara Republik Indonesia adalah seluruh wilayah negara meliputi daratan, lautan dan udara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk landas kontinen disekitarnya, dimana Republik Indonesia memiliki hak berdaulat atau kewenangan hukum sesuai dengan ketentuan Konvensi Perserikatan Bangsa-bangsa Tahun 1982 tentang Hukum. Ruang sebagai salah satu sumber daya alam tidaklah mengenal batas wilayah. Akan tetapi, kalau ruang dikaitkan dengan peraturannya, haruslah jelas batas-batas, fungsi, dan sistemnya dalam satu kesatuan.<sup>46</sup>

Pemerintah sebagai organisasi masyarakat yang memiliki tujuan untuk melindungi bangsa dan memajukan kesejahteraan masyarakat serta memantapkan pelaksanaan penataan ruang, melakukan pembinaan dengan melakukan kegiatan sebagai berikut:<sup>47</sup>

1. Mengumumkan dan menyebarluaskan rencana tata ruang kepada masyarakat.
2. Menumbuhkan serta mengembangkan kesadaran dan tanggungjawab masyarakat melalui penyuluhan hukum, bimbingan, pendidikan dan pelatihan.

---

<sup>45</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020

<sup>46</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 284.

<sup>47</sup> *Ibid.*, hlm. 288.

Peranan pemerintah memberikan pembinaan tersebut dimaksudkan untuk mengefektifkan pelaksanaan tata ruang yang terdapat di suatu wilayah. Konsekuensi dari adanya pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kota yang ditetapkan berdasarkan undang-undang ini dinyatakan batal oleh Kepala Daerah yang bersangkutan.

Disamping itu, apabila izin yang telah diberikan dan dicabut atau dibatalkan oleh pemerintah. Maka apabila dapat dibuktikan bahwa tata ruang tersebut telah diperoleh dengan iktikad baik, terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat dimintakan penggantian yang layak.

Bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitasnya meliputi:<sup>48</sup>

#### 1. Bangunan gedung sederhana

Bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya. Masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi sederhana, antara lain :

- a. Bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya dan/atau yang jumlah lantainya s.d. 2 (dua) lantai dengan luas s.d. 500 m<sup>2</sup>
- b. Bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas s.d. 70 m<sup>2</sup>
- c. Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti puskesmas
- d. Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 (dua) lantai.

#### 2. Bangunan gedung tidak sederhana

Bangunan gedung tidak sederhana adalah abngunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi tidak

---

<sup>48</sup> Tim pelaksanaan pusat kegiatan PISEW, *Petunjuk Konstruksi Bangunan Sederhana* ( Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Cipta Karya, 2020), hlm. 6

sederhana. Masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi tidak sederhana, antara lain :

- a. Bangunan gedung yang belum ada desain prototipnya dan/atau yang jumlah lantainya di atas 2 (dua ) lantai dengan luas di atas 500 m<sup>2</sup>.
- b. Bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas di atas 70 m<sup>2</sup>.
- c. Bangunan gedung pelayanan kesehatan, seperti rumah sakit kelas A, B, dan C.
- d. Bangunan gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau bangunan gedung pendidikan tinggi.

### 3. Bangunan gedung khusus

Bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan /atau teknologi khusus. Masa pemnjaminan kegagalan 7 bangunannya minimum selama 10 (sepuluh) tahun. Termasuk klasifikasi bangunan gedung khusus, antara lain:

- a. Istana negara atau rumah jabatan presiden/wakil presiden
- b. Wisma negara
- c. Bangunan gedung instalasi nuklir
- d. Bangunan gedung laboratorium
- e. Bangunan gedung terminal udara/laut/darat
- f. Stasiun kereta api
- g. Stadion olahraga
- h. Rumah tahanan dan lembaga pemasyarakatan (lapas)
- i. Gudang penyimpan bahan berbahaya
- j. Bangunan gedung monumental

- k. Bangunan gedung fungsi pertanahan; atau
- l. Bangunan gedung kantor perwakilan negara R.I di luar negeri.<sup>49</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kompleksitas bangunan gedung dikelompokkan menjadi tiga yaitu bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana dan bangunan gedung khusus. Ketiga kategori tersebut tingkat ketinggian dan luas bangunan berbeda-beda sehingga ada pengelompokan tertentu.

Berdasarkan kompleksitas sebagaimana yang telah dijelaskan di atas ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh pemilik bangunan supaya izin mendirikan bangunan dapat dikabulkan oleh pemerintah daerah diantaranya yaitu bangunan yang berdiri harus sesuai Rencana Tata Ruang, luas bangunan sesuai dengan perbandingan luas bangunan dengan luas total resapan lahan atau yang biasa disebut building coverage ratio (BCR).

Daerah perkotaan BCR yang diminta sekitar 30%-60%, dan garis sempadan jalan (GSJ), jarak luas jalan dengan bangunan terluar. Jalan primer (provinsi) 25 m, jalan sekunder (kabupaten) 13 m, jalan tersier (penghubung) 13 m, dan jalan lokal 8 m.<sup>50</sup> permohonan IMB juga dapat di tolak apabila bertentangan dengan Undang-Undang, peraturan daerah dan peraturan lainnya dan juga bertentangan dengan rencana perluasan kota.<sup>51</sup>

Dalam mendirikan bangunan, tidak semua bangunan memerlukan Izin Mendirikan Bangunan. Ada beberapa yang dikecualikan sebagai berikut :<sup>52</sup>

1. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan lain sebagaimana yang luasnya tidak melebihi dari 0,6 m<sup>2</sup> dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 m.

---

<sup>49</sup> Tim pelaksanaan pusat kegiatan PISEW, *Petunjuk Konstruksi Bangunan Sederhana*, hlm. 7.

<sup>50</sup> Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*, cet. I ( Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), hlm. 69.

<sup>51</sup> Heinz Frick, *Ilmu Konstruksi Bangunan 1* (Yogyakarta: kanisius, 1980), hlm. 22.

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 20.

2. Membongkar bangunan-bangunan yang menurut pertimbangan kepala bagian teknik tidak membahayakan
3. Pemeliharaan bangunan-bangunan dengan tidak mengubah denah, konstruksi maupun arsitektonis bangunan-bangunan semula yang telah mendapat izin
4. Pendirian bangunan-bangunan yang tidak permanen untuk pemeliharaan binatang-binatang jinak atau tanaman-tanaman yang ditempatkan di halaman belakang atau yang luasnya kecil saja dan tidak melebihi peraturan daerah
5. Membuat pagar-pagar yang tingginya tidak melebihi 1.20 m
6. Membuat kolam, taman dan patung-patung, tiang bendera.

Ada beberapa hal penting yang mengapa mendirikan bangunan itu membutuhkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan izin penggunaan Bangunan (IPB).

1. Supaya tidak ada gugatan dari pihak lain setelah bangunan berdiri, maka dari itu sebelum mendirikan bangunan harus ada kejelasan status tanah yang bersangkutan atau hak milik. Hal ini bisa dilihat dari keberadaan surat-surat tanah seperti sertifikat, surat kavling, fatwa tanah, risalah panitia A, dan tanah tersebut tidak dihuni oleh orang lain. Apabila tidak memiliki kejelasan akan hak atas tanah maka pemilik tanah dan/atau sipemilik bangunan bisa mengakibatkan kerugian. Hak milik merupakan hak untuk menikmati benda sebebas-bebasnya asal tidak bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum.<sup>53</sup>
2. Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib, dan nyaman. Untuk mencapai tujuan tersebut penataan bangunan dengan baik sangat diharapkan tidak memberikan

---

<sup>53</sup> Zaenil Asyhadie, *Hukum Bisnis* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 14.

dampak negatif bagi lingkungannya. Pelaksanaan pembangunan bangunan di perkotaan harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota. Dengan demikian, bagi masyarakat yang ingin mendirikan bangunan harus terlebih dahulu mengurus surat Izin Mendirikan Bangunan supaya sesuai dengan perencanaan yang telah di atur oleh pemerintah.

3. Pemberian izin mendirikan bangunan juga dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik bagi penggunaan bangunan. Maksudnya untuk setiap pendirian bangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan harus memenuhi standar/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan yang melibatkan arsitektur, konstruksi, dan instalasinya seperti sistem pencegahan/penanggulangan kebakaran.
4. Pemantauan terhadap standar/standarisasi teknis bangunan melalui izin penggunaan bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, tenaga kerja, masyarakat sekitar, dan bagi calon pemakai bangunan. Dengan demikian, pembangunan yang dilakukan berjalan sesuai rencana dan tidak berdampak buruk bagi lingkungan.<sup>54</sup>

## **C. Unsur-unsur perizinan dan bentuk izin perizinan**

### **1. Unsur-unsur Perizinan**

Ada beberapa unsur yang terdapat dalam perizinan, di antaranya yaitu:<sup>55</sup>

#### **a. Instrumen Yuridis**

Dalam rangka melaksanakan tugas ini kepada pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan, yang dari fungsi pengaturan ini muncul beberapa instrumen yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret, yaitu dalam bentuk ketetapan. Dengan

---

<sup>54</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor....*, hlm. 230.

<sup>55</sup> Ridwan, *Hukum Administrasi Negara* (Rajawali Pers, 2006), hlm. 210.

demikian, izin merupakan instrumen yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadap atau menetapkan peristiwa konkret.<sup>56</sup>

b. Peraturan Perundang-undangan

Pembuatan dan penertiban ketetapan izin merupakan tindakan hukum pemerintah. Sebagai tindakan hukum, maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau harus berdasarkan pada asas legalitas. Tanpa dasar wewenang, tindakan hukum itu mejadi tidak sah. Oleh karena itu, dalam hal membuat menerbitkan izin haruslah didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tanpa adanya dasar wewenang tersebut ketetapan izin tersebut menjadi tidak sah.<sup>57</sup>

c. Organ Pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintah baik tingkat pusat maupun ditingkat daerah, menurut Sjachran Basah, dari penelusuran berbagai ketentuan penyelenggaraan pemerintahan dapat diketahui bahwa mulai dari administrasi negara tertinggi (presiden) sampai dengan administrasi negara terendah (lurah) berwenang memberikan izin. Dapat disimpulkan bahwa pemberi izin didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik tingkat pusat maupun daerah.<sup>58</sup>

d. Peristiwa Konkrit

Artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu, tempat tertentu, dan fakta hukum tertentu oleh karena peristiwa konkrit ini bentuknya beragam, sejalan dengan keragaman perkembangan masyarakat, izin pun memiliki keragaman. Izin yang jenisnya beragam itu dibuat dalam proses dan prosedurnya tergantung dari kewenangan

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, hlm. 211.

<sup>57</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor...*, hlm. 212.

<sup>58</sup> Ridwan, *Hukum Administrasi...*, hlm. 213.

pembri izin, macam izin dan struktur organisasi instansi yang menerbitkna izin tersebut.

e. Prosedur dan Persyaratan

Pada umumnya, permohonan izin harus mengikuti prosedur tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai pemegang izin. Pemohon tidak hanya harus melalui prosedur tertentu, tetapi juga harus memenuhi persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi lisensi. Prosedur dan persyaratn perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin. Penentuan prosedur dan persyaratan perizinan dilakukan sepihak oleh pemerintah.<sup>59</sup>

Dari unsur-unsur izin tersebut di atas dapat diketahui bahwa pemberian izin diperlukan untuk mengatur dan menentukan dapat atau tidaknya permohonan izin tersebut dikabulkan. Tentunya perlu memperhatikan hal-hal yang ebrhubungan dengan penerbitan izin tersebut supaya tidak bertentangan dengan ketentuan yang telah ada.

## 2. Bentuk dan Isi Perizinan

Sesuai dengan sifatnya, yang merupakan bagian dari ketetapan, izin selalu dibuat dalam bentuk tertulis. Sebagai ketetapan tertulis, secara umum izin memuat hal-hal sebagai berikut :

a. Organ yang berwenang

Dalam izin dinyatakan siapa yang memberikannya, biasanya, dari kepala Surat dan penandatanganan izin akan nyata organ mana yang memberikan izin. Pada umumnya pembuat aturan akan menunjuk organ berwenang dalam system perizinan, organ yang paling berbekal mengenai materi dan tugas bersangkutan, dan hampir selalu yang terkait adalah organ pemerintahan. Oleh karena itu, bila dalam suatu Undang-

---

<sup>59</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor...*, hlm. 217.

undang tidak dinyatakan dengan tegas organ dari lapisan pemerintahan tertentu yang berwenang, untuk menghindari keraguan maka di dalam kebanyakan Undang-undang pada permulaannya dicantumkan ketentuan definisi.

b. Yang dialamatkan

Izin ditujukan pada pihak yang berkepentingan mengajukan permohonan untuk itu. Oleh karena itu, keputusan yang memuat izin akan dialamatkan pula kepada pihak yang memohon izin. Ini biasanya dialami orang atau badan hukum. Dalam hal-hal tertentu, keputusan tentang izin juga penting bagi pihak yang berkepentingan. Artinya pihak pemerintah selaku pemberi izin harus pula mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang mungkin memiliki keterkaitan dengan penggunaan izin tersebut.

c. Diktum

Keputusan yang memuat izin, demi alasan kepastian hukum, harus memuat uraian sejelas mungkin untuk apa izin itu diberikan. Bagian dari keputusan ini, dimana akibat-akibat hukum yang ditimbulkan oleh keputusan, dinamakan diktum, yang merupakan inti dari keputusan. Setidak-tidaknya diktum ini terdiri atas keputusan pasti, yang memuat hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang dituju oleh keputusan itu.

d. Ketentuan-ketentuan

Pembatasan-pembatasan dan syarat-syarat sebagaimana kebanyakan putusan, didalamnya mengandung ketentuan, pembatasan dan syarat-syarat, demikian juga dengan keputusan yang berisi izin ini. Ketentuan-ketentuan ialah kewajiban-kewajiban yang dapat dikaitkan pada keputusan yang menguntungkan. Ketentuan-ketentuan pada izin banyak terdapat dalam praktik hukum administrasi.

Misalnya dalam undang-undang gangguan ditunjuk ketentuan-ketentuan seperti :

- 1) Ketentuan-ketentuan tujuan (dengan maksud mewujudkan tujuan-tujuan tertentu, seperti mencegah pengotoran tanah).
- 2) Ketentuan-ketentuan sarana (kewajiban menggunakan sarana tertentu).
- 3) Ketentuan-ketentuan instruksi (kewajiban bagi pemegang izin untuk memberi instruksi-instruksi tertulis kepada personel dalam lembaga).
- 4) Ketentuan-ketentuan ukur dan pendaftaran (mengukur untuk menilai kadar bahaya atau gangguan).

e. Pemberian alasan

Pemberian alasan dapat memuat hal-hal seperti penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penetapan fakta. Penyebutan ketentuan undang-undang memberi pegangan kepada semua yang bersangkutan, organ penguasa dan yang berkepentingan, dalam menilai keputusan itu. Ketentuan undang-undang berperan pula dalam penilaian oleh yang berkepentingan tentang apa yang harus dilakukan dalam hal mereka menyetujui keputusan yang bersangkutan.

Pertimbangan hukum merupakan hal yang penting bagi organ pemerintahan untuk memberikan atau menolak permohonan izin. Pertimbangan hukum ini biasanya lahir dari interpretasi organ pemerintahan terhadap ketentuan undang-undang. Adapun penetapan fakta, berkenaan dengan hal-hal di atas.

Artinya interpretasi yang dilakukan oleh organ pemerintahan terhadap aturan-aturan yang relevan, turut didasarkan pada fakta-fakta sebagaimana. ditetapkannya. Dalam keadaan tertentu, organ pemerintahan dapat menggunakan data yang diberikan oleh pemohon izin,

di samping data yang diberikan oleh pemohon izin, juga data dari para ahli atau biro konsultan.

f. Pemberitahuan-pemberitahuan tambahan

Pemberitahuan tambahan dapat berisi bahwa kepada yang dialamatkan ditunjukkan akibat-akibat dari pelanggaran ketentuan dalam izin, seperti sanksi-sanksi yang mungkin diberikan kepada, ketidakpatuhan.

Pemberitahuan-pemberitahuan ini mungkin saja merupakan petunjuk-petunjuk bagaimana sebaiknya bertindak dalam mengajukan permohonan-permohonan berikutnya, atau informasi umum dari organ pemerintahan yang berhubungan dengan kebijaksanaannya sekarang atau di kemudian hari. Pemberitahuan-pemberitahuan tambahan ini sejenis pertimbangan yang berlebihan, yang pada dasarnya terlepas dari diktum selaku inti ketetapan.

Oleh sebab itu, mengenai pemberitahuan-pemberitahuan ini, karena, tidak termasuk ke dalam hakikat keputusan, secara formal seseorang tidak dapat menggugat melalui hakim administrasi. Sebagai suatu ketetapan izin tidak berbeda dengan ketetapan pada umumnya, yakni pembuatan, penerbitan, dan pencabutannya harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku pada ketetapan harus memenuhi syarat formal dan syarat material.<sup>60</sup>

Dari pernyataan di atas dapat dipahami bahwa untuk keluarnya suatu izin memang harus memenuhi syarat-syarat dan pertimbangan sesuai dengan bentuk dan isi dari izin yang dimohonkan. Organ pemerintah atau penguasa melalui instansi terkait harus benar-benar dapat memperhatikan tujuan dan maksud dari izin tersebut, jangan sampai izin yang dikeluarkan ada efek samping bagi orang lain dan lingkungan. Izin

---

<sup>60</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor...*, hlm. 209-212.

memang merupakan penyimpangan dari peraturan, namun ketetapan ini dikeluarkan oleh organ pemerintah dalam rangka untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dengan izin tersebut seseorang atau masyarakat dapat melakukan aktivitas, sehingga mereka mendapatkan penghasilan dari izin yang diberikan. Namun di sisi lain pengeluaran izin dari organ pemerintah juga ada efek samping bagi lingkungan dan pihak lain, hal inilah yang perlu diperhatikan melalui kajian-kajian dan pembahasan-pembahasan bersama dengan instansi terkait lainnya, agar pemberian izin tersebut benar-benar dapat dimanfaatkan dan tidak mengganggu kepentingan bersama.

#### **D. Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan**

Persyaratan merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh izin yang dimohonkan kepada pihak yang bersangkutan. Persyaratan izin mendirikan bangunan tersebut berupa dokumen kelengkapan atau berupa surat-surat.

Berdasarkan Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang dilaksanakan dengan memenuhi persyaratan:

1. Persyaratan administrasi
  - a. Formulir permohonan IMB yang ditandatangani oleh pemohon;
  - b. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon atau identitas lain yang masih berlaku;
  - c. Fotokopi dokumen legalitas badan hukum dalam hal permohonan IMB dilakukan oleh badan hukum;
  - d. Surat kuasa dari pemilik bangunan gedung dalam hal pemohon bukan pemilik bangunan gedung;
  - e. Fotokopi surat bukti status hak atas tanah;
  - f. Fotokopi tanda bukti lunas pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun berjalan.

- g. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
- h. Surat perjanjian pemanfaatan atau penggunaan tanah antara pemilik bangunan gedung dengan pemegang hak atas tanah dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemegang hak atas tanah;
- i. Data kondisi atau situasi tanah;
- j. Fotokopi KRK;
- k. Surat pernyataan untuk mengikuti ketentuan dalam KRK;
- l. Dokumen dan surat terikat.

### **E. Tujuan dan Fungsi Izin Mendirikan Bangunan**

Setiap ketentuan-ketentuan yang telah diatur oleh pemerintah mempunyai tujuan masing-masing, dalam hal ini tujuan dari pemerintah, mengeluarkan surat izin untuk mendirikan bangunan supaya bisa mengontrol ruang kota dan juga melakukan penerbitan pembangunan kota yang terarah dan layak dihuni serta aman bagi lingkungan sekitar. Tujuan dari perizinan tersebut dapat dilihat dari dua sisi yaitu:<sup>61</sup>

#### 1. Dari sisi pemerintah

Jika dilihat dari sisi pemerintahan tujuan perizinan adalah sebagai berikut:

- a. Untuk melaksanakan peraturan apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan yang ada di lapangan atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban bagi setiap bangunan
- b. Sebagai sumber pendapatan daerah karena dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan daerah akan semakin bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemerintah, pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu setelah itu baru dikeluarkan surat izinnya. Tujuan akhir dari retribusi itu yaitu untuk

---

<sup>61</sup>Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor...*, hlm. 200.

membiaya pembangunan yang berkepentingan bagi masing-masing daerah.

## 2. Dari sisi masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin adalah sebagai berikut:

- a. Untuk adanya kepastian hukum
- b. Untuk adanya kepastian hak
- c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan sebelumnya telah mempunyai izin maka lebih mudah untuk mendapatkan fasilitas.

Dalam hal izin mendirikan bangunan, tujuan dari izin mendirikan bangunan itu sendiri adalah untuk melindungi kepentingan baik itu kepentingan bagi pemerintah maupun kepentingan bagi masyarakat yang ditujukan atas kepentingan status hak atas tanah.<sup>62</sup>

## 3. Fungsi Izin Mendirikan Bangunan

Menurut Adrian Sutedi dalam bukunya yang berjudul Hukum Perizinan dalam sektor pelayanan publik, perizinan memiliki dua fungsi yaitu sebagai fungsi penertib dan fungsi pengatur. Maksud dari fungsi penertib yaitu supaya izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak menolak belakang antara satu sama lain, sehingga dapat terwujudnya lingkungan yang aman dan tertib.

Sedangkan maksud dari fungsi pengatur yaitu supaya perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan izin yang telah diberikan oleh pemerintah setempat.<sup>63</sup>

Berbicara mengenai Izin Mendirikan Bangunan, fungsi dari izin bangunan ini juga dapat dilihat dari beberapa segi.

---

<sup>62</sup> Mulyadi, *Implementasi Kebijakan* (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), hlm. 45.

<sup>63</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Perizinan: Dalam Sektor...*, hlm. 200.

a. Segi teknis perkotaan

Persetujuan izin mendirikan bangunan merupakan hal yang sangat penting karena ini salah satu bagian dari tugas pemerintah untuk merencanakan pembangunan yang lebih terarah di wilayah kotanya baik itu bangunan gedung ataupun perumahan yang sama setiap pembangunannya wajib memiliki IMB yang disetujui oleh Dinas Perizinan dan Pengawasan Pembangunan Kota (DP3K).

b. Segi kepastian hukum

Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan adanya kepastian hukum terhadap hak bangunan yang telah dibangun, sehingga pihak lain tidak dapat mengganggu gugat akan haknya itu atau tidak memberi efek kerugian bagian pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dalam menjalankan usaha atau pekerjaannya.

Selain itu, bagi si pemilik bangunan IMB tersebut juga dapat berfungsi sebagai berikut Bukti milik bangunan yang sah dan Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam berikut.

- 1) Terjadinya hak milik untuk bangunan keperluan pembangunan yang bersifat hukum.
- 2) Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemillik bangunan lainnya yang berasal dari kebijakan dan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah, misalnya pelebaran jalan yang bisa memakan area bangunan tersebut.
- 3) Segi pendapatan daerah.<sup>64</sup>

Demikianlah fungsi dan tujuan dari Izin Mendirikan bangunan, yang memiliki manfaat terhadap dua sisi, kepada pemerintah dan masyarakat sendiri.

---

<sup>64</sup> Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan...*, hlm. 195.

## **F. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan**

Negara memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk memanfaatkan tanah negara termasuk mendirikan bangunan di atasnya, namun tentunya dalam kegiatan tersebut pemerintah membatasi dengan menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh masyarakat jika hendak memanfaatkan tanah negara dengan mendirikan bangunan di atasnya. Adapun salah satunya yaitu dengan mengajukan permohonan izin terhadap pemerintah daerah.<sup>65</sup>

Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan merupakan peraturan pengawasan yang diresmikan oleh pemerintah Kabupaten Aceh Besar dengan tujuan untuk terwujudnya bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, tertib dalam pelaksanaan dan penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, mempunyai kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan, dan terwujudnya lingkungan perkotaan/perdesaan yang berjati diri, produktif dan berkelanjutan.<sup>66</sup>

Sebagaimana dinyatakan dalam Qanun bahwa, setiap orang pribadi atau badan yang hendak membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat sesuatu bangunan dalam wilayah Kabupaten Aceh Besar diwajibkan memperoleh izin mendirikan bangunan dari Bupati Aceh Besar dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan. Peraturan ini akan memudahkan pemerintah dalam mengatur tata letak bangunan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Aceh Besar.<sup>67</sup>

---

<sup>65</sup> Moeljono, dkk, "Kajian Yuridis Tentang Pengelolaan Tanah Penguasaan Pemerintah Kota Malang Yang Disewa Oleh Pihak Ketiga. Jurnal Hukum & Pembangunan", Vol.2, No. 42, 2012, hlm.190

<sup>66</sup> Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

<sup>67</sup> Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 4 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh Besar Tahun 2012-2032.

Penyelenggara layanan bangunan gedung yang terlibat disini yaitu Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) yang memiliki tugas memberikan pelayanan penertiban IMB, memberikan pelayanan penertiban SLF untuk rumah tinggal 1 (satu) lantai, memberikan rekomendasi atau merekomendasikan pendelegasian kewenangan penertiban IMB kepada kecamatan dan merekomendasikan perubahan pendelegasian kewenangan penertiban IMB kepada Bupati.<sup>68</sup>

Adapun instansi lainnya yaitu dinas Pekerjaan Umum (PU) yang memiliki tugas memberikan penilaian dokumen rencana teknis pada proses permohonan IMB sebagai anggota tim teknis yang ditetapkan oleh DPMPTSP, menyelenggarakan layanan penerbitan dan perpanjangan Sertifikat Layak Fungsi (SLF) selain untuk rumah tinggal 1 (satu) lantai, melaksanakan pengkajian teknis dalam rangka penerbitan SLF selain untuk rumah tinggal 1 (satu) lantai, menyelenggarakan layanan pengesahan Rencana Teknis Pembongkaran (RTB), memberikan rekomendasi kepada Bupati dalam rangka pendelegasian kewenangan penerbitan IMB kepada kecamatan dan melaksanakan pengawasan teknis terhadap pelayanan penerbitan IMB.<sup>69</sup>

Masyarakat yang hendak mendirikan bangunan harus terlebih dahulu mengajukan surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada instansi di bidang perizinan DPMPTSP. Adapun beberapa persyaratan administrasi yang dimaksud adalah surat permohonan, KTP pemohonan IMB, surat rekomendasi dari camat setempat, fotokopi sertifikat dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar, PBB lunas, surat pernyataan tidak dalam sengketa.

Jika syarat administrasinya sudah lengkap, maka langkah selanjutnya yaitu melengkapi persyaratan teknisnya, yaitu berupa saran perencanaan/keterangan rencana peruntukan yang diterbitkan oleh instansi teknis terkait,

---

<sup>68</sup> Peraturan Bupati Aceh Besar Nomor 21 Tahun 2021.

<sup>69</sup> *Ibid.*

gambar rencana bangunan (denah, tampak, potongan) dan spesifikasi teknis yang dibuat oleh konsultan perencana, perhitungan struktur konstruksi dan gambar detail struktur yang dibuat oleh konsultan perencana (khusus untuk bangunan bertingkat), bangunan khusus, fotokopi sertifikat tanah dan lunas PBB tahun akhir, serta fotokopi surat ukur tanah.<sup>70</sup>

Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan oleh si pemohon IMB yaitu dengan membawa kembali persyaratan yang telah dilengkapi tersebut kepada petugas perizinan di kantor DPMPTSP untuk ditindaklanjuti proses penerbitan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak diterbitkannya IMB namun tidak ada kegiatan pembangunan, maka IMB yang telah diajukan tersebut dinyatakan tidak berlaku. Apabila dalam jangka 12 (dua belas) bulan tidak mencukupi, maka pemerintah memberikan perpanjangan masa berlaku IMB hingga genap 24 (dua puluh empat) bulan/ 2 (dua) tahun. Permohonan perpanjangan IMB hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali selama pembangunan.

Serangkaian aturan yang telah ditetapkan beserta dengan pendelgasian administrasi yang dapat dilayani oleh DPMPTSP telah sesuai dengan maksud dan tujuan sebagaimana dalam berbangsa dan bernegara, yaitu mewujudkan kesejahteraan serta keberaturan.<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> [www.greenpermit.id](http://www.greenpermit.id), IMB: Cara dan Syarat Mendapatkannya, diakses pada tanggal 27 Mei 2023.

<sup>71</sup> Santoso, U. "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan Atas Tanah". *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 1, No. 13, 2013, hlm. 99-108.

## **BAB III**

### **TINJAUAN TERHADAP IMPLEMENTASI DAN FAKTOR MINIMNYA MASYARAKAT DALAM PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KABUPATEN ACEH BESAR**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

Pada bagian ini akan memaparkan gambaran lokasi penelitian, yaitu Aceh Besar secara administratif dari aspek geografis dan paparan terkait angka luas wilayah untuk mendapatkan gambaran terkait tata kelola pemerintahan yang akan dilihat dari sisi pembangunan.

Luas wilayah Kabupaten Aceh Besar adalah 2.903,50 km<sup>2</sup>. Sebagian besar merupakan wilayah daratan, dan hanya sebagian kecil berupa kepulauan. Berdasarkan posisi letak, sekitar 10% wilayah gampong merupakan daerah pesisir. Kabupaten Aceh Besar terdiri dari 23 Kecamatan, 68 Mukim, dan 604 Gampong/Desa.

Wilayah kecamatan yang paling luas adalah Seulimeum yang meliputi 404,35 km<sup>2</sup> atau lebih dari 13,93 persen dari luas wilayah Kabupaten Aceh Besar. Kecamatan dengan wilayah paling kecil adalah Krueng Barona Jaya, luasnya 6,96 Km<sup>2</sup> atau hanya 0,24 persen dari luas Kabupaten Aceh Besar. Jarak antara pusat-pusat kecamatan dengan pusat kabupaten sangat bervariasi. Kecamatan Lhoong merupakan daerah yang paling jauh berjarak 106 Km dengan pusat Ibukota Kabupaten (Kota Jantho).<sup>72</sup>

Secara administrasi Kabupaten Aceh Besar memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Selat Malaka, dan Kota Banda Aceh;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Kabupaten Aceh Jaya;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kabupaten Pidie; dan

---

<sup>72</sup> Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Kabupaten Aceh Besar, *Rencana Kerja Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar*, (2020), hlm. II-1.

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Samudera Hindia.

Secara geografis, wilayah Kabupaten Aceh Besar mengelilingi Ibukota Provinsi Aceh, yaitu kota Banda Aceh, sehingga wilayah ini termasuk strategis secara pembangunan, demikian juga dari sisi perkembangan demografi dan ekonomi dari tahun ke tahun jika dilihat dari data statistika.

Dari paparan data geografis dan gambaran secara umum, dapat disimpulkan bahwa, implementasi peraturan terkait Izin Mendirikan Bangunan di wilayah Aceh Besar sangat penting, mengingat dampak terhadap pengelolaan tata wilayah jangka panjang, demikian juga dari sisi pemasukan Daerah dan Negara dari uang retribusi.

## **B. Tinjauan terhadap Implementasi dan Faktor Minimnya Masyarakat dalam Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar**

Terkait upaya yang Dilakukan Pemerintah dalam Implementasi Peraturan Izin Mendirikan sesuai dengan Qanun Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tidak ada sosialisasi yang begitu diintensikan selama ini, hal ini sebagaimana disampaikan oleh Ratnasari, Kasi Bagian Data DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar:

“Selama ini tidak ada sosialisasi yang dilakukan, terkait IMB kepada masyarakat, demikian juga kesadaran masyarakat yang rendah terkait urgensi pengurusan IMB sebelum mendirikan pembangunan. Kami melayani pengajuan IMB, sedangkan untuk upaya, sejauh ini belum terkait implementasi Qanun tersebut.”<sup>73</sup>

Kesadaran masyarakat umum terkait pengurusan IMB ini nampak dalam rendahnya pengurusan dan pengajuan IMB yang dilakukan oleh masyarakat, hal ini juga dapat dilihat dari data yang 2 tahun terakhir yang menunjukkan bahwa pengurusan IMB sangat sedikit jika dikomparasikan dengan jumlah data demografi yang ada dalam wilayah administrasi Kabupaten Aceh Besar.

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Data DPMPTSP Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

Penjelasan di atas merupakan bentuk kealpaan pemerintah dalam sosialisasi terhadap masyarakat tentang urgensi dan ajakan secara masif untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan. Adapun dari aspek lain, pemerintah nampaknya mengimplementasi hal tersebut hanya terimplementasi ketika masyarakat yang mendirikan bangunan akan menggunakan bangunannya untuk kepentingan komersil, berhubungan dengan pihak bank, investor, dan lainnya. Kejelasan administrasi yang menjadi IMB sebagai prioritas atau syarat utama dalam persyaratan yang di bawah kooptasi pemerintah belum terintegrasi dengan baik.

Seperti yang dijelaskan pada landasan teori, bahwa faktor keberhasilan implementasi kebijakan sangat bergantung pada faktor komunikasi, sumberdaya, disposisi dan birokrasi. Keempat faktor tersebut sangat minim pelaksanaan dan optimalisasinya, bahkan bisa dikatakan tidak ada sama sekali karena dari aspek komunikasi, masyarakat tidak mendapatkan informasi apapun terkait IMB tersebut secara langsung dari pemerintah. Bahkan masyarakat banyak tidak mengetahui tentang IMB tersebut. Dalam observasi dan pendekatan peneliti dengan masyarakat setempat di Blang Bintang, Aceh Besar. Beberapa mengakui bahkan tidak pernah mendengar apa itu IMB berikut fungsi, urgensi, dan di mana mengurusnya. Hal ini sebagaimana disampaikan Aldy Putra, informan yang merupakan warga Blang Bintang:

Dari interaksi saya dengan masyarakat di Blang Bintang, Aceh Besar, saya mendapati bahwa sebagian besar masyarakat tidak memiliki pemahaman yang cukup tentang pentingnya IMB. Banyak dari mereka bahkan belum pernah mendengar tentang IMB, atau jika pernah, mereka tidak tahu bagaimana cara mengurusnya atau di mana mendapatkan informasinya. Pemahaman tentang urgensi dan implikasi dari kebijakan IMB tampaknya masih minim di kalangan masyarakat.<sup>74</sup>

Demikian juga dari aspek birokrasi, tidak ada sistem kebijakan yang terintegrasi secara birokrasi yang menjadikan posisi IMB ini kuat, sehingga

---

<sup>74</sup> Wawancara dengan Aldy Putra warga Gampong Cot Bagi, 22 Mei 2023.

membuat masyarakat merasa memiliki urgensi memiliki IMB untuk setiap bangunan yang didirikannya.

Hal ini juga dijelaskan oleh informan sebagai berikut:

Peran birokrasi dalam proses pelaksanaan IMB dapat menjadi salah satu faktor yang berkontribusi pada minimnya informasi dan pemahaman masyarakat. Jika birokrasi tidak cukup efektif dalam menyampaikan informasi dan prosedur terkait IMB, hal ini dapat berdampak pada kesulitan masyarakat dalam mengakses dan memahami kebijakan tersebut.<sup>75</sup>

Wawancara juga dilakukan dengan Suhardi, seorang informan yang merupakan warga Blang Bintang, Aceh Besar. Suhardi menyebutkan bahwa:

“Berdasarkan apa yang saya lihat dan dengar dalam interaksi dengan warga kami di Blang Bintang, sepertinya mayoritas dari mereka masih memiliki pemahaman yang minim tentang IMB. Banyak dari mereka bahkan belum tahu secara rinci tentang apa itu IMB, atau bagaimana pentingnya dalam konteks pembangunan.”<sup>76</sup>

Hal senada juga disebutkan oleh masyarakat lainnya yang menyatakan bahwa:

“Menurut saya, ada beberapa faktor yang mungkin berperan dalam hal ini. Pertama, informasi tentang IMB mungkin belum tersebar secara luas di kalangan masyarakat. Mungkin metode penyampaian informasi belum optimal atau belum mencapai semua lapisan masyarakat. Kedua, kurangnya kesadaran tentang manfaat dan konsekuensi IMB dalam proses pembangunan. Banyak warga kami lebih fokus pada bagaimana membangun fisik bangunan tanpa memperhatikan aspek legalitas.”<sup>77</sup>

Analisis dari pernyataan-pernyataan informan dan wawancara dengan Suhardi mengindikasikan bahwa masyarakat di Blang Bintang, Aceh Besar, secara umum memiliki pemahaman yang minim tentang pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Informan pertama, Aldy Putra, mengungkapkan bahwa banyak dari masyarakat belum mendengar tentang IMB atau tidak tahu bagaimana mengurusnya, dan pemahaman mengenai urgensi dan implikasi dari kebijakan IMB masih minim. Hal ini menunjukkan bahwa informasi mengenai

---

<sup>75</sup> Wawancara dengan Aldy Putra warga Gampong Cot Bagi, 22 Mei 2023.

<sup>76</sup> Wawancara dengan Suhardi warga Gampong Teupin Batee, 28 Juli 2023.

<sup>77</sup> Wawancara dengan Muhammad Yusuf Gampong Teupin Batee, 28 Juli 2023.

IMB belum tersebar secara efektif di kalangan masyarakat, dan kesadaran tentang pentingnya IMB dalam pembangunan belum merata. Dalam konteks birokrasi, informan mengemukakan bahwa kurangnya sistem kebijakan terintegrasi dalam aspek birokrasi mengakibatkan kelemahan posisi IMB dalam kesadaran masyarakat.

Suhardi, informan kedua, juga menegaskan pandangan serupa, mengungkapkan bahwa mayoritas masyarakat masih memiliki pemahaman minim tentang IMB, dan faktor-faktor seperti kurangnya penyebaran informasi dan fokus pada aspek fisik pembangunan menjadi penyebab utama. Kesimpulannya, minimnya pemahaman masyarakat tentang IMB di Blang Bintang dapat disebabkan oleh kombinasi kurangnya penyebaran informasi, fokus yang lebih besar pada aspek fisik pembangunan, serta lemahnya sistem kebijakan terintegrasi dalam birokrasi yang tidak memperkuat urgensi IMB dalam kesadaran masyarakat.

Dari data yang dipaparkan, dapat diidentifikasi beberapa faktor implementasi kebijakan yang perlu diperhatikan sebagai berikut:

1. Kurangnya sosialisasi: Data menunjukkan bahwa pemerintah belum melakukan sosialisasi yang memadai terkait izin mendirikan bangunan (IMB) kepada masyarakat. Hal ini mengakibatkan rendahnya kesadaran masyarakat tentang pentingnya mengurus IMB sebelum mendirikan bangunan. Kurangnya sosialisasi ini dapat menjadi hambatan dalam implementasi kebijakan, karena masyarakat tidak memahami pentingnya IMB dan tata cara pengurusannya.
2. Rendahnya pengurusan IMB: Data menunjukkan bahwa masyarakat kurang aktif dalam mengurus dan mengajukan IMB. Dalam dua tahun terakhir, jumlah pengurusan IMB sangat sedikit dibandingkan dengan jumlah data demografi di wilayah Kabupaten Aceh Besar. Hal ini menunjukkan rendahnya kesadaran masyarakat dalam

mengurus IMB dan kurangnya partisipasi dalam implementasi kebijakan. Rendahnya Implementasi tersebut sangat terlihat di daerah-daerah yang sangat kecil dalam mengurus IMB di sebagian besar Kabupaten Aceh Besar. Beberapa daerah tersebut lebih ke pinggiran kota yang bukan merupakan daerah aktivitas administrasi yang tinggi, seperti Lhong, Lampuuk, Blang Bintang, Seulimum, Jantho, dan sebagian besar lainnya selain beberapa tempat yang disebutkan dalam penelitian ini seperti Darul Imarah, Darussalam, dan lainnya. Daerah tersebut bisa dikatakan tidak terpapar oleh informasi IMB, dalam pengalaman observasi peneliti, beberapa orang di Blang Bintang bahkan tidak mengetahui dan tidak pernah mendengar istilah IMB. Bahkan tidak mengetahui apa itu IMB setelah dijelaskan, dan masih tidak memahami apa. Hal ini menunjukkan kegagalan implementasi secara informasi, dan integrasi birokrasi. Masyarakat tidak menemukan urgensi mengurus IMB sama sekali dalam sendi pembangunan yang sudah dan akan dilakukan.

3. Prioritas komersial: Implementasi kebijakan IMB terlihat hanya diterapkan secara ketat ketika bangunan yang didirikan akan digunakan untuk kepentingan komersial, seperti berhubungan dengan pihak bank atau investor ataupun kebijakan lainnya. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan dalam penerapan kebijakan, di mana IMB tidak menjadi prioritas atau syarat utama untuk semua jenis bangunan yang didirikan.
4. Kurangnya komunikasi dan integrasi birokrasi: dari data diatas dapat disimpulkan bahwa faktor komunikasi dan integrasi birokrasi dalam implementasi kebijakan IMB minim atau bahkan tidak ada sama sekali. Masyarakat tidak mendapatkan informasi secara langsung dari pemerintah terkait IMB, bahkan banyak yang tidak mengetahui

tentang keberadaan IMB itu sendiri. Selain itu, tidak ada sistem kebijakan yang terintegrasi dengan baik di tingkat birokrasi untuk memperkuat posisi IMB sebagai persyaratan yang ditegakkan secara konsisten.

Dari analisa tersebut, dapat dikatakan bahwa implementasi kebijakan IMB di Kabupaten Aceh Besar menghadapi beberapa tantangan. Diperlukan upaya yang lebih intensif dalam sosialisasi kepada masyarakat tentang pentingnya mengurus IMB, serta perbaikan dalam komunikasi dan integrasi birokrasi untuk memperkuat pelaksanaan kebijakan. Selain itu, prioritas implementasi kebijakan tidak boleh hanya terbatas pada kepentingan komersial, melainkan juga harus melibatkan semua jenis bangunan yang didirikan.

### **C. Faktor Masyarakat Aceh Besar Tidak Menyeluruh Mengurus Izin Mendirikan Bangunan**

Pada bagian ini akan menjelaskan faktor masyarakat tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan. Pemerintah Aceh Besar, terkait administrasi pembangunan memiliki tanggungjawab dalam hal menyiapkan bahan pembinaan, pengendalian, petunjuk teknis dan koordinasi penyelenggaraan di bidang administrasi infrastruktur, jasa konstruksi, administrasi pembangunan monitoring, evaluasi dan pengendalian administrasi pembangunan.

Berikut tabel yang didapatkan dari DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar terkait jumlah bangunan yang sudah memiliki IMB:

<b>Tahun 2021</b>	<b>Bangunan yang sudah ber IMB</b>
Januari	5
Februari	29
Maret	25
April	38
Mei	10

Juni	22
Juli	18
Agustus	23
September	27
Oktober	24
November	29
Desember	52
<b>Total</b>	<b>302</b>

Sumber: DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar, 2023.

Keseluruhan dari total bangunan yang memiliki IMB pada tabel tersebut terdiri dari 197 tempat tinggal, 81 bangunan perdagangan, 3 toko, 5 bangunan pendidikan, 2 gudang, terminal bbm, 2 rumah sakit, 2 tower, 2 ruko, 3 bangunan pelayanan umum dan lainnya.<sup>78</sup>

Adapun pendataan pengurusan IMB yang terbit pada tahun 2022 dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

<b>Tahun 2022</b>	<b>Bangunan yang sudah ber IMB</b>
Januari	9
Februari	13
Maret	30
April	17
Mei	4
Juni	43
Juli	21
Agustus	30
September	22

<sup>78</sup> Data DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar tahun 2023.

Oktober	20
November	29
Desember	52
<b>Total</b>	<b>290</b>

Sumber: DPMPSTSP Kabupaten Aceh Besar, 2023.

Jumlah keseluruhan IMB yang terbit tersebut terdiri dari bangunan perdagangan 82, 2 bangunan pemerintahan, 188 bangunan tempat tinggal, 1 toko, 1 ruko, 6 gedung, 1 bangunan industri, 4 bangunan pendidikan, dan bangunan lainnya.

Pada proses implementasi, kebanyakan tidak mengajukan keberadaan IMB dikarenakan kesadaran semata, melainkan tuntutan administrasi lainnya yang terintegrasi dan mengharuskan adanya IMB bagi pemilik bangunan, seperti izin usaha, sertifikat, dan lainnya. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Ratnasari dalam wawancara:

“Tidak ada treatment khusus, yang memang ditujukan agar masyarakat sadar akan IMB, karena hal tersebut akan menjadi kebutuhan dengan sendirinya. IMB ini diperlukan dalam berbagai syarat lanjutan yang berhubungan dengan kepemilikan bangunan, proses dalam menjalankan bisnis, usaha, administrasi kantor, dan lainnya, sebagaimana yang sudah diatur dalam undang-undang.”<sup>79</sup>

Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa memang tidak ada upaya yang ditekankan dalam proses implementasi Qanun Nomor 14 Tahun 2010 terkait izin mendirikan bangunan. Pemilik bangunan akan menyadari kebutuhannya terhadap IMB pada saat terbentur dengan administrasi lainnya yang bersangkutan dan mensyaratkan adanya IMB terhadap bangunan yang didirikan tersebut, adapun hal yang mensyaratkan tersebut biasanya terdapat pada kebutuhan komersialisasi seperti devoleper, perusahaan, perkantoran, dan lembaga pendidikan.

---

<sup>79</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Bagian Data DPMPSTSP Kabupaten Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

Hal tersebut yang menjadi faktor kenapa daerah yang banyak mengurus IMB terdapat di wilayah yang dekat dengan perkotaan dan padat usaha serta perkantoran, seperti Darul Imarah, Darussalam, dan Krueng Barona Jaya. Sebagaimana yang disampaikan oleh Kasi Bagian Data DPMPTSP:

“Di area perkampungan, yang jauh dengan pusat kota, pelosok, jarang yang mengurus Izin Mendirikan Bangunan, kebanyakan data menyebutkan bahwa IMB banyak keluar untuk wilayah seperti Barona Jaya, Darul Imarah, dan Darussalam, hal ini disinyalir karena daerah tersebut padat aktivitas, baik itu perkantoran, dekat dengan kampus perguruan tinggi, atau usaha seperti pedagang, yang memang mengharuskan IMB sebagai syarat administrasi dalam urusan mereka.”<sup>80</sup>  
Pernyataan tersebut relevan dengan data dari DPMPTSP, yang menyebutkan bahwa jumlah IMB yang keluar dalam 2 tahun terakhir adalah, Barona Jaya 218, Darul Imarah 346, dan Darussalam sebanyak 50 IMB.<sup>81</sup>

Kebanyakan dari kepemilikan IMB tersebut adalah pengurusan dari pihak developer yang mendirikan bangunan, sebagaimana yang disebutkan diatas, bahwa kesadaran akan pentingnya IMB itu terdapat pada masyarakat yang mendirikan bangunan dengan tujuan komersialisasi, usaha dan sebagainya. Hal tersebut merupakan keniscayaan yang dibutuhkan dalam urusan usaha tersebut.

Faktor utama tidak dilakukan sosialisasi dengan intensi dan juga penanganan khusus terhadap pengurusan IMB ini bagi masyarakat adalah kurangnya anggaran dari pemerintah, plot dana menjadi hal yang sangat menentukan alasan tidak adanya kegiatan tersebut.

“Alasan tidak dilakukan sosialisasi terkait implementasi Izin Mendirikan Bangunan secara intensif adalah tidak tersedianya anggaran, jadi tidak ada plot dana yang memadai untuk meng-cover keperluan dan tujuan

---

<sup>80</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Bagian Data DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

<sup>81</sup> Sumber Data : <https://dpmpstsp.acehbesarkab.go.id:80>

sosialisasi tersebut, dan ini memang sudah demikian, bukan tidak dilakukan, melainkan tidak adanya penganggaran.”<sup>82</sup>

Kesimpulan akhir dari faktor tidak maksimalnya masyarakat Aceh Besar dalam hal mengurus Izin Mendirikan Bangunan, adalah:

1. Masyarakat Tidak mengetahui urgensi mengurus IMB
2. Masyarakat ymerasa tidak perlu mengurus karena tidak ada kepentingan komersil
3. Tidak ada upaya yang diintenskan seperti sosialisasi, atau survey lapangan dan
4. Tidak ada pemeriksaan terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB, atau upaya lainnya.

Adapun adanya masyarakat atau bangunan yang memiliki IMB sebagian besar dikarenakan kebutuhan adminstrasi lanjutan untuk urusan usaha dan operasional.

#### **D. Upaya Pemerintah dalam Menghimbau Masyarakat Agar Mengurus Izin Mendirikan Bangunan**

Setelah membahas faktor penyebab masyarakat Aceh Besar tidak secara menyeluruh mengurus izin mendirikan bangunan, selanjutnya pada bagian ini akan dibahas bagaimana tindakan pemerintah dalam menangani ketertiban Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar.

Merujuk kepada pernyataan informan, Ratnasari selaku Kasi Bagian Data di DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar, mengungkapkan bahwa:

“Tidak ada bangunan yang dibongkar selama ini terkait pelanggaran IMB di Kabupaten Aceh Besar, hal ini merupakan kewenangan dari eksekutif, yaitu Bupati Kabupaten Aceh Besar, jika disinyalir ada yang perlu ditertibkan, maka akan diberikan peringatan serta eksekusi melalui SATPOL-PP daerah.”<sup>83</sup>

<sup>82</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Bagian DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

<sup>83</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Bagian Data DPMPTSP Kabupaten Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

Ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan peraturan yang telah ditetapkan oleh undang-undang terkait Izin Mendirikan Bangunan, pemerintah Aceh Besar masih terkesan tidak serius, hal ini dapat dilihat dari tahap implementasi, penanggulangan dan penanganan terhadap ketertiban. Tentu hal demikian sangat mempengaruhi terkait kerapian administrasi, profesionalitas pelaksanaan pemerintahan secara administratif, dan juga penataan wilayah di Kabupaten Aceh Besar.

Fenomena demikian menjadi saling berkelindan, antara kurangnya kesadaran masyarakat dalam mengurus IMB secara mandiri ke pemerintah, terdapat banyaknya bangunan yang tidak memiliki IMB, serta pembiaran terhadap ketidak tertiban tersebut.

Hal ini memiliki alasan tersendiri dari pernyataan analisis yang disampaikan oleh Ratnasari;

“Mungkin, tidak ada yang perlu dibongkar, karena di wilayah perkampungan, maka dalam hal ini kemungkinan besar, pemerintah belum menemukan urgensi yang tinggi terhadap ketidaktertiban pendirian bangunan di wilayah Aceh Besar.”<sup>84</sup>

Analisis peneliti terhadap pembiaran demikian, melihat urgensi implementasi Qanun Nomor 14 Tahun 2020, bahwa akan berdampak di masa mendatang, dikarenakan ada banyak sekali semrawut pendirian bangunan yang didirikan tanpa melalui proses administrasi, dan tahap validasi oleh pemerintahan. Hal ini dapat menyebabkan banyak kerugian baik bagi masyarakat maupun pemerintah tersendiri.

Kerugian yang bisa ditimbulkan adalah *cost* yang lebih besar di masa mendatang, karena jika memang pada akhirnya pemerintah akan menertibkan, akan memerlukan penggusuran terhadap bangunan yang sudah ada, juga menimbulkan konflik antara masyarakat dan pemerintah, serta kerugian materil

---

<sup>84</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Bagian Data DPMPSTSP Kabupaten Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

dari masyarakat yang telah mendirikan bangunan di atas tanah yang pada dasarnya tidak memiliki IMB.

Mengenai hal ini, Ratnasari memberi pernyataan bahwa, jika memang nanti ada penggusuran sebagaimana yang telah dilakukan di wilayah lainnya, seperti adanya penggusuran bangunan di wilayah samping sungai, maka pastinya dalam hal ini masyarakat tidak dapat melakukan apa-apa melainkan pasrah saja.<sup>85</sup>

Namun dari pandangan peneliti dengan mengacu pada aturan dan tujuan penetapan undang-undang, seharusnya implementasi undang-undang menjadi bagian dari tindakan preventive terhadap kerugian, serta tindakan pengendalian sebelum terjadinya ketertiban. Demikian juga perihal pembongkaran yang akan dilakukan jika nantinya terdapat bangunan yang tidak memiliki IMB. Seharusnya masyarakat tidak mendapatkan "*punishment*" semu dari ketidaktahuan masyarakat awam dalam menjalankan kewajibannya terhadap Negara seperti pengurusan IMB.

Kealpaan pemerintah pada saat melihat keadaa yang seakan-akan masih dapat terkendali akan berdampak tidak baik untuk jangka waktu yang tidak dapat diperkirakan namun pasti akan terjadi, mengingat pertumbuhan ekonomi, demografi, dan pembangunan yang kian bertumbuh di Kabupaten Aceh Besar dengan beberapa faktor, seperti mengapit beberapa perguruan tinggi, serta ekspansi pembangunan dari pendatang yang tidak lagi membuat rumah di Kota Banda Aceh melainkan di Kabupaten Aceh Besar.

Analisa akhir dari keseluruhan penelitian adalah, implementasi terhadap Qanun Nomor 14 Tahun 2010 terkait Izin Mendirikan Bangunan di Aceh Besar masih bisa dikatakan tergolong tidak serius, dan tidak ada pelaksanaan yang

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Ratnasari Kasi Bagian Data DPMPSTSP Kabupaten Aceh Besar tanggal 3 Mei 2023.

memberikan dampak signifikan. Baik dari tahap sosialisasi, pengendalian, serta penertebiban/penanggulangan.

Dengan demikian, tata kelola pemerintahan dalam kajian ini dapat dikatakan hanya terintegrasi secara parsial, di mana masyarakat memiliki tekanan keharusannya dalam menjalankan kewajibannya hanya ketika ditabrakkan dengan proses administrasi yang mengharuskan adanya IMB. Namun Di masyarakat umum di daerah yang tidak dekat dengan pusat pendidikan, perkantoran, dan perdagangan, hal ini tidak menjadi sesuatu yang penting.

Padahal dengan melakukan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan dapat memberikan manfaat kepada masyarakat, berupa kepastian hukum dan jaminan dari pemerintah terhadap haknya pada suatu bangunan, dan juga antisipasi kerugian di kemudian hari, serta memberikan manfaat pemasukan kepada Negara dan Daerah secara khusus, melalui uang retribusi yang disalurkan pada saat mengurus izin mendirikan bangunan.

Keseluruhan permasalahan dan fakta actual tersebut yang dilihat dalam penelitian ini, akan terselesaikan dengan cara melakukan integrasi pengarusutamaan, serta atensi pemerintah terhadap intensitas pelaksanaan Qanun tersebut, dan juga kerjasama masyarakat dalam menjalankan kewajibannya setelah mengetahui melalui sosialisasi produk hukum dari lembaga pemerintah tentunya.

Tidak ada hasil kongkrit dari implementasi Qanun Nomor 14 Tahun 2020. Hal ini bisa dilihat dari dua arah variabel fakta di lapangan, di mana satu sisi bagian dari satekholder yang diamanatkan untuk melaksanakan implementasi, tidak mampu melaksanakannya dengan baik, bahkan tidak melaksanakan sama sekali. Merujuk kepada landasan teori, bahwa isi implementasi harus meliputi; *power, interest and strategy of actor involved*, yaitu kekuasaan, kepentingan dan strategi dari aktor yang terlibat;. Dalam studi kasus ini, terlihat bahwa tidak ada upaya tersebut yang terlaksanakan secara

integral antara penerbit izin, dan *decision maker*, untuk menertibkan dan memberikan efek terhadap kepatuhan.

Sisi lain juga dapat dilihat variabel ketidakpatuhan yang bahkan disebabkan dari ketidaktahuan oleh masyarakat secara luas tentang urgensi dalam mengurus IMB tersebut. Hal ini karena tidak ada sama sekali upaya sosialisasi dan penekanan sebagaimana yang disebutkan di atas. Ketiadaan aspek *institution an regime characteristic*, di mana karakteristik lembaga dan rezim yang sedang berkuasa sebagai lingkungan di mana implementasi kebijakan dijalankan, berpengaruh kepada hasil statis dan tidak berdampak pada *compliance and responsiveness*, yang di mana tingkat kepatuhan dan respon dari para pelaksana dalam menanggapi implementasi kebijakan yang dilakukan sangat kurang bahkan bisa dikatakan nihil jika berangkat dari ide atau terma implementasi yang dilandasi pada penelitian ini.

Dalam pandangan Karl Loewenstein, implementasi kebijakan memiliki hubungan erat dengan konsep-konsep yang ia ajukan dalam bidang konstitusi dan hukum tata negara. Elemen-elemen yang dijelaskan dalam pandangan implementasi kebijakan dapat dianalisis melalui lensa pandangan Loewenstein untuk memahami bagaimana pelaksanaan kebijakan dapat berjalan efektif dan sesuai dengan prinsip-prinsip negara hukum.

Salah satu poin utama dalam pandangan Loewenstein adalah pentingnya negara hukum (*Rechtsstaat*) sebagai dasar dari segala tindakan pemerintah. Hal ini sangat relevan dengan konsep kebijakan yang efektif, di mana pelaksanaan kebijakan harus tetap mematuhi prinsip-prinsip hukum yang jelas dan konsisten. Keberhasilan implementasi kebijakan sejalan dengan prinsip negara hukum yang menekankan perlunya pembatasan kekuasaan pemerintah dengan hukum.

Pandangan Loewenstein tentang kepastian hukum (*rule of law*) juga terkait dengan pandangan implementasi kebijakan. Prinsip kepastian hukum menuntut bahwa tindakan pemerintah harus didasarkan pada hukum yang ada dan prosedur yang terdefinisi dengan baik. Dalam implementasi kebijakan, ini

berarti bahwa pelaksanaan kebijakan haruslah konsisten dengan aturan yang berlaku dan tidak boleh sewenang-wenang.

Transparansi dan akuntabilitas dalam pemerintahan, yang ditekankan oleh Loewenstein, mencerminkan prinsip komunikasi yang jelas dalam pandangan implementasi kebijakan. Pelaksanaan kebijakan yang efektif memerlukan komunikasi yang terbuka dan terpercaya antara pemerintah dan masyarakat. Kesadaran akan tindakan pemerintah dan tujuan kebijakan adalah kunci dalam mencapai penerimaan masyarakat terhadap kebijakan tersebut.

Aspek kewenangan dan komitmen dalam pandangan Loewenstein dapat dilihat dalam elemen disposisi atau sikap pelaksana dalam implementasi kebijakan. Kesiediaan pelaksana untuk berkomitmen dan menjalankan tugas sesuai dengan tujuan kebijakan sangat penting. Disposisi yang kuat akan mendorong pelaksana untuk bertindak dengan itikad baik dan memastikan pelaksanaan kebijakan sesuai dengan konstitusi dan hukum yang berlaku.

Terakhir, evolusi persepsi masyarakat terhadap kebijakan dari kontroversial menjadi wajar sejalan dengan pandangan Loewenstein tentang bagaimana tindakan pemerintah harus diterima oleh masyarakat. Dalam implementasi kebijakan, penerimaan dan pemahaman masyarakat terhadap kebijakan adalah kunci untuk menciptakan dampak yang positif dan mewujudkan tujuan dari kebijakan tersebut.

Dalam konteks kurangnya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Aceh Besar, pandangan-pandangan ini dapat membantu dalam menganalisis penyebab kurangnya pengurusan IMB dari perspektif struktur pemerintahan, komitmen pelaksana, dan respons masyarakat. Dengan memahami pandangan Karl Loewenstein tentang konstitusi dan hukum tata negara, kita dapat memperdalam pemahaman kita tentang dinamika implementasi kebijakan dan bagaimana hal tersebut berkaitan dengan prinsip-prinsip negara hukum dan pemerintahan yang baik.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penelitian ini telah sampai pada tahap akhir, yaitu mengambil kesimpulan akhir dari keseluruhan penelitian yang didapatkan setelah melakukan kajian, pengumpulan data serta penelitian yang mendalam untuk menjawab pertanyaan penelitian dalam rumusan masalah pada skripsi ini, maka dapat disimpulkan secara ringkas, akhir penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Implementasi tidak dilakukan secara maksimal terkait kebijakan dan keharusan dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan, dalam hal ini hanya terdapat optimalisasi secara administratif yang mengharuskan masyarakat mengurus Izin Mendirikan Bangunan. Hal tersebut hanya akan terpapar jika masyarakat yang bersangkutan memiliki orientasi lanjutan terhadap bangunan yang didirikannya dengan kepentingan, seperti perdagangan, kantor dan sebagainya. Adapun masyarakat yang tidak memiliki kepentingan tersebut tidak mengurusnya, bahkan disebabkan oleh ketidaktahuan karena kurangnya sosialisasi mengenai kebijakan tersebut.
2. Faktor yang menjadikan kebanyakan masyarakat Aceh Besar tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan adalah, tidak adanya sosialisasi atau upaya apapun dalam bentuk implementasi terhadap Qanun Nomor 14 Tahun 2010. Pemerintah hanya melakukan tupoksinya sebagai pelayan administrasi (dalam hal ini DPMPTSP) sebagaimana tupoksi yang sudah ditetapkan, selebihnya tidak ada distribusi produk hukum yang intens dilakukan agar masyarakat mengetahui kewajibannya terkait Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Besar.
3. Tidak ada upaya signifikan dari pemerintah baik dari segi sanksi, atau melakukan tindakan terhadap penertiban bangunan yang berdiri tanpa Izin mendirikan Bangunan, hal ini dikarenakan belum adanya urgensi

yang dipandang bagi wilayah perkampungan dan pemukiman yang jauh dari pusat kota atau pusat kegiatan sentral.

## **B. Saran**

Adapun saran yang diberikan dalam penelitian ini merupakan saran akademik dan saran non akademik. Saran akademik merupakan saran yang dapat dijadikan acuan oleh peneliti selanjutnya untuk meneliti penelitian yang memiliki kesamaan variabel, dan saran non akademik merupakan saran yang diberikan secara umum sebagai bahan pengayaan dalam kebijakan yang didasarkan penelitian ini.

Saran tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Aceh Besar harus melakukan pengarusutamaan sosialisasi dan pendidikan yang tepat terhadap implementasi Izin Mendirikan Bangunan serta pengelolaan wilayah.
2. Masyarakat dalam hal ini agar mempertimbangkan segala keperluan yang dibutuhkan dalam hidup bernegara. Pada saat mendirikan bangunan, agar mengerti segala persyaratan administratif, agar kedepannya tidak merugikan dirinya sendiri di masa mendatang.
3. Upaya dan solusi dalam permasalahan ini adalah peningkatan literasi hukum, administrasi, dan penyuluhan serta sosialisasi. Pemerintah juga agar senantiasa turun ke lapangan langsung agar masyarakat menyadari terkait kebijakan IMB tersebut.

Demikian saran yang diberikan dengan dasar penelitian yang dilakukan dalam skripsi ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi., *Hukum Perizinan: Dalam Sektor Pelayanan Publik, Edisi 1. Cet. 4*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 200.
- Agus Ferianto, “*Implementasi Perda Kabupaten Bantul No. 5 Tahun 2008 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Di Kabupaten Bantul 2013 (Studi : Dinas Perizinan Kabupaten Bantul)*”, (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Ilmu Pemerintahan, Fakultas ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2015.
- Alfiani Ekasari, “*Implementasi Kebijakan Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Di Kantor Pelayanan Terpadu Kabupaten Soppeng*”, (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Politik Pemerintahan, Fakultas ilmu Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Hasanuddin, 2014.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Pers, 2014
- Arif Kurnia, S.T, Ronny Abdillah, S.T, *Buku Pintar Membangun Rumah : Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol*, (Jakarta: Kayana Press, 2011.
- Asanawi Luwi, *Bangunan yang Miliki IMB Masih Rendah di Aceh Besar, Ini Jumlahnya - Serambi Indonesia* (tribunnews.com), diakses pada minggu, 28 Februari 2021
- Catur Yulianto, “*Implementasi Pengaturan Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Lamongan Nomor 6 Tahun 2007 Tetang Bangunan Di Kabupaten Lamongan (Studi Di Badan Penanaman Modal Dan Perizinan Kabupaten Lamongan)*”, Skripsi Diterbitkan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, 2013.
- Chairil Anwar Pohan, *Kebijakan dan Administrasi Perpajakan Daerah di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2021.
- Dian ariestadi, *Teknik Strukstur Bangunan*, Jakarta: Direktorat Pembinaan Sekolah Menengah Kejuruan, Direktorat Jenderal Manajemen

- Pendidikan Dasar dan Menengah, Departemen Pendidikan Nasional, 2008), hlm. 1.
- Edward III, George C. (edited).. *Public Policy Implementing*. Jai Press Inc, London-England. 1984.
- Dinda Keumala dan Setiyono, *Tanah dan Bangunan*, cet. I, Jakarta: Raih AsaSukses, 2009.
- Heinz Frick, *Ilmu Konstruksi Bangunan 1*, Yogyakarta: kanisius, 1980.
- Huzaemah Tahido, Dkk, *Membendung Liberalisme*, Jakarta: Penerbit Republika, 2004.
- Juniarso ridwan, Achmad Sodik sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Layanan Publik*, Bandung; Penerbit Nuasa Cendekia, 2014.
- Koesnadi Hardjasoemantri, *Hukum Lingkungan*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1994.
- Mulyadi, *Implementasi kebijakan*, Jakarta:Balai Pustaka,2015.
- Nurdin Usman,*Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, Jakarta:Grasindo, 2002.
- Grindle, Merilee S. (Ed). *Politics and Apolicy Implementation in the Third World*, New Jersey: Princetown University Press, 1980.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana, 2008.
- Philipus M. Hadjon, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Gajah mada University Press, 2008.
- Ridwan, *Hukumadministrasi Negara*, Rajawali Pers, 2006.
- S. Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia, 1994.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI.PRESSS, 1986.
- Sugiono, *metode penelitian administrasi*, Bandung: Alfabeta, 2017.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Wibawa, Samodra. *Evaluasi Kebijakan Publik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.

Teguh Susanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, Jakarta: Buku Pintar, 2014.

Tim pelaksanaan pusat kegiatan PISEW, *Petunjuk Konstruksi Bangunan Sederhana*, (Jakarta: Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Cipta Karya, 2020.

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

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.

Zaenil Asyhadie, *Hukum Bisnis*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.

Zahrotun Nuraini, “*Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan)*”, Skripsi Diterbitkan, Jurusan Administrasi Publik, Fakultas ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya, 2017.

Zera Nurjannah, “ *Analisis Sistem Pengawasan Pemerintah Kota Banda Aceh Terhadap Penggunaan Izin Mendirikan Bangunan Menurut Konsep Al-Hisbah (Suatu Penelitian Tentang Law Enforcement Oleh Pemerintah Kota Banda Aceh)*, (Skripsi Diterbitkan, Jurusan Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah Dan Hukum, UIN Ar-Raniry, 2016.

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Pemerintah Kabupaten Aceh Besar, *Rencana Kerja Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar*, 2020.

## Lampiran 1: SK Pembimbing



**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
 Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
 Telp./Fax. 0651-7557442 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

---

**SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
**UIN AR-RANIRY BANDA ACEH**  
**Nomor : 4296/Un.08/FSH/PP.00.9/09/2021**

**TENTANG**

**PENETAPAN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA**

**Menimbang** : a. Bahwa untuk kelancaran bimbingan KKU Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, maka dipandang perlu menunjukan pembimbing KKU Skripsi tersebut;  
 b. Bahwa yang namanya dalam Surat Keputusan ini dipandang mampu dan cakap serta memenuhi syarat untuk diangkat dalam jabatan sebagai pembimbing KKU Skripsi.

**Mengingat** : 1. Undang-undang No. 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;  
 2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2005 tentang Guru dan Dosen;  
 3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;  
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2005 tentang Standar Operasional Pendidikan;  
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;  
 6. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2013 tentang Perubahan Institut Agama Islam Negeri IAIN Ar-Raniry Banda Aceh Menjadi Universitas Islam Negeri ;  
 7. Keputusan Menteri Agama 492 Tahun 2003 tentang Pendelegasian Wewenang Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian PNS di lingkungan Departemen Agama RI;  
 8. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh;  
 9. Peraturan Menteri Agama Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2015 tentang Statuta Universitas Islam Negeri Ar-Raniry;  
 10. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tentang Pemberi Kuasa dan Pendelegasian Wewenang Kepada Para Dekan dan Direktur Program Pasca Sarjana dalam Lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;

**MEMUTUSKAN**

**Menetapkan** :

**Pertama** : Menunjuk Saudara (i) :  
 a. Misran, S.Ag., M.Ag. Sebagai Pembimbing I  
 b. Riza Afrian Mustaqim, M.H. Sebagai Pembimbing II  
 untuk membimbing KKU Skripsi Mahasiswa (i) :

**Nama** : Ainul Marziah  
**NIM** : 160105061  
**Prodi** : Hukum Tata Negara/Siyasah  
**Judul** : Implementasi Qanun Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

**Kedua** : Kepada pembimbing yang tercantum namanya di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

**Ketiga** : Pembiayaan akibat keputusan ini dibebankan pada DIPA UIN Ar-Raniry Tahun 2021;

**Keempat** : Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diubah dan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila ternyata terdapat kekeliruan dalam keputusan ini.

Kutipan Surat Keputusan ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Banda Aceh  
 Pada tanggal : 09 September 2021  
 Dekan  
  
 Muhammad Siddiq

**Tembusan :**  
 1. Rektor UIN Ar-Raniry;  
 2. Ketua Prodi HTN;  
 3. Mahasiswa yang bersangkutan;  
 4. Arsip

CS Dipindai dengan CamScanner

Lampiran 2: Foto Wawancara



Wawancara dengan Ratnasari



