

**Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Sebagai Pedoman
Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Kota Medan**

Albert Kardi Sianipar, Bismar Nasution, Faisal Akbar Nasution, Agusmidah

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Email: sianipar_albert@yahoo.com

Abstrak

Keberadaan tata ruang dan zonasi kota Medan tidak boleh dipisahkan dari unsur izin mendirikan bangunan. Izin mendirikan bangunan itu sendiri juga berfungsi sebagai retribusi daerah tetapi juga bertujuan untuk merancang bangunan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan untuk menjaga keandalan bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan. Lebih lanjut, tujuan lain dari izin mendirikan bangunan adalah untuk mengatur, mengendalikan, dan mengawasi kegiatan konstruksi di daerah. Itu sesuai dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2015 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Oleh karena itu, perlu untuk memeriksa hubungan antara tata ruang nasional dan tata ruang. Proses izin mendirikan bangunan di Kantor Perencanaan Tata Ruang dan Tata Bangunan Medan diterbitkan. Hak dan kewajiban orang-orang yang tanahnya dipengaruhi oleh rencana tata ruang yang terperinci.

Kata Kunci: Perencanaan Tata Ruang, Zonasi dan Izin Mendirikan Bangunan.

Abstract

The existence of spatial and zoning of Medan city should not be separated from element of building permit. The building permit itself also serves as a regional retribution but also aims to design the building in accordance with the city spatial plan and to maintain the reliability of the building that meets the administrative requirements and technical requirements in accordance with the function of the building. Furthermore, another purpose of building permit is to organize, control, and supervise the construction activities in the area. It is in accordance with Article 2 and Article 3 of Medan City Regional Regulation no. 5 Year 2015 About Retribution of Building Permit. Therefore, it is necessary to examine the relationship between the national spatial layout and the spatial layout. The process of building permits in the Office of Spatial Planning and Tata Building Medan is published. The rights and obligations of the people whose land is affected by the detailed spatial plan.

Keywords: Spatial Planning, Zoning and Building Permit.

A. Pendahuluan

Percepatan pembangunan yang dilakukan di kota Medan diawali dengan tercantumnya didalam salah satu misi (pada point 6) walikota Medan, yakni Tata Ruang Kota yang Konsisten: Menyelenggarakan tata ruang kota yang konsisten serta didukung oleh ketersediaan infrastruktur dan utilitas kota yang semakin modern dan berkelanjutan.¹ Keberadaan misi tersebut terus coba direalisasikan oleh pemerintah kota Medan dengan mengeluarkan peraturan perihal tentang tata ruang kota, yakni Peraturan Daerah (Perda) Kota Medan No. 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035.

Keberadaan aturan daerah tersebut sangat penting demi pembangunan kota Medan secara khusus bertujuan untuk :²

”Rencana yang menetapkan blok pada kawasan fungsional sebagai penjabaran kegiatan ke dalam wujud ruang yang memperhatikan keterkaitan antarkegiatan dalam kawasan fungsional agar tercipta lingkungan yang harmonis antara kegiatan utama dan kegiatan penunjang dalam kawasan fungsional tersebut”.

Tata ruang dan zonasi kota Medan tidak boleh terlepas dari unsur izin mendirikan bangunan. Izin mendirikan bangunan sendiri selain berfungsi untuk retribusi daerah akan tetapi juga bertujuan sebagai

¹ <http://www.pemkomedan.go.id/hal-visi-dan-misi.html>, diakses 10 Mei 2015

² Penjelasan Bagian Umum Alinea 5 Perda Kota Medan No. 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035

penataan bangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang kota serta untuk menjaga keandalan bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan. Selanjutnya, tujuan lain izin mendirikan bangunan ialah mengatur, menata, mengendalikan, dan mengawasi kegiatan mendirikan bangunan dalam daerah.

Hal tersebut sesuai dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Perda Kota Medan No. 5 Tahun 2015 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, berbunyi:

- a. Pasal 2 : Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk mengatur, menata, mengendalikan, dan mengawasi kegiatan mendirikan bangunan dalam Daerah yang disertai dengan pemungutan retribusi daerah atas pelayanan IMB.
- b. Pasal 3 : IMB diberikan dengan tujuan penataan bangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang kota serta untuk menjaga keandalan bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan”.

Suatu penelitian tidak dapat dikatakan penelitian apabila tidak memiliki metode penelitian.³ Metode penelitian adalah suatu proses pengumpulan dan analisis data yang dilakukan secara sistematis, untuk mencapai tujuan tertentu. Pengumpulan dan analisis data dilakukan secara alami, baik kuantitatif maupun kualitatif, eksperimental dan non-eksperimental, interaktif dan non-interaktif. Metode Penelitian yang digunakan yaitu penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.⁴ Analisis bahan hukum dilakukan menggunakan metode analisis kualitatif yang digunakan untuk menjelaskan peristiwa hukum, bahan hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan hukum penafsiran.⁵ Analisis bahan hukum adalah dilakukan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analysis method*) yang dilakukan oleh menguraikan materi peristiwa hukum atau produk hukum secara rinci untuk memudahkan penafsiran dalam diskusi.⁶ Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan masalah, yaitu dengan pendekatan hasil dari kajian empiris teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian hukum dan peraturan yang berkaitan dengan masalah berdasarkan prinsip hukum dan merumuskan definisi hukum. Dalam penelitian kualitatif, proses perolehan data sesuai dengan tujuan penelitian atau masalah, dipelajari secara mendalam dan dengan pendekatan holistik.⁷

B. Pembahasan

Hubungan Antara Penataan Ruang Nasional Dengan Tata Ruang Daerah

Penataan ruang baik secara nasional atau daerah diselenggarakan dengan memperhatikan beberapa komponen yang tercantum dalam Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, sebagai berikut:

1. Kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
2. Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
3. Geostrategi, geopolitik, dan geoeкономи.

Penyelenggaraan penataan ruang yang meliputi beberapa komponen di atas harus memperhatikan beberapa langkah, sebagai berikut:

1. Adjustment (penyesuaian),
2. Penyusunan program pemanfaatan,

³ Koto, I., Hati, L. P., Manurung, A. S., & Siregar, A. S. (2024). Islamic Holy Days: The Contention of Rukyatul Hillal and Hisab Hakiki Wujudul Hilal Disputes for Muslims in Indonesia. *Pharos Journal of Theology*, 105(2).

⁴ Ramadhani, R., Hanifah, I., & Wajdi, F. (2024). Presidential Decree Number 62 of 2023: Distortion Regulation or Acceleration Solution for Agrarian Reform?. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 24 Dyartha Anindya Nugraheini. “Kerjasama Badan Narkotika Nasional Dengan *United Nations Office On Drug And Crime Dalam Menanggulangi Perdagangan Gelap Narkoba Dari Iran Ke Indonesia 2009-2013* (1), 031-042.

⁵ Faisal, F., & Simatupang, N. (2022). The Strengthening Position and Functions of Waqf on Nadzir as an Independent Institution. *Jurnal Akta*, 9(2), 232-241.

⁶ Zainuddin, Z. (2023, March). Development Of Constitutional Law In Indonesia. In *Proceeding International Seminar of Islamic Studies* (pp. 1780-1785).

⁷ Simatupang, R. S. A. (2024). Pelaksanaan Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia Perspektif Nilai Keadilan. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 54–63.

3. Pembiayaan Program,
4. Proses perizinan,
5. Pelaksanaan pembangunan.

Pemanfaatan ruang bisa dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, swasta atau masyarakat, baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama. Pemanfaatan ruang oleh masyarakat dapat dilakukan secara orang seorang, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, kelompok profesi, kelompok minat, dan badan hukum. Komponen-komponen tersebut adalah *stakeholder* dalam pemanfaatan ruang. Selaku orang seorang, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh semua warga negara Indonesia berumur 17 (tujuh belas) tahun ke atas atau sudah/pernah kawin, terutama yang bertempat tinggal dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau kawasan yang dimanfaatkan.

Selaku kelompok orang, termasuk masyarakat hukum adat, kelompok profesi, atau kelompok minat, peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Nasional, Provinsi atau Kabupaten/Kota dan dalam pemanfaatan ruang kawasan dapat dilakukan oleh kelompok orang yang tumbuh secara swadaya atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat serta diakui oleh masyarakat di wilayah atau kawasan yang direncanakan, terutama yang bertempat tinggal dan atau mempunyai hak atas ruang di wilayah atau kawasan yang dimanfaatkan.

Rencana rinci tata ruang merupakan penjabaran rencana umum tata ruang yang dapat berupa rencana tata ruang kawasan strategis yang menetapkan kawasannya tercakup di dalam rencana tata ruang wilayah yang berisi operasionalisasi rencana umum tata ruang yang dalam pelaksanaannya tetap memperhatikan aspirasi masyarakat sehingga muatan rencana masih dapat disempurnakan dengan tetap mematuhi batasan yang telah diatur dalam rencana rinci dan peraturan zonasi yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang.

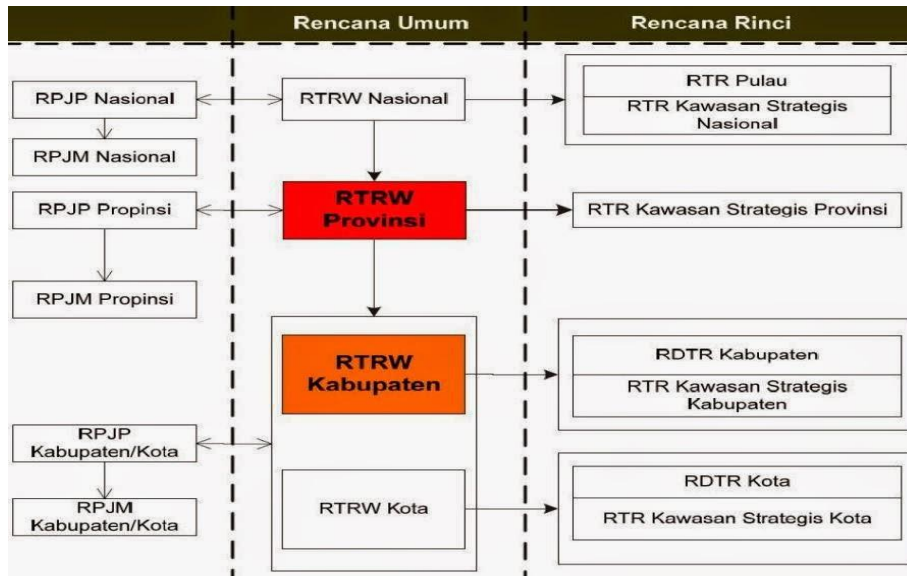
Rencana rinci tata ruang terdiri dari

1. Rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional yang merupakan rencana rinci untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
2. Rencana tata ruang kawasan strategis provinsi yang merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah provinsi;
3. Rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota yang merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota. Rencana detail tata ruang kabupaten/kota dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.⁸

Secara singkat sesuai dengan uraian di atas maka hubungan tata ruang nasional dengan daerah, dimana tata ruang nasional menjadi pedoman untuk penyusunan tata ruang daerah atau tata ruang nasional menjadi pedoman tata ruang provinsi dan tata ruang provinsi menjadi pedoman tata ruang kabupaten/kota.

Keterkaitan anatara tata ruang nasional dengan tata ruang daerah dapat dilihat melalui gambar skema dibawah ini:

⁸ *Ibid*, hal. 36



Sumber : <https://alpanopriyandes.blogspot.co.id/2014/09/proses-dan-prosedur-penyusunan-rencana.html>, diakses 10 Januari 2017.

Gambar di atas semakin mempertegas keterkaitan antara penataan ruang daerah dengan penataan ruang nasional. Namun, tidak hanya terbatas pada keterkaitan masing-masing akan tetapi keberadaannya sangat penting juga untuk penyusunan penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) baik nasional maupun daerah.

Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Medan

IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di kota Medan secara khusus dan IMB dikota/kabupaten lain di Indonesia secara umum merupakan produk dari pejabat tata usaha negara, yakni ketetapan tata usaha negara seperti yang telah diuraikan di atas dalam proses penerbitannya tidak boleh bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB). AAUPB yang dikenal di Indonesia, yaitu:⁹

1. Asas persamaan;
2. Asas keseimbangan, keserasian, keselarasan;
3. Asas menghormati dan memberikan haknya setiap orang;
4. Asas ganti-rugi karena kesalahan;
5. Asas kecermatan;
6. Asas kepastian hukum;
7. Asas kejujuran dan keterbukaan;
8. Asas larangan menyalahgunakan wewenang;
9. Asas larangan sewenang-wenang;
10. Asas kepercayaan atau pengharapan;
11. Asas motivasi;
12. Asas kepastian atau kewajaran;
13. Asas pertanggung jawaban;
14. Asas kepekaan;
15. Asas penyelenggaraan kepentingan umum;
16. Asas kebijaksanaan;

⁹ SF Marbun, *Peradilan Administrasi Dan Upaya Administrasi di Indonesia*, (Yogyakarta: I Pres, 2003), hal. 285

17. Asas itikad baik;

Pengurusan IMB di kota Medan melalui Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan harus melalui beberapa tahapan, sebagai berikut:

1. Terdapat orang, artinya ada subjek hukum atau pribadi dan badan memperoleh IMB.
2. IMB diberikan terhadap kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan secara teknis memenuhi ketentuan rencana tata ruang kota serta memenuhi persyaratan keandalan bangunan.
3. Pemohon izin yang telah memenuhi persyaratan di atas maka pejabat wajib menetapkan keputusan IMB.
4. Penetapan keputusan IMB wajib diterbitkan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak semua persyaratan dinyatakan lengkap.¹⁰

Selanjutnya, persyaratan yang harus dipenuhi dalam mengajukan permohonan IMB dimana terlebih dahulu harus mengisi formulir yang disediakan dengan melampirkan syarat, sebagai berikut:

1. Persyaratan administrasi, terdiri:

- a. fotokopi kartu tanda penduduk yang masih berlaku;
- b. fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang dan surat tanda terima setoran (bukti pelunasan) pajak bumi dan bangunan tahun terakhir;
- c. Surat-surat kepemilikan tanah antara lain:
 - 1) fotokopi sertifikat tanah yang dilegalisir oleh Badan Pertanahan Nasional,
 - 2) fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh camat yang dilegalisir oleh camat (bagi tanah yang belum bersertifikat),
 - 3) fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh notaris yang dilegalisasi oleh notaris,
 - 4) surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh lurah (bagi surat tanah yang belum bersertifikat)
 - e) rekomendasi dari bank bagi surat tanah yang sedang diagunkan.
 - d) rekomendasi dari instansi terkait bagi pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, stasiun pengisian bahan bakar umum/stasiun pengisian bahan bakar elpiji, sarana pendidikan, sarana kesehatan dan sarana olah raga, serta menara telekomunikasi;
 - e) surat kuasa bermaterai, bagi pemohon bukan pemilik tanah;
 - f) fotokopi akte perusahaan yang dilegalisasi atau fotokopi surat keputusan instansi yang dilegalisasi (bagi pemohon yang berbadan hukum);
 - g) gambar keterangan rencana peruntukan untuk permohonan bangunan pagar;
 - h) fotokopi surat perjanjian sewa menyewa tanah bagi permohonan IMB yang bersifat sementara atau berjangka waktu kurang dari 5 (lima) tahun yang dilegalisir oleh notaris;
 - i) fotokopi IMB terdahulu beserta seluruh gambar lampirannya untuk permohonan memperluas, menambah tingkat dan renovasi bangunan atau bangunan menara di atas bangunan;
 - j) izin dari warga yang berbatasan langsung bagi pembangunan tempat persemayaman mayat, stasiun pengisian bahan bakar elpiji, sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana olah raga, serta menara telekomunikasi; dan
 - k) izin dari warga dengan jarak radius setinggi bangunan bagi pembangunan menara telekomunikasi.

2. Persyaratan teknis, terdiri atas:

- a. denah lokasi tanah yang dimohonkan;
- b. gambar rencana bangunan rangkap 3 (tiga) minimal ukuran kertas A3 dengan skala 1:100 (satu banding seratus) atau 1:200 (satu banding dua ratus) yang disetujui oleh pemohon, yang terdiri dari:
 - 1) denah dan perencanaan tapak bangunan (*site plan*) yang menggambarkan bentuk sebenarnya;

¹⁰ Pasal 9 Perda Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

- 2) tampak depan, tampak samping kiri, tampak samping kanan dan tampak belakang;
 - 3) potongan memanjang dan potongan melintang;
 - 4) konstruksi (pondasi, pengikat pondasi (sloop), kolom, balok, lantai, tangga, dan rencana atap/kap;
 - 5) denah sanitasi, tangki pembuangan limbah manusia (septic tank), bak kontrol dan
 - 6) untuk bangunan pagar (pondasi, tampak bangunan, potongan dan situasi)
- c. perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan dan ditandatangani oleh perencana dan distempel oleh konsultan bagi bangunan dengan:
- 1) bentang balok beton atau baja lebih dari 6 (enam) meter;
 - 2) ketinggian 2 (dua) lantai atau lebih untuk bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum;
 - 3) ketinggian bangunan lebih dari 4 (empat) lantai;
 - 4) konstruksi kuda-kuda baja atau kayu yang bentangnya lebih dari 5 (lima) meter per lantai; dan
 - 5) konstruksi baja atau kayu yang ketinggian tiangnya lebih dari 5 (lima) meter per lantai, dan
 - 6) bangunan yang memiliki basement atau semi *basement*
- d. surat jaminan kekuatan konstruksi yang dibuat oleh konsultan atau perencana yang bersertifikat untuk permohonan IMB menambah tingkat.¹¹

Sesuai dengan tahapan yang harus dilalui dalam pembuatan IMB salah satunya ialah IMB diberikan terhadap kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan secara teknis memenuhi ketentuan rencana tata ruang kota serta memenuhi persyaratan keandalan bangunan. Artinya, jika proses pembangunan yang dilakukan pribadi (masyarakat sendiri baik secara pribadi maupun badan usaha) dan pemerintah tidak sesuai zonasi dan rencana detail tata ruang kota Medan maka izin IMB tidak dapat diberikan oleh dinas tata ruang dan tata bangunan kota Medan. Hal ini juga bersesuaian dengan tujuan keberadaan Perda Kota Medan No. 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035 dimana setiap bangunan yang ada peruntukan IMB harus disesuaikan dengan perda ini. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 Perda Kota Medan No. 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015-2035, berbunyi:

“Manfaat RDTR dan Peraturan Zonasi disusun untuk alat pengendalian perizinan”.

Keberadaan peraturan yang berlaku di kota Medan terkait dengan IMB telah memenuhi aspek kepastian hukum dimana jika dilihat keberadaan peraturan terkait IMB tersebut saling bersesuaian tidak terjadi pertentangan. Artinya, terdapat kepastian dalam perumusan norma dan prinsip hukum yang tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya baik dari pasal-pasal undang-undang itu secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berada di luar undang-undang tersebut. Dan, kepastian dalam melaksanakan norma-norma dan prinsip-prinsip hukum undang-undang tersebut.

Hak-Hak Dan Kewajiban Masyarakat Yang Tanah Miliknya Terkena Rencana Detail Tata Ruang

Tanah masyarakat terkena atau masuk kedalam RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) maka jika suatu hari nanti harus digunakan oleh pemerintah maka harus dilakukan proses penggantian kerugian dengan baik dan benar agar tidak menimbulkan sengketa. Hal tersebut menggambarkan bahwa tanah masyarakat masuk kedalam peruntukan kepentingan umum. Implementasi kewenangan negara yang dapat menggunakan tanah masyarakat (terdapat hak pribadi penguasaan atas tanah) untuk kepentingan umum atau sosial diatur dalam Pasal 6 dan Pasal 18 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi :

1. Pasal 6 :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

¹¹ Pasal 2 ayat (1) Peraturan Walikota Medan No. 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

2. Pasal 18 :

”Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara beserta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur undang-undang”.

Ketentuan di atas mengamanatkan walaupun negara menggunakan atau mengambil tanah untuk masyarakat untuk kepentingan umum bukan berarti perbuatan tersebut menyengsarakan masyarakat akan tetapi harus layak dan sesuai ganti rugi yang dilakukan oleh pemerintah sebagai pelaksana atau penyelenggara negara. Dengan demikian jelas bahwa sesuai dengan pendapat Oloan Sitorus dan Dayat Limbong pencabutan hak atas demi kepentingan umum harus sesuai dengan 4 (empat) unsur, yaitu:¹²

1. Unsur peruntukannya,
2. Unsur kemanfatannya,
3. Unsur siapakah yang dapat melaksanakan,
4. Unsur sifat dari pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.

Pengaturan tanah untuk kepentingan umum sebagai bentuk derevasi dari Pasal 6 dan Pasal 18 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.¹³ Penggunaan tanah untuk kepentingan umum diperuntukkan untuk beberapa jenis kepentingan umum, yaitu :¹⁴

1. Pertahanan dan keamanan nasional,
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api,
3. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya,
4. Pelabuhan, bandar udara dan terminal,
5. Infrastruktur minyak, gas dan panas bumi,
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan distribusi tenaga listrik,
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah,
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah,
9. Rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah,
10. Fasilitas keselamatan umum,
11. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah,
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik,
13. Cagar alam dan cagar budaya,
14. Kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa,

¹² Jarot Widya Muliawan, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Buku Litera, 2016), hal. 3

¹³ Ketentuan hukum tanah nasional mengenai pemberian perlindungan kepada rakyat didasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapapun dan untuk keperluan apapun, harus dilandasi hak atas tanah yang disediakan oleh hukum tanah nasional, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tanpa ada landasan haknya (illegal) tidak dibenarkan, bahkan diancam dengan sanksi pidana (Undang-undang Nomor 51 Perpu 1960).
- c. Penguasaan dan penggunaan tanah yang dilandasi hak yang disediakan oleh hukum tanah nasional, dilindungi hukum terhadap gangguan dari pihak manapun, baik oleh sesama warga masyarakat, maupun oleh penguasa sekalipun.

Elsa Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Gramedia, 2012), hal. 20-21

¹⁴ Pasal 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

15. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa,
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah,
17. Prasarana olah raga pemerintah/pemerintah daerah
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

Jenis-jenis kepentingan umum di atas sebagaimana telah diuraikan sebelumnya jika menggunakan tanah yang dimiliki masyarakat maka pemerintah harus melakukan proses ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah, yaitu:¹⁵

1. Uang,
2. Tanah pengganti,
3. Permukiman kembali,
4. Kepemilikan saham atau
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk pemberian ganti kerugian didasarkan berdasarkan per bidang tanah, meliputi:¹⁶

1. Tanah,
2. Ruang atas tanah dan bawah tanah,
3. Bangunan,
4. Tanaman,
5. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
6. kerugian lain yang dapat dinilai.

Proses penggantian kerugian tanah yang akan digunakan oleh pemerintah tidak boleh berdasarkan peraturan perundang-undangan saja akan tetapi juga harus berdasarkan prinsip keadilan dimana pemberian hak ganti kerugian harus sesuai dengan luas tanah dari masing-masing masyarakat dan tidak bisa menyamaratakan nilai ganti kerugian.

Pengaturan ganti kerugian di atas kurang mencerminkan keadilan karena Menurut Maria S.W. Sumardjono, keadilan merupakan salah satu yang menjadi pokok-pokok dasar pembaruan agraria, yakni:¹⁷

“Keadilan dalam penguasaan dan pemanfaatan sumber-sumber agraria (keadilan gender, keadilan dalam satu generasi dan antar generasi serta pengakuan kepemilikan masyarakat adat terhadap sumber-sumber agraria yang menjadi ruang hidupnya)”.

Artinya, idealnya ganti rugi secara khusus terhadap tanah juga dikehendaki ganti kerugian non fisik yang bersifat *premium* dapat meliputi, a) adanya potensi kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi dan b) kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik.¹⁸ Dengan demikian sangat perlu dilakukan perubahan peraturan perundang-undangan.

¹⁵ Pasal 36 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

¹⁶ Pasal 33 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

¹⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Puspita Serangkum: Aneka Masalah Hukum Agraria*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2001), hal. 4

¹⁸ http://www.mappi.or.id/files/1405933526-ED_Juknis_SPI-306_200714.pdf hal. 1, diakses 15 Juni 2017

C. Penutup

1. Kesimpulan

Hubungan tata ruang nasional dengan tata ruang daerah ialah tata ruang nasional digunakan untuk penyusunan tata ruang daerah baik secara regulasi maupun pelaksanaannya. Terkait pemerintah daerah yang tidak mematuhi rencana tata ruang nasional tidak ada sanksi yang diberikan namun jika masyarakat yang tidak mematuhi rencana tata ruang maka sanksi yang diberikan berupa peringatan tertulis; penghentian sementara kegiatan; penghentian sementara pelayanan umum; penutupan lokasi; pencabutan izin; pembatalan izin; pembongkaran bangunan; pemulihan fungsi ruang; dan/atau denda administratif.

Proses surat izin mendirikan bangunan di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan kota Medan diterbitkan melalui beberapa tahapan, yaitu Terdapat orang, artinya ada subjek hukum atau pribadi dan badan memperoleh IMB, IMB diberikan terhadap kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan secara teknis memenuhi ketentuan rencana tata ruang kota serta memenuhi persyaratan keandalan bangunan, Pemohon izin yang telah memenuhi persyaratan di atas maka pejabat wajib menetapkan keputusan IMB dan Penetapan keputusan IMB wajib diterbitkan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak semua persyaratan dinyatakan lengkap.

Hak-hak dan kewajiban masyarakat yang tanahnya terkena rencana detail tata ruang dimana proses penggantian kerugian dengan baik dan benar agar tidak menimbulkan sengketa. Hal tersebut menggambarkan bahwa tanah masyarakat masuk kedalam peruntukan kepentingan umum. Implementasi kewenangan negara yang dapat menggunakan tanah masyarakat (terdapat hak pribadi penguasaan atas tanah) untuk kepentingan umum atau sosial.

2. Saran

Hendaknya lebih mempertegas hubungan antara tata ruang nasional dengan tata ruang daerah dengan mencantumkan klausula keterkaitan antara tata ruang nasional dengan tata ruang daerah dan juga mencantumkan sanksi apabila pemerintah daerah tidak mematuhinya. Hendaknya dalam tahapan penerbitan IMB harus dilakukan proses inovasi baru untuk meningkatkan layanan yang lebih maksimal, misalnya mengadopsi sistem online untuk proses pendaftaran kemudian pembayaran administrasi dilakukan melalui transfer bank. Hendaknya dalam setiap tanah yang kena rencana detail tata ruang (RDTR) kota Medan harus diberitahukan kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat bersiap dan mempelajari ganti kerugian yang akan diterima oleh masyarakat.

Daftar Pustaka

- Faisal, F., & Simatupang, N. (2022). The Strengthening Position and Functions of Waqf on Nadzir as an Independent Institution. *Jurnal Akta*, 9(2), 232-241.
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia*, Bandung: Alumni, 2004.
- Koto, I., Hati, L. P., Manurung, A. S., & Siregar, A. S. (2024). Islamic Holy Days: The Contention of Rukyatul Hillal and Hisab Hakiki Wujudul Hilal Disputes for Muslims in Indonesia. *Pharos Journal of Theology*, 105(2).
- Marbun, SF, *Peradilan Administrasi Dan Upaya Administrasi di Indonesia*, Yogyakarta: I Pres, 2003.
- Megarita, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Saham Yang Digadaikan*, Medan: USU PRESS, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2007.
- Muliawan, Jarot Widya, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta: Buku Litera, 2016.
- Parsa, I Wayan et al, *Penegakan Hukum Penataan Ruang Dalam Kerangka Otonomi Daerah*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional, 2014.
- Ramadhani, R., Hanifah, I., & Wajdi, F. (2024). Presidential Decree Number 62 of 2023: Distortion Regulation or Acceleration Solution for Agrarian Reform?. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 24(1), 031-042.
- Simatupang, R. S. A. (2024). Pelaksanaan Sistem Peradilan Pidana Anak Di Indonesia Perspektif Nilai Keadilan. *Jurnal Yuridis*, 11(1), 54-63.
- Sumardjono, Maria S.W., *Puspita Serangkum: Aneka Masalah Hukum Agraria*, Yogyakarta: Andi Offset, 2001.
- Syarief, Elsa, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta: Gramedia, 2012.
- Zainuddin, Z. (2023, March). Development Of Constitutional Law In Indonesia. In *Proceeding International Seminar of Islamic Studies* (pp. 1780-1785).