

SKRIPSI

**IMPELEMENTASI KEWENANGAN DINAS PENATAAN
RUANG KOTA MAKASSAR DALAM MENGAWASI
IMB YANG TIDAK SESUAI DENGAN
PERUNTUKANNYA**



Oleh:

MUH IHZA IMANUDDIN B MANAF

B021 171 522

**PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

HALAMAN JUDUL

**IMPELEMENTASI KEWENANGAN DINAS PENATAAN
RUANG KOTA MAKASSAR DALAM MENGAWASI
IMB YANG TIDAK SESUAI DENGAN
PERUNTUKANNYA**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Sarjana Pada
Program Studi Sarjana Hukum Administrasi Negara

Disusun dan Diajukan oleh :

MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF

B021 171 522

**PROGRAM STUDI SARJANA HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2023**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

IMPELEMENTASI KEWENANGAN DINAS PENATAAN RUANG KOTA MAKASSAR DALAM MENGAWASI IMB YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA

Disusun dan Diajukan oleh :

MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF

B021 171 522

Untuk Tahap UJIAN SKRIPSI

Pada Tanggal 12 Oktober 2023

Menyetujui:

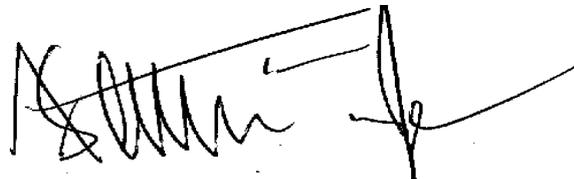
Komisi Penasihat

Pembimbing Utama



Dr. Zulkifli Aspan, SH.,MH
NIP. 196807112003121004

Pembimbing Pendamping



Dr. Andi Syahwiah A. Sapiddin. SH., MH
NIP. 197912122008122002

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

PENGESAHAN SKRIPSI

IMPELEMENTASI KEWENANGAN DINAS PENATAAN RUANG KOTA MAKASSAR DALAM MENGAWASI IMB YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA

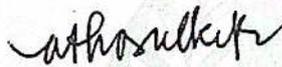
Disusun dan Diajukan oleh
MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF
B021171522

Telah Dipertahankan Di Hadapan Panitia Ujian Skripsi yang Dibentuk dalam rangka penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Rabu, 22 November 2023 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan.

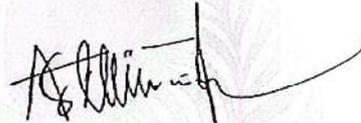
Menyetujui

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H.
NIP. 196807112003121004



Dr. Andi Syahwiah A. Sapiddin, S.H., M.H.
NIP. 197912122008122002

Ketua Program Studi Sarjana Hukum Administrasi Negara



Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana S.H., M.H.
NIP. 197903262008122002

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,
RISET, DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS HASANUDDIN
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama	: MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF
N I M	: B021171522
Program Studi	: Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi	: Implementasi Kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar Dalam Mengawasi IMB yang Tidak Sesuai Dengan Peruntukannya

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, November 2023



Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., M.A.P.
NIP: 197302311999031003

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF
NIM : B021171522
Program Studi : Sarjana Hukum Administrasi Negara

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Skripsi yang berjudul **IMPLEMENTASI KEWENANGAN DINAS PENATAAN RUANG KOTA MAKASSAR DALAM MENGAWASI IMB YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA** adalah benar karya saya sendiri. Hal yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Skripsi ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Makassar, 22 November 2023

Yang membuat pernyataan,



Muh Ihza Imanuddin B. Manaf
NIM. B021171522

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, zat yang hanya kepada-Nya memohon pertolongan. *Alhamdulillah* atas segala pertolongan, rahmat, dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini dengan baik. *Shalawat* serta salam tak lupa penulis hanturkan kepada junjungan besar kita Rasulullah Muhammad SAW, yang menjadi tauladan agar setiap langkah dan perbuatan kita selalu berada di jalan kebenaran dan bernilai ibadah di sisi Allah SWT. Semoga senantiasa terlimpah curahkan kepadanya, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya sampai akhir zaman.

Skripsi ini dibuat guna memenuhi syarat dalam mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dengan mengangkat judul “Implementasi Kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar Dalam Mengawasi IMB Yang Tidak Sesuai Dengan Peruntukannya”.

Berbagai rintangan dihadapi penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini maupun dalam menjalani kehidupan perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Namun, berkat doa, bantuan, bimbingan, serta motivasi dari berbagai pihak pada akhirnya hal tersebut dapat penulis lalui. Maka melalui kesempatan ini juga dengan segala kerendahan hati

penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan moril ataupun materiil, secara langsung maupun tidak langsung kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, terutama kepada yang terhormat:

- 1) Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc selaku Rektor Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Rektor;
- 2) Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Wakil Dekan;
- 3) Dr. Hijrah Adhyanti Mirzana. S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin;
- 4) Ucapan terima kasih juga diberikan setinggi-tingginya kepada yang terhormat Bapak Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Dr. Andi Syahwiah A. Sapiddin, S.H., M,H. selaku Pembimbing Pendamping atas waktu, tenaga dan pikiran yang diberikan di tengah kesibukan dan aktivitasnya yang senantiasa bersedia untuk membimbing penulis selama menempuh pendidikan sekaligus dalam penyusunan skripsi ini. Semoga selalu di beri kesehatan dan kesuksesan;
- 5) Ucapan terima kasih kepada yang terhormat tim penguji Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Dosen Penguji I dan Ibu Eka Merdekawati Djafar, S.H., M.H. selaku Dosen

- Penguji II atas kesediaan menguji penulis dengan senantiasa memberikan saran serta masukan selama penyusunan skripsi ini;
- 6) Segenap Dosen, Pegawai, dan Staf Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah mendidik dan memberi pelayanan yang baik kepada penulis selama masa perkuliahan;
 - 7) Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Makassar Bapak Fahyuddin Yusuf, Ap., M.H. beserta jajarannya;
 - 8) Keluarga penulis khususnya kedua Orang Tua Ayahanda tercinta Alm. Drs. Muh Basri Manaf dan Ibunda tercinta Rastina Sanusi, yang senantiasa merawat, mendidik, dan memberikan semangat serta senantiasa memberikan restu dan doa yang tak henti-hentinya kepada penulis dan dengan segala jeri payahnya demi keberhasilan penulis. Begitu pun kepada saudara penulis Rizki Yaumil Azizah B. Manaf;
 - 9) Keluarga besar Hukum Administrasi Negara 2017 yang tidak bisa saya sebut satu persatu. Terima kasih atas segala bantuan, kerja sama, rasa solidaritas, dan pengalaman selama masa perkuliahan ini;
 - 10) Keluarga besar FORMAHAN FH-UH yang telah menjadi wadah untuk bertukar pikiran serta memberikan pengalaman selama masa perkuliahan penulis;
 - 11) Sahabat-sahabat *Guudboy* Egy Oktavian Pranata S.H., Fadhil Ahmad Mujaddid S.H., M Faisal Ar Djide S.H., Muh Najib S.H.,

Dwiky Ramadhan S.H., Irfandi S.H., Marianas S.H., Eral Asnur S.H., Arjun Praseptya Harum, Apriyanto Kartono, Agung Al Mahdi, Emil, Faturrahman Ananda. Terima kasih yang sebesar-besarnya selalu membantu, menemani, dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

12) Sahabat-sahabat perjuangan *Clan Yahya Adjie Jalu Prasetyo* S.H., Fauzan Fadhil Razzaq S.H., M Rafly Dwiyansha S.H., Andrian Yasri Arief. Terima kasih selalu menemani, membantu dan berbagi pengalaman selama masa kuliah. Semoga bahagia selalu dan kita menjadi orang sukses dengan mimpi masing-masing;

Terima kasih untuk segala motivasi, nasehat dan dorongannya dalam proses penyusunan proposal ini. Semoga Allah senantiasa melimpahkan Rahmat serta membalas semua kebaikan-kebaikan yang diberikan.

Makassar. November 2023

Muh. Ihza Imanuddin B. Manaf

ABSTRAK

MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF (B021171522), IMPLEMENTASI KEWENANGAN DINAS PENATAAN RUANG KOTA MAKASSAR DALAM MENGAWASI IMB YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERUNTUKANNYA. Di bawah bimbingan Bapak Zulkifli Aspan sebagai Pembimbing Utama dan Ibu Andi Syahwiah A. Sapiddin sebagai Pembimbing Pendamping.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya dan implikasi hukum dari hasil pengawasan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan data penelitian yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara langsung terhadap instansi terkait, sedangkan data sekunder bersumber dari peraturan perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan terkait yang selanjutnya dianalisis dan dipaparkan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa **Pertama**, implementasi kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya telah menjalankan tugas dan wewenangnya namun tidak optimal dikarenakan dalam segi pengaduan masih kurang efektif jika masyarakat diharuskan datang langsung ke kantor Dinas Penataan Ruang Kota Makassar. Hal lainnya, termasuk penertiban dan penindakan hukum sudah sesuai dengan Peraturan Walikota Makassar Nomor 75 Tahun 2021 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang dan Peraturan Walikota Makassar Nomor 25 Tahun 2014 Tentang Penertiban Bangunan. **Kedua**, Implikasi hukum hasil pengawasan yang dilaksanakan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dikenakannya sanksi administratif yang berupa teguran tertulis pertama, kedua, dan ketiga serta sanksi pembongkaran bangunan gedung kepada pemilik bangunan gedung yang terbukti melanggar mendirikan bangunan tapi tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan serta melakukan peralihan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini diatur dalam ketentuan Peraturan Walikota No. 25 Tahun 2014 Tentang Penertiban Bangunan.

Kata Kunci : Kewenangan, Pengawasan, IMB, Dinas Penataan Ruang

ABSTRACT

MUH IHZA IMANUDDIN B. MANAF (B021171522), IMPLEMENTATION OF THE AUTHORITY OF THE MAKASSAR CITY SPATIAL PLANNING OFFICE IN SUPERVISING IMBS THAT ARE NOT IN ACCORDANCE WITH THEIR DESIGNATION. Under the guidance of Mr. Zulkifli Aspan as the Main Supervisor and Mrs. Andi Syahwiah A. Sapiddin as a Companion Supervisor.

This study aims to determine how the implementation of the authority of the Makassar City Spatial Planning Office in supervising IMBs that are not in accordance with their designation and the legal implications of the results of this supervision.

This research uses empirical legal research methods with research data obtained through primary data and secondary data. Primary data collection is obtained through direct interviews with relevant agencies, while secondary data comes from laws and regulations and related literature or reading materials which are then analyzed and presented descriptively.

*The results showed that **First**, The implementation of the authority of the Makassar City Spatial Planning Office in supervising IMBs that are not in accordance with their designation has carried out its duties and authorities but is not optimal because in terms of complaints it is still less effective if the community is required to come directly to the Makassar City Spatial Planning Office. Other things, including controlling and taking legal action, are in accordance with Makassar Mayor Regulation Number 75 of 2021 concerning Position, Organizational Structure, Duties and Functions and Work Procedures of the Spatial Planning Office and Makassar Mayor Regulation Number 25 of 2014 concerning Building Control. **Second**, the legal implications of the results of supervision carried out by the Makassar City Spatial Planning Office impose administrative sanctions in the form of the first, second, and third written warnings and sanctions for demolition of building buildings to building owners who are proven to have violated building construction but not in accordance with the IMB that has been issued as well as changing the function of buildings that are not in accordance with applicable regulations. This is regulated in the provisions of Mayor Regulation No. 25 of 2014 concerning Building Control.*

Keywords: Authority, Supervision, IMB, Spatial Planning Office

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Tinjauan Umum Kewenangan.....	13
1. Pengertian Kewenangan.....	13
2. Sifat Wewenang.....	18
3. Sumber dan Cara Memperoleh Wewenang.....	20
B. Tinjauan Umum Pengawasan.....	23
1. Pengertian Pengawasan.....	23
2. Jenis-Jenis Pengawasan.....	25
3. Fungsi Pengawasan.....	29
4. Tujuan Pengawasan.....	30
5. Metode Pengawasan.....	32
C. Tinjauan Izin Mendirikan Bangunan.....	33

1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan	33
2. Tujuan dan Kegunaan Izin Mendirikan Bangunan	39
3. Dasar Hukum Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	39
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Lokasi Penelitian.....	41
C. Populasi dan Sampel.....	41
D. Jenis dan Sumber Data	42
E. Teknik Pengumpulan Data.....	43
F. Analisis Data	44
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMNBAHASAN.....	45
A. Pelaksanaan Kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar Dalam Mengawasi IMB Yang Tidak Sesuai Dengan Peruntukannya ...	45
1. Kedudukan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar.....	45
2. Tugas dan Kewenangan Bidang Penertiban Ruang dan Bangunan	46
B. Implikasi Hukum Hasil Pengawasan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar Dalam Mengawasi IMB yang Tidak Sesuai Dengan Peruntukannya.	54
1. Dasar Hukum Penertiban.....	54
2. Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Makassar	55
3. Implikasi Hukum Hasil Pengawasan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar.....	61
BAB V PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA.....	72
LAMPIRAN	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pengaduan Masyarakat Tahun 2022	49
Tabel 2. Rekap pengaduan Masyarakat Tahun 2021 dan 2023	49
Tabel 3. Isian Tugas Pokok, Fungsi, dan Rincian Tugas Bidang Penertiban Ruang dan Bangunan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar.....	56
Tabel 4. Tim Monitoring Bidang Penertiban Ruang dan Bangunan.....	58
Tabel 5. Laporan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Bulan Januari s/d Desember 2020.....	65
Tabel 6. Laporan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Bulan Januari s/d Desember 2021.....	66
Tabel 7. Laporan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Bulan Januari s/d Desember 2022.....	66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Dinas Penataan Ruang Kota Makassar...	46
Gambar 2. Contoh Surat Perintah.....	53
Gambar 3. Contoh Surat Teguran Pertama.....	63
Gambar 4. Contoh Surat Teguran Kedua.....	64
Gambar 5. Contoh Surat Teguran Ketiga.....	64
Gambar 6. Contoh Tanda Papan/Stiker Penyegehan.....	65

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia sejatinya tergolong sebagai negara kesejahteraan (*welfare state*) karena tugas negara tidaklah semata-mata hanya di bidang pemerintahan saja, melainkan harus juga melaksanakan kesejahteraan sosial dalam rangka mencapai tujuan negara, yang dijalankan melalui pembangunan nasional. Secara konstitusional, terdapat kewajiban negara dan pemerintah untuk mengatur dan mengelola perekonomian, cabang-cabang produksi, dan kekayaan alam dalam rangka mewujudkan “kesejahteraan sosial”,¹ termasuk di dalamnya keseimbangan pembangunan yang menekankan kepada kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah seluruh rakyat Indonesia.

Setiap manusia dihadapkan pada tiga kebutuhan dasar untuk memperoleh kehidupan yang sejahtera, yakni kebutuhan pangan, sandang, dan papan. Setiap masyarakat yang ingin menetap dan tinggal di Indonesia mempunyai hak untuk membangun guna memenuhi kebutuhan pangannya. Namun pemenuhan akan hak tersebut harus disertai dengan syarat dan prosedur yang harus dipenuhi masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung.

¹Ridwan HR, 2018, *Hukum Administrasi Negara*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 19.

Sebagaimana yang diketahui, Indonesia adalah negara hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung baik rumah maupun gedung lainnya harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum, kebijakan, arahan, dan pedoman serta sebagai penyelesaian masalah yang sering terjadi di daerah masing-masing. Adapun yang dimaksud dengan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.² Pada dasarnya, setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagai dasar legalitas bangunan tersebut berdiri. Izin Mendirikan Bangunan (yang selanjutnya akan kita sebut IMB) diterbitkan sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang dimohonkan dalam permohonan IMB berdasarkan tingkat pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung tersebut. Sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:

“Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.”

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan

² Lihat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 1 angka 2.

disahkan oleh pemerintah daerah. Dalam Pasal 40 ayat (2) dan Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, diatur kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam penyelenggaraan bangunan sebagai berikut:

“ Pasal 40 ayat (2), pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:

- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
- b. memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);
- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.”

“ Pasal 41 ayat (2), pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:

- a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
- b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
- c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
- d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung;
- e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
- f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.”

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (2) huruf c dan Pasal 41 ayat (2) huruf a, menjelaskan bahwa pemilik dan pengguna bangunan gedung memiliki kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung seperti melakukan pembangunan harus mengikuti rencana teknis yang telah disahkan oleh pemerintah kabupaten/kota yang terdapat dalam IMB yang diberikan dan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya dalam IMB, sehingga sudah seharusnya penggunaan setiap bangunan gedung tersebut harus sesuai dengan peruntukannya dalam IMB.

IMB adalah salah satu produk hukum yang digunakan untuk mewujudkan tertibnya penyelenggaraan bangunan gedung dan kepastian hukum dalam setiap pendirian bangunan gedung. Pemberian IMB adalah sebagai landasan agar bangunan gedung yang didirikan, penggunaannya sesuai dengan peruntukannya. Namun faktanya, terdapat permasalahan mengenai IMB, yaitu terjadi ketidaksesuaian yang sudah ditetapkan dalam IMB dengan fakta yang ada. Masih banyak ditemukan bangunan gedung yang digunakan tidak sesuai dengan peruntukannya. Penggunaan bangunan gedung yang berubah tidak didasarkan pada IMB yang telah diterbitkan.

Sejak otonomi daerah diberlakukan di Indonesia dan sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah dan kemudian berganti dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah yang diubah kembali dengan Undang-

Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah. Pemerintah Pusat telah memberikan wewenang kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri melalui otonomi daerah. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.³ Dengan adanya otonomi daerah, maka setiap daerah diberikan kebebasan untuk mengurus dan mengatur sendiri urusan pemerintahan demi kepentingan masyarakat setempat, termasuk dalam hal pemberian izin mendirikan bangunan mengingat pembangunan yang dilakukan di Kota Makassar telah tumbuh pesat sehingga berimplikasi pada ekonomi masyarakat dan kontribusi bagi daerah yang diperoleh melalui persyaratan administrasi dalam penerbitan izin mendirikan bangunan. Pembangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat atau badan usaha yang berada di wilayah Kota Makassar baik yang sudah ada sebelum adanya izin mendirikan bangunan maupun yang sudah ada Izin Mendirikan Bangunan perlu dilakukan pengawasan atas keberadaan bangunan gedung tersebut.

Di Kota Makassar masih ditemukan pemilik dan pengguna bangunan dalam hal penggunaan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan

³ Panca Kurniawan dan Agus Purwanto, 2004, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Indonesia*, Bayumedia Publishing, Malang, hlm. 41

peruntukan awalnya atau tidak berlandaskan IMB yang telah disahkan oleh pemerintah kota. Banyak bangunan gedung di Kota Makassar telah memiliki IMB akan tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai dengan peruntukannya yang melanggar dari ketentuan IMB yang telah disahkan sebelumnya, salah satunya seperti yang terjadi di Jalan Andi Jemma yaitu bangunan salon kecantikan yang terindikasi melakukan pelanggaran yang tidak memiliki IMB dan juga pihak dari Dinas Penataan Ruang memberikan Surat Peringatan (SP) untuk kedua kalinya, sebab SP pertama tidak diindahkan oleh pihak salon kecantikan tersebut.⁴

Adapun contoh kasus lainnya yaitu di Hanggar Talasalapang yang ditutup karena adanya dugaan penyalahgunaan izin yang operasionalnya dianggap tidak sesuai peruntukan. Hal ini terjadi buntut atas kasus sejumlah pengunjungnya berjoget erotis hingga *viral* di media sosial. Sebelumnya Wali Kota Makassar Moh Ramdhan 'Danny' Pomanto menuding izin operasional Hanggar Talasalapang tidak sesuai. Pihak Hanggar dituding melanggar karena jenis izin kini lebih mirip pub dan diskotek.⁵

Dalam hal ini Pemerintah Kota Makassar harus bertindak tegas dalam menjalankan aturan hukum yang berlaku. Pemerintah Kota Makassar harus secara maksimal melakukan pengawasan setelah

⁴ Muhammad Shadiq, 2022, Dinas Penataan Ruang Sidak Klinik Kecantikan di Andi Djemma, Temukan Ini!, <https://kataberita.co/dinas-penataan-ruang-sidak-klinik-kecantikan-di-andi-djemma-temukan-ini/amp/>, diakses pada 26 September 2022 pukul 15.14.

⁵ Fathul Khair, 2022, DPRD Makassar Sorot Penyalahgunaan Izin Usaha Hanggar Talasalapang, <https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6155717/dprd-makassar-sorot-penyalahgunaan-izin-usaha-hanggar-talasalapang/amp>, diakses pada 26 September 2022 pukul 15.18.

diterbitkannya IMB agar penggunaan bangunan gedung sesuai dengan peruntukannya dalam IMB. Oleh karena itu dibutuhkan suatu perangkat daerah yang mempunyai kewenangan dan pengawasan dalam hal mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, dijelaskan bahwa Pemerintah Pusat menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pembinaan tersebut ditujukan kepada Pemerintah Daerah dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.⁶ Dalam hal pembinaan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diatur dalam pasal 344 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yang berbunyi:

“Pemerintah Daerah kabupaten/kota melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 336 ayat (4) huruf c terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme Persetujuan Bangunan Gedung, inspeksi, Sertifikat Laik Fungsi, Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung, dan Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung.”

Sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, terdapat urusan pemerintahan

⁶ Lihat Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2022 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 336.

yang sepenuhnya menjadi kewenangan pemerintah pusat yang dikenal dengan istilah urusan pemerintahan absolut dan ada urusan pemerintahan konkuren.⁷ Pembagian urusan pemerintahan konkuren antara daerah provinsi dengan daerah kabupaten/kota walaupun urusan pemerintahan sama, perbedaannya akan tampak dari skala atau ruang lingkup urusan pemerintahan tersebut. Daerah provinsi dan daerah kabupaten kota mempunyai urusan pemerintahan masing-masing yang sifatnya tidak hierarki, namun tetap akan terdapat hubungan antara pemerintah pusat, daerah provinsi dan daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaannya mengacu pada Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (yang selanjutnya akan kita sebut NSPK) yang dibuat oleh pemerintah pusat.⁸

Masing-masing urusan pemerintahan diwadahi dalam bentuk dinas daerah dan kabupaten/kota. Pembentukan dan susunan perangkat daerah ditetapkan dengan peraturan daerah (Perda), sedangkan kedudukan, susunan organisasi, perincian tugas dan fungsi, serta tata kerja perangkat daerah ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah (Perkada). Dinas daerah provinsi dipimpin oleh kepala dinas daerah provinsi yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada gubernur melalui sekretaris daerah provinsi, sedangkan dinas daerah kabupaten/kota dipimpin oleh kepala dinas kabupaten/kota yang berkedudukan di bawah

⁷ Lihat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah , Pasal 9.

⁸ Andi Pangerang Moenta dan Syafa'at Anugrah Pradana, 2018, *Pokok-Pokok Hukum Pemerintahan Daerah*, PT. RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 33.

dan bertanggung jawab kepada bupati/walikota melalui sekretaris daerah kabupaten/kota.⁹

Di ruang lingkup kerja Pemerintah Kota Makassar, terdapat satu dinas daerah yang memenuhi tugas dan fungsinya sebagai pengawas IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya, yaitu Dinas Penataan Ruang Kota Makassar. Tugas dan fungsi Dinas Penataan Ruang tersebut diatur dalam Peraturan Walikota Makassar Nomor 75 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang. Dijelaskan dalam peraturan walikota tersebut Dinas Penataan Ruang merupakan unsur pelaksana urusan pemerintahan di bidang penataan ruang yang menjadi kewenangan daerah.

Menurut Pasal 12 ayat (3) huruf g Peraturan Walikota Makassar Nomor 75 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang dijelaskan bahwa Seksi Pengaduan dan Pengawasan Ruang dan Bangunan mempunyai tugas melakukan pengendalian dan pengawasan terhadap peruntukan ruang dan bangunan yang didirikan tanpa atau tidak sesuai dengan IMB dan izin pemanfaatan bangunan.

Dari penjelasan peraturan walikota di atas, dapat disimpulkan bahwa Dinas Penataan Ruang Kota Makassar mempunyai tugas dan wewenang dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Maka dari

⁹ *Ibid*, hal. 109

itu penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terkait pelaksanaan kewenangan dan pengawasan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dengan judul **“Implementasi Kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar Dalam Mengawasi IMB yang Tidak Sesuai Dengan Peruntukannya”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana bentuk pelaksanaan kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya?
2. Bagaimana implikasi hukum hasil pengawasan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana bentuk pelaksanaan kewenangan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
2. Untuk mengetahui implikasi hukum hasil pengawasan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar dalam mengawasi IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara teoritis, diharapkan sebagai bahan bacaan atau kajian hukum serta berguna untuk menambah dan memperluas khazanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya di bidang Hukum Administrasi Negara. Dan juga agar memberi kontribusi dan masukan bagi pelaksanaan pengawasan IMB di Kota Makassar.
2. Secara praktis, dapat digunakan sebagai bahan referensi kepustakaan dan sebagai bahan informasi tambahan kepada peneliti lainnya dalam menyusun karya ilmiah yang berkaitan dengan judul tersebut.

E. Keaslian Penelitian

1. Berdasarkan skripsi yang ditulis oleh saudari Nur Fadhilah (B12116014) Mahasiswa Prodi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang berjudul *“Penerapan Sanksi Administratif Terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai Dengan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Makassar”* pada tahun 2020. Berdasarkan hasil penelitian yang disimpulkan oleh saudari Nur Fadhilah, penelitian tersebut lebih mengacu terhadap seperti apa sanksi yang akan diterapkan terhadap pelanggar yang tidak memiliki atau tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis pada hakikatnya menekankan pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan

Bangunan Kota Makassar terhadap IMB yang tidak sesuai dengan peruntukannya.

2. Berdasarkan skripsi yang ditulis oleh saudari Dewina Sri Antasari Kadola' (B12113351) Mahasiswa Prodi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang berjudul "*Pengawasan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Tana Toraja*" pada tahun 2017. Berdasarkan hasil penelitian yang disimpulkan oleh saudari Dewina Sri Antasari Kadola', penelitian tersebut mengacu kepada pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman yang berada dalam ruang lingkup kerja pemerintahan Kabupaten Tana Toraja, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis berada dalam ruang lingkup kerja pemerintahan Kota Makassar. Maka dari itu dapat dilihat adanya perbedaan dalam membuat suatu kebijakan tentang IMB yang diterbitkan oleh kedua daerah tersebut baik dari teknis penyelenggaraannya maupun dari produk-produk hukum yang diterbitkan terkait IMB.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Kewenangan

1. Pengertian Kewenangan

Salah satu prinsip utama yang menjadi pijakan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan bagi negara yang menganut konsep negara hukum adalah asas legalitas. Dalam perkembangannya asas legalitas kemudian dipergunakan di dalam bidang Hukum Administrasi Negara yang dimana dapat diartikan segala bentuk ketentuan yang mengikat warga negara harus berdasarkan pada perundang-undangan kemudian, jika dikaitkan dengan konsep negara hukum maka dapat diartikan bahwa setiap tindakan pemerintah harus berdasar pada hukum.¹⁰

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan *legislate* (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif *administrative*. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap

¹⁰ Aminuddin Ilmar, 2014, *Hukum Tata Pemerintahan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 72.

segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.¹¹

Dalam literatur ilmu politik, ilmu pemerintahan, dan ilmu hukum sering ditemukan istilah kekuasaan, kewenangan, dan wewenang. Kekuasaan sering disamakan begitu saja dengan kewenangan dan kekuasaan sering dipertukarkan dengan istilah kewenangan, demikian pula sebaliknya. Bahkan kewenangan sering disamakan juga dengan wewenang. Kekuasaan biasanya berbentuk hubungan dalam arti bahwa “ada satu pihak yang memerintah dan pihak lain yang diperintah” (*the rule and the ruled*).¹²

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “onderdeel” (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtshe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta

¹¹ Praduji Atmosudirdjo, 1995, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 78

¹² Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 35-38.

distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Dalam bukunya, Aminuddin Ilmar mengatakan bahwa dalam konsep Hukum Administrasi Negara dengan tegas dikemukakan hubungan hukum yang terjadi antara pemerintah dalam satu sisi dan warga masyarakat pada sisi yang lainnya merupakan sebuah hubungan hukum sepihak dimana kedudukan hukum pemerintah sebagai subjek yang memerintah, sedangkan warga masyarakat sebagai subjek yang diperintah.¹³

Dalam Hukum Administrasi Negara, kewenangan menjadi dasar berpijak bagi pemerintah di dalam melakukan suatu tindakan ketika suatu perbuatan atau tindakan pemerintah tidak berdasar pada sebuah kewenangan maka tindakan tersebut dapat dikatakan perbuatan sewenang-wenang.

Kewenangan pemerintah untuk melakukan sebuah tindakan dapat juga disebut sebagai wewenang pemerintah yang merupakan dasar legitimasi di dalam bertindak. Menurut Marthen Arie saat membawakan perkuliahan dalam mata kuliah Hukum Administrasi Negara terdapat perbedaan antara wewenang dan kewenangan, yakni kewenangan merupakan kekuasaan "formal" yang diberikan berdasarkan peraturan

¹³ Aminuddin Ilmar, *Op.cit.*, hal. 76

perundang-undangan, sedangkan wewenang merupakan kemampuan untuk mengambil keputusan sesuai dengan nilai-nilai atau norma-norma yang berlaku atau dengan kata lain “non formal”.

Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya disebut Undang-Undang Administrasi Pemerintahan) menyatakan bahwa:

“Wewenang adalah hak yang dimiliki oleh badan/pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk mengambil keputusan dan atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan.”

Sering kali dijumpai istilah kewenangan sama dengan istilah kekuasaan, namun pada kenyataannya kekuasaan dan kewenangan merupakan dua istilah dengan makna yang berbeda, sehingga di dalam penggunaan istilah tersebut haruslah hati-hati agar tidak terjadi indikasi dan kesalahan penafsiran. Secara istilah, kewenangan dalam tata hukum administrasi memiliki makna yang sangat penting.

Lain halnya dengan wewenang, Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Administrasi Pemerintah menyatakan bahwa:

“Kewenangan pemerintahan atau yang selanjutnya disebut kewenangan adalah kekuasaan badan dan/atau pejabat pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk bertindak dalam ranah hukum publik.”

Berdasarkan bunyi Pasal di atas, dapat dilihat bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara kewenangan dengan wewenang pemerintah sehingga menyamakan kekuasaan dengan kewenangan

bukanlah hal yang wajar untuk diperdebatkan. Di dalam melakukan tindakannya, pemerintah harus berada di dalam ranah hukum publik dan dengan berdasarkan peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya penyalahgunaan kewenangan. Hal tersebut sepadan dengan beberapa pendapat ahli mengenai kewenangan pemerintah.

Menurut P. Nicolai, kewenangan pemerintah adalah kemampuan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu yakni tindakan atau perbuatan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum. Dapat dikatakan bahwa kewenangan pemerintah merupakan hak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan hukum.¹⁴

Kemudian, berdasarkan pendapat Bagir Manan bahwa kewenangan dalam bahasa hukum tidaklah sama dengan kekuasaan, kekuasaan hanya menggambarkan hak untuk berbuat ataupun tidak berbuat apa pun, sedangkan kewenangan dalam bahasa hukum dapat berarti hak sekaligus kewajiban atau dengan kata lain kemampuan untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum.¹⁵

Berdasarkan uraian dan beberapa pendapat ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa wewenang khususnya wewenang pemerintahan adalah kekuasaan yang ada pada pemerintah untuk menjalankan fungsi dan tugasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan kata

¹⁴ *Ibid.*, hlm. 80.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 78.

lain, wewenang merupakan kekuasaan untuk melakukan suatu tindakan atau perbuatan hukum agar tidak terjadi penyalahgunaan kekuasaan atau tindakan sewenang-wenang.

2. Sifat Wewenang

Safri Nugraha dan kawan-kawan mengemukakan bahwa sifat wewenang pemerintah itu memuat tiga aspek, yakni:¹⁶

- a. Selalu terikat pada suatu masa tertentu;
- b. Selalu tunduk pada batas yang ditentukan;
- c. Pelaksanaan wewenang pemerintahan terikat pada hukum tertulis (asas-asas umum pemerintahan yang baik).

Lebih lanjut, dikemukakan bahwa sifat wewenang yang selalu terikat pada suatu masa tertentu ditentukan secara jelas dan tegas melalui suatu peraturan perundang-undangan. Lama berlakunya wewenang tersebut juga disebutkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya, sehingga apabila wewenang pemerintahan itu digunakan dan tidak sesuai dengan sifat wewenang pemerintahan tersebut, maka tindakan atau perbuatan pemerintahan itu bisa dikatakan tidak sah atau batal demi hukum.¹⁷

Selain itu, sifat wewenang yang berkaitan dengan batas wilayah wewenang pemerintahan selalu tunduk pada batas yang telah ditentukan dan berkaitan erat dengan batas wilayah kewenangan dan batas cakupan

¹⁶ *Ibid.*, hlm.109.

¹⁷ *Ibid.*,

dari materi kewenangannya. Batas wilayah kewenangan berkaitan erat dengan ruang lingkup kompetensi absolut dari wewenang pemerintahan tersebut. Wewenang dari seorang menteri dalam negeri jelas akan berbeda batas wilayah kewenangannya dengan wewenang menteri kehutanan. Adapun batas cakupan materi kewenangan pada dasarnya sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pemberian kewenangan tersebut. Misalnya, seorang menteri dalam negeri telah diberikan wewenang pemerintahan untuk melaksanakan fungsi dan tugas pemerintahan dalam negeri sehingga tidak dapat mencampuri urusan lain di luar bidang yang telah ditentukan tersebut, seperti membuat kebijakan di bidang kehutanan.¹⁸

Dalam kepustakaan hukum administrasi, terdapat tiga pembagian sifat wewenang pemerintahan, yakni:¹⁹

- a. Bersifat terikat, terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana wewenang tersebut dapat digunakan, atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dari keputusan yang harus diambil. Dengan kata lain, apabila terjadi peraturan dasar yang menentukan isi dari keputusan yang harus diambil secara terperinci;

¹⁸ *Ibid.*,

¹⁹ Nomensen Sinamo, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Jala Permata Aksara, Jakarta, hlm. 90.

- b. Bersifat fakultatif, terjadi dalam hal badan atau pejabat pemerintahan yang bersangkutan tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan, walaupun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal atau keadaan tertentu saja sebagaimana ditentukan dalam peraturan dasarnya;
- c. Bersifat bebas, terjadi apabila peraturan dasarnya memberi kebebasan kepada badan atau pejabat pemerintah untuk menentukan sendiri mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya atau peraturan dasarnya memberikan ruang lingkup kebebasan pejabat pemerintah untuk mengambil suatu tindakan atau perbuatan pemerintah.

3. Sumber dan Cara Memperoleh Wewenang

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa wewenang diperoleh melalui tiga sumber yaitu: atribusi, delegasi, mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.²⁰

Dengan berdasar pada asas legalitas sebagai pijakan dasar bagi sebuah negara hukum, maka tersirat bahwa wewenang pemerintah bersumber dari perundang-undangan. Secara teoritik, kewenangan yang

²⁰ Philipus M. Hadjon, Makalah: "Wewenang", Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Desember 1997, hlm. 122

bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui tiga cara, yakni atribusi, delegasi, dan mandat.²¹ Hal ini sejalan dengan yang disebutkan dalam Pasal 11 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dengan pemberian kewenangan pemerintah yang dilakukan akan menciptakan atau melahirkan suatu wewenang yang baru.

Lebih lanjut dijelaskan dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, bahwa atribusi merupakan pemberian kewenangan kepada badan/pejabat pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang. Pemberian kewenangan melalui atribusi merupakan pemberian kewenangan yang belum ada sebelumnya. Pejabat dan/atau pemerintah yang memperoleh kewenangan melalui atribusi, tanggung jawab kewenangan berada pada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang bersangkutan.²²

Pada delegasi, terjadi pelimpahan kewenangan pada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi terhadap badan dan/atau pejabat yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya pada penerima²³. Kewenangan yang didelegasikan kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan tidak dapat mendelegasikan

²¹ Ridwan HR, *Op.cit.*, hal 101.

²² Lihat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan , Pasal 1 angka 22.

²³ Lihat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan , Pasal 1 angka 23.

lebih lanjut kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lain kecuali telah ditentukan di dalam perundang-undangan. sedangkan mandat adalah pelimpahan kewenangan dari badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih tinggi kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat. Badan dan/atau pejabat pemerintahan dapat memberi mandat kepada bawahannya kecuali ditentukan lain di dalam peraturan perundang-undangan.²⁴

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa wewenang pemerintah di dalam melakukan sebuah tindakan berasal dari tiga jenis, yakni wewenang yang pemberiannya secara langsung berasal dari perundang-undangan yang disebut atribusi, kemudian kewenangan yang bersumber dari delegasi yang mendelegasikan kewenangan disertai dengan tanggung jawabnya, dan yang terakhir adalah mandat merupakan pelimpahan kewenangan yang tidak disertai dengan tanggung jawab.

Dalam penyelenggaraan kewenangan pemerintah selain dikenal paham demokrasi, dikenal juga paham sentralisasi, dekonsentrasi dan desentralisasi yang mana dengan desentralisasi terjadi penyebaran implementasi kebijakan dalam jenjang pemerintahan substansional. Ni'Matul Huda dalam bukunya mengatakan bahwa penyerahan urusan pemerintahan hanya dilakukan oleh pemerintah kepada daerah otonom

²⁴ Lihat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan , Pasal 1 angka 24

sehingga hanya mengatur mengenai cara mengurus rumah tangga daerah.²⁵

B. Tinjauan Umum Pengawasan

1. Pengertian Pengawasan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengawasan diartikan sebagai suatu bentuk pengontrolan dari pihak yang lebih tinggi kepada pihak yang berada di bawahnya,²⁶ sedangkan secara terminologis, pengawasan juga biasa disebut *controlling, evaluating, appraising, correcting*, maupun *control*. Istilah pengawasan juga dikembangkan dalam ilmu manajemen, karena suatu pengawasan juga dapat dikatakan sebagai salah satu unsur dalam kegiatan pengelolaan.²⁷

Pengawasan dapat didefinisikan sebagai proses untuk menjamin bahwa tujuan-tujuan organisasi dan manajemen dapat tercapai. Ini berkenaan dengan cara-cara membuat kegiatan-kegiatan sesuai yang direncanakan. Pengawasan membantu penilaian apakah perencanaan, pengorganisasian, penyusunan personalia dan pengarahan telah dilaksanakan secara efektif, dan fungsi pengawasan itu sendiri harus diawasi.²⁸

²⁵ Ni'Matul Huda, 2009, *Hukum Pemerintahan Daerah*, Nusa Media, Bandung, hlm. 14.

²⁶ Dendy Sugono, dkk, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia*, Pusat Bahasa, Jakarta, hlm. 429.

²⁷ Muchsan, 1992, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 36

²⁸ T. Hani Handoko, 2011, *Manajemen (Edisi 2)*, BPFE, Yogyakarta, hlm. 360.

Pengawasan dapat diartikan sebagai suatu proses untuk menerapkan pekerjaan apa yang sudah dilaksanakan, menilainya dan bila perlu mengoreksi dengan maksud supaya pelaksanaan pekerjaan berjalan sesuai dengan rencana semula.²⁹ Pendapat lain yaitu bahwa pengawasan didefinisikan sebagai proses untuk menjamin bahwa tujuan-tujuan organisasi dan manajemen tercapai.³⁰ Dalam pengertian yang sederhana, pengawasan dapat diartikan sebagai kegiatan untuk meyakinkan dan menjamin bahwa pekerjaan yang dilakukan telah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Untuk itu, pengawasan harus mengukur apa yang telah dicapai, menilai kegiatan, mengadakan tindakan-tindakan perbaikan, dan penyesuaian yang dianggap perlu. Dengan demikian, diambil suatu pengertian dari segi unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut yaitu unsur penilaian, unsur perbandingan, unsur program yang telah dilaksanakan serta unsur pembetulan dan perbaikan atau koreksi.³¹

Menurut Prayudi “Pengawasan adalah suatu proses untuk menetapkan pekerjaan apa yang dijalankan, dilaksanakan, atau diselenggarakan itu dengan apa yang dikehendaki, direncanakan, atau diperhatikan”.³² Saiful Anwar mengatakan pengawasan atau kontrol terhadap tindakan aparat pemerintah diperlukan agar pelaksanaan tugas

²⁹ M. Manullang, 2009, *Dasar-Dasar Manajemen*, Yogyakarta, Gajah Mada University Press, hlm. 173

³⁰ *Ibid* hlm. 47

³¹ *Ibid* hlm. 359

³² Prajudi Atmosudirdjo, *Op.cit*, hlm. 80.

yang telah ditetapkan dapat mencapai tujuan dan terhindar dari penyimpangan-penyimpangan.³³

Dalam hukum administrasi negara, pengawasan sangat erat kaitannya dengan peranan aparatur pemerintah sebagai penyelenggara tugas-tugas umum pemerintahan dan pembangunan. Tugas umum aparatur pemerintah dan tugas pembangunan dapat dipisah tetapi tidak dapat dibedakan satu dengan yang lainnya.³⁴ Pengawasan dalam hukum administrasi negara juga bermakna mencegah timbulnya segala bentuk penyimpangan tugas pemerintahan dari hal-hal yang telah diberikan (preventif) dan menindak atau memperbaiki penyimpangan yang terjadi (represif).³⁵ Namun dalam kehidupan sehari-hari baik kalangan masyarakat maupun dilingkungan perusahaan swasta makna pengawasan ini tidak terlalu sulit untuk di pahami.

2. Jenis-Jenis Pengawasan

Menurut Victor M. Situmorang, pengawasan dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis, yaitu:³⁶

a. Pengawasan langsung dan pengawasan tidak langsung

³³ Saiful Anwar, 2004, *Sendi-Sendi Hukum Administrasi Negara*, Glora Madani Press, hlm. 127.

³⁴ Angger Sigit dan Meylani Chahyaningsih, 2016, *Pengawasan Hukum Terhadap Aparatur Negara*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 2.

³⁵ S.F. Marbun, dkk, 2004, *Dimensi-Dimensi Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 267.

³⁶ Victor M. Situmorang dan Yusuf Juhir, 1993, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Rineka Cipta, Jakarta, hlm. 21.

- 1) Pengawasan langsung adalah pengawasan yang dilakukan secara pribadi oleh pimpinan atau pengawas dengan mengamati, meneliti, memeriksa, mengecek sendiri secara *on the spot* di tempat pekerjaan, dan menerima laporan-laporan secara langsung pula dari pelaksana. Hal ini dilakukan dengan inspeksi.
- 2) Pengawasan tidak langsung diadakan dengan mempelajari laporan-laporan yang diterima dari pelaksana baik lisan maupun tertulis, mempelajari pendapat-pendapat masyarakat dan sebagainya tanpa pengawasan *on the spot*.

b. Pengawasan preventif dan pengawasan represif.

Walaupun prinsip pengawasan adalah preventif, namun bila dihubungkan dengan waktu pelaksanaan pekerjaan, dapat dibedakan antara pengawasan preventif dan represif:

- 1) Pengawasan preventif dilakukan melalui preaudit sebelum pekerjaan dimulai. Misalnya dengan mengadakan pengawasan terhadap persiapan-persiapan rencana kerja, rencana anggaran, rencana penggunaan tenaga dan sumber-sumber lain.
- 2) Pengawasan represif dilakukan melalui post audit, dengan pemeriksaan terhadap pelaksanaan di tempat (inspeksi), meminta laporan pelaksanaan dan sebagainya.

c. Pengawasan intern dan pengawasan ekstern

- 1) Pengawasan intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri.
- 2) Pengawasan ekstern adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dari luar organisasi sendiri. Pengawasan diadakan dengan maksud untuk;
 - a) Mengetahui jalannya pekerjaan, apakah lancar atau tidak;
 - b) Memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat pegawai dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan-kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan-kesalahan baru;
 - c) Mengetahui apakah penggunaan *budget* yang telah ditetapkan dalam rencana terarah kepada sasarnya dan sesuai dengan yang telah direncanakan;
 - d) Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase tingkat pelaksanaan) seperti yang telah ditentukan dalam *planning* atau tidak;
 - e) Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam *planning* yaitu *standard*.

Selain beberapa contoh di atas, masih terdapat pula jenis-jenis pengawasan berdasarkan subjek yang melakukan pengawasan, diantaranya adalah:

a. Pengawasan legislatif

Merupakan pengawasan yang diselenggarakan oleh badan legislatif, dalam hal ini Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) yang berkedudukan di pusat dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) yang berkedudukan di daerah guna melaksanakan fungsi *check and balance* dalam sistem berlembaga di Indonesia.

b. Pengawasan masyarakat

Pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat yang disampaikan melalui media massa dan elektronik.

c. Pengawasan fungsional

Kegiatan pengawasan yang diselenggarakan oleh badan atau lembaga yang memiliki tugas dan tanggung jawab di bidang pengawasan seperti Inspektorat, BPKP, dan Ombudsman.

d. Pengawasan melekat

Pengawasan melekat adalah segala upaya yang dilakukan dalam suatu organisasi untuk mengarahkan seluruh kegiatan agar tujuan organisasi dapat dicapai secara efektif, efisien, dan ekonomis, segala sumber daya dimanfaatkan dan dilindungi, data dan laporan dapat dipercaya dan disajikan secara wajar, serta ditaatinya segala ketentuan yang berlaku.

Adapun pengawasan melekat ini lebih lanjut diatur dalam Keputusan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara No.KEP/46/M.PAN/4/2004

tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengawasan Melekat Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan. Pengawasan melekat diarahkan untuk menciptakan penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat yang bersih, transparan, profesional dan memiliki budaya kerja yang baik.

3. Fungsi Pengawasan

Fungsi Pengawasan adalah suatu kegiatan yang dijalankan oleh pimpinan ataupun suatu badan dalam mengamati, membandingkan tugas atau pekerjaan yang dibedakan kepada aparat pelaksanaan dengan standar yang telah ditetapkan guna mempertebal rasa tanggung jawab untuk mencegah penyimpangan dan memperbaiki kesalahan dalam pelaksanaan pekerjaan.³⁷

Pengawasan yang dilaksanakan mempunyai fungsi sesuai dengan tujuannya. Mengenai hal ini, Soewarni Handayanigrat menyatakan empat hal terkait dengan fungsi pengawasan, yaitu:³⁸

1. Mempertebal rasa tanggung jawab terhadap pejabat yang disertai tugas dan wewenang dalam melaksanakan pekerjaannya;
2. Mendidik para pejabat agar mereka melaksanakan pekerjaan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan;

³⁷ Nurmayani, 2009, *Hukum Administrasi Daerah (Buku Ajar)*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, hlm. 82.

³⁸ *Ibid.*,

3. Untuk mencegah terjadinya penyimpangan, kelalaian, dan kelemahan agar tidak terjadi kerugian yang tidak diinginkan;
4. Untuk memperbaiki kesalahan dan penyelewengan agar pelaksanaan pekerjaan tidak mengalami hambatan-hambatan dan pemborosan.

Adapun fungsi pengawasan menurut Sule dan Saefullah mengemukakan bahwa fungsi pengawasan pada dasarnya merupakan proses yang dilakukan untuk memastikan agar apa yang telah direncanakan berjalan sebagaimana mestinya.³⁹ Termasuk ke dalam fungsi pengawasan adalah identifikasi berbagai faktor yang menghambat sebuah kegiatan, dan juga pengambilan tindakan koreksi yang diperlukan agar tujuan organisasi dapat tercapai. Sebagai kesimpulan, fungsi pengawasan diperlukan untuk memastikan apa yang telah direncanakan dan dikoordinasikan berjalan sebagaimana mestinya ataukah tidak. Jika tidak berjalan dengan semestinya, maka fungsi pengawasan juga melakukan proses untuk mengoreksi kegiatan yang sedang berjalan agar dapat tercapai apa yang telah direncanakan.

4. Tujuan Pengawasan

Pelaksanaan pengawasan adalah kegiatan yang penting dilakukan karena perannya yang sangat penting dalam jalan lancarnya kegiatan sebuah organisasi. Pengawasan dapat dijadikan sebagai kunci bahwa

³⁹ Erni Tris Kurniawan, Sule, dan Saefullah, 2005, *Pengantar Manajemen*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 217

segala rencana yang sebelumnya telah ditetapkan oleh suatu badan dapat berjalan secara lancar dan mulus sehingga dapat mencapai tujuan dari setiap sasaran yang telah ditetapkan.⁴⁰ Selain itu fungsi dari pelaksanaan pengawasan yang sangat penting adalah mematuhi segala peraturan demi keselamatan kerja sama juga sosialisasi tentang perlunya disiplin. Pengawasan yang berfungsi dalam manajemen apabila terlaksana dengan konsisten dan juga naik makan akan terjamin semua tujuan apa pun baik itu dari perorangan atau sekelompok orang atau badan akan tercapai tujuan jangka pendek dan jangka panjang. Dengan begitu dapat meyakinkan bahwa hasil dan tujuan dari organisasi dapat tercapai dengan tetap menjaga aturan dan kebijakan yang ada dan esensial.⁴¹

Selain daripada hal di atas, Arifin Abdur Rachman juga mengatakan bahwa pengawasan dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui apakah segala sesuatu yang telah dilakukan itu telah sesuai dengan rencana yang sebelumnya telah ditetapkan. Kemudian untuk mengetahui apakah segala sesuatu telah berjalan sesuai dengan apa yang sebelumnya diinstruksikan dan juga segala prinsip yang ditetapkan juga mengetahui kekurangan-kekurangan, segala kesulitan dan kegagalan lainnya sehingga dengan begitu mereka dapat memperbaiki kegagalan yang ada sebelumnya. Selain itu bertujuan untuk mengetahui apakah pekerjaan yang telah dilakukan sudah efektif dan efisien, menimbang kembali apakah diadakan perbaikan

⁴⁰ Amran Suadi, 2014, *Sistem Pengawasan Badan Peradilan Di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, hlm. 22.

⁴¹ *Ibid.*, hlm. 23.

lebih lanjut sehingga mendapatkan tujuan dan hasil yang lebih maksimal secara efisien dan efektif.⁴²

5. Metode Pengawasan

Dalam melakukan pengawasan, diketahui beberapa metode yang dapat dilakukan, diantaranya adalah:⁴³

- a. Metode Investigasi yaitu pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan penyelidikan guna mengungkapkan fakta-fakta yang sesungguhnya terjadi;
- b. Metode inspeksi yaitu pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pengamatan pada tempat pelaksanaan kegiatan;
- c. Metode verifikasi yaitu pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan terhadap laporan yang dibuat;
- d. Metode komparatif yaitu pengawasan yang dilakukan dengan membandingkan perencanaan yang dibuat dengan realisasi.

Salah satu faktor yang menentukan berhasil tidaknya suatu pemerintahan maupun organisasi tergantung kepada kecakapan dan keahlian pemimpin dalam menjalankan fungsinya dalam lingkungan kerja. Berdasarkan hal tersebut, pimpinan dalam menjalankan fungsi pengawasan harus mengerti tujuan dari pengawasan itu sendiri. Pada

⁴² Victor M. Situmorang dan Yusuf Juhir., *Op.cit.*, hlm. 23

⁴³ Baihaqi, "Pengawasan Sebagai Fungsi Manajemen Perpustakaan dan Hubungannya Dengan Disiplin Pengawasan", UPT Perpustakaan Universitas Syiah Kuala Banda Aceh, Vol. 8, Nomor 1 Juni 2016, hlm. 134.

umumnya ada 6 sifat yang harus dimiliki oleh seorang pimpinan untuk mendukung proses pengawasan yang baik, yaitu:

- 1) Kecermatan;
- 2) Keadilan;
- 3) Daya usaha;
- 4) Kegairahan;
- 5) Pengendalian perasaan;
- 6) Kebijaksanaan.

Dari keenam sifat tersebut dapat kita simpulkan bahwa pengawasan merupakan suatu langkah untuk mengetahui kemampuan dan hasil kerja karyawan/pegawai. Dengan pengawasan, pihak pimpinan akan mengetahui karyawan sudah bekerja dengan baik sesuai dengan kedudukan dan fungsinya masing-masing atau belum.⁴⁴

C. Tinjauan Izin Mendirikan Bangunan

1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Indonesia merupakan negara berkembang yang mengalami pertumbuhan yang pesat dan terus berkelanjutan pada tahun-tahun yang akan datang. Pertumbuhan yang terjadi di Indonesia adalah pembangunan nasional yang bertujuan memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang pada hakikatnya

⁴⁴ *Ibid.*, hlm. 13.

adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan.⁴⁵

Pembangunan manusia tidak dapat terwujud apabila tidak adanya sarana dan prasarana yang menunjang. Pembangunan sarana dan prasarana memiliki peran penting dalam pembangunan manusia seutuhnya sebagai tempat manusia melakukan berbagai aktivitas yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar tercapainya pembangunan nasional.

Sarana dan prasarana yang dimaksud salah satunya adalah bangunan gedung. Dalam melakukan pembangunan bangunan gedung, agar tidak terjadinya kesemrawutan, dibutuhkan suatu aturan maka terbitlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Izin adalah suatu usaha untuk mengklasifikasikan setiap aktivitas yang dikerjakan dan memungkinkan terjadinya gangguan pada kepentingan umum, sedangkan Izin Mendirikan Bangunan adalah suatu keputusan administrasi negara (pemerintah) yang memberikan persetujuan

⁴⁵ Adrian Sutedi, *Op.cit.*, hlm. 223

untuk mendirikan bangunan, memperbaiki, membenahi, dan atau memperbaharui suatu gedung setelah menunaikan persyaratan yang telah diperuntukkan.

Pada Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 15 Tahun 2004 tentang Tata Bangunan disebutkan bahwa:

“Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam wilayah Kota Makassar.”

Disebutkan juga terkait izin mendirikan bangunan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Pasal 1 angka 1, yang berbunyi:

“Izin mendirikan bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Pada Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan bahwa:

“Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB, adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Setiap orang atau badan hukum yang ingin membangun sebuah bangunan gedung wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), hal tersebut diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu Pasal 4 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

Pasal 4

- "(1) Objek retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah pemberian izin untuk mendirikan bangunan;
- "(2) Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan tata ruang, 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 keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut."

Berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, maka pemberian izin mendirikan bangunan kepada pemohon harus dilaksanakan sebagaimana telah disahkan oleh Pemerintah Daerah agar penggunaan bangunan gedung tersebut sesuai dengan peruntukan sebagaimana yang telah diajukan sebelumnya dan penyelenggaraan bangunan gedung senantiasa berlandaskan izin mendirikan bangunan agar tidak mengganggu kondisi sosial masyarakat sekitar dan untuk memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Dengan diterbitkannya IMB, akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan agar sesuai dengan tata ruang yang telah ditentukan. Selain

itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

Izin mendirikan bangunan merupakan hal yang sangat penting untuk menciptakan tata kehidupan masyarakat yang aman dan tertib melalui perwujudan pemanfaatan lahan yang serasi dan seimbang dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung lingkungan dan perkembangan daerah dalam rangka mewujudkan kelestarian lingkungan hidup.⁴⁶

Pada umumnya, izin mendirikan bangunan dibagi menjadi lima jenis, yaitu:

- a. Izin Mendirikan Bangunan, apabila rancangan bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota);
- b. Izin Mendirikan Bangunan bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis;
- c. Izin Mendirikan Bangunan bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan/atau dibuat dari bahan/material dengan tingkat permanen sementara;
- d. Izin Mendirikan Bangunan bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas;

⁴⁶ Imam Koeswahyono, 2012, *Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang di Indonesia (Problematika Antara Teks dan Konteks)*, UB Press, Malang, hlm. 83.

- e. Izin khusus/keterangan membangun.

Adapun pengawasan terkait izin mendirikan bangunan adalah suatu kegiatan atau usaha yang dilakukan oleh pemerintah untuk mengetahui dan menilai kenyataan dalam mendirikan bangunan apakah telah sesuai dengan rencana dan prosedur atau tidak. Selain itu, pemberian IMB merupakan salah satu bentuk pelayanan publik kepada warga masyarakat yang harus diawasi.⁴⁷

Kegiatan pengawasan izin mendirikan bangunan gedung di Kota Makassar diatur lebih lanjut dalam Pasal 4 Peraturan Walikota Makassar Nomor 25 Tahun 2014 tentang Penertiban Bangunan, yakni:

Pasal 4

- (1) Pengawasan dan pengendalian kegiatan mendirikan bangunan dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan;
- (2) Tata cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas;
- (3) Untuk kepentingan pengawasan dan pengendalian dapat dibentuk Tim Pengawasan dan Pengendalian kegiatan mendirikan bangunan yang unsur keanggotaan terdiri dari Unsur Satuan Polisi Pamong Praja dan Unsur SKPD yang dianggap perlu dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota;
- (4) Kegiatan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan legalitas Izin Mendirikan Bangunan, Kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan, peninjauan lokasi dan pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat.

⁴⁷ Anni Puji Astutik, "Akibat Hukum Bangunan Gedung yang Tidak Sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan DI Kabupaten Pamekasan", Jurnal YUSTISIA Fakultas Hukum Universitas Madura Pamekasan, Vol. 18, Nomor 1, 1 Mei 2017, hlm. 73.

2. Tujuan dan Kegunaan Izin Mendirikan Bangunan

Tujuan dari diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan ialah agar masyarakat yang ingin membangun sebuah bangunan gedung dapat tertara dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan sekitar. Upaya mewujudkan program pembangunan atau pengembangan kota serta manfaat ruang kota secara optimal, seimbang dan serasi agar terciptanya kondisi daerah yang tertib dan teratur sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku mengenai Izin Mendirikan Bangunan.

Adapun Kegunaan IMB bagi masyarakat adalah:

- a. Bangunan yang memiliki IMB dapat menaikkan nilai ekonomis bangunan tersebut;
- b. Bangunan bisa dijadikan jaminan di masa yang akan datang;
- c. Dari segi hukum, dapat memperoleh perlindungan hukum yang artinya pemerintah akan membayar ganti rugi jika bangunan beralih fungsi menjadi fasilitas umum atau bangunan terkena pelebaran jalan;
- d. Dengan adanya retribusi penerbitan IMB, berarti telah ikut serta menyumbang pendapatan asli daerah.

3. Dasar Hukum Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Dasar hukum dalam menerbitkan IMB tertuang dalam berbagai peraturan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja Pasal 6 dan Pasal 7;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang termuat dalam Pasal 253 ayat (1), (3), (4), (5), (9), dan (10);
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang termuat dalam Pasal 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, dan 12;
- d. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang termuat dalam Pasal 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, dan 34;
- e. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu yang termuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 ayat (1), (2), dan (3);
- f. Peraturan Walikota Makassar Nomor 27 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu yang termuat dalam Pasal 6 ayat (2).