

**PENEGAKAN HUKUM PIDANA TERHADAP BANGUNAN LIAR DI
KOTA MEDAN STUDI PADA DINAS PERUMAHAN, KAWASAN
PERMUKIMAN, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG**
*CRIMINAL LAW ENFORCEMENT AGAINST ILLEGAL BUILDINGS IN
MEDAN CITY STUDY AT THE OFFICE OF HOUSING, RESIDENTIAL
AREAS, CIPTA KARYA AND SPATIAL PLANNING*

Ahmad Braja Wahyu, Junaidi Lubis, Debi Masri dan Juliya Maria

Prodi Hukum Universitas Battuta

Korespondensi Penulis : brajaxbtc@gmail.com, junaidilubis67@yahoo.co.id,
mrdebbimasri@gmail.com, 91julyahasibuan@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Wahyu, Ahmad Braja, Junaidi Lubis, Debi Masri dan Juliya Maria. *Penegakan Hukum Pidana terhadap Bangunan Liar di Kota Medan Studi pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Pesatnya laju pertumbuhan penduduk dan pembangunan fisik di Kota Medan berimplikasi langsung pada meningkatnya kebutuhan ruang hunian dan tempat usaha. Namun, kondisi ini juga memicu maraknya pendirian bangunan liar yang tidak memiliki izin resmi atau melanggar rencana tata ruang wilayah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penegakan hukum pidana terhadap pelanggaran bangunan liar di Kota Medan, dengan fokus studi pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pelaksanaannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan pendekatan yuridis normatif. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pihak Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Medan serta Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) selaku penegak peraturan daerah, yang didukung oleh observasi lapangan. Data sekunder dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penegakan hukum pidana terhadap pendiri bangunan liar di Kota Medan belum berjalan secara optimal. Dinas terkait cenderung mengutamakan sanksi administratif berupa surat peringatan, penyegehan, hingga pembongkaran fisik, sementara sanksi pidana jarang diterapkan karena kompleksitas proses peradilan. Hambatan utama dalam penegakan hukum ini meliputi lemahnya sistem pengawasan di lapangan, keterbatasan sumber daya aparatur, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, serta kendala koordinasi lintas instansi dalam eksekusi penertiban. Penelitian ini menyimpulkan perlunya penguatan fungsi pengawasan, simplifikasi koordinasi antarinstitusi, serta penerapan sanksi pidana yang konsisten sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) guna menciptakan tertib pembangunan di Kota Medan.

Kata Kunci: Bangunan Liar, Dinas PKPCKTR, Kota Medan, Penegakan Hukum Pidana

ABSTRACT

The rapid rate of population growth and physical development in Medan City has direct implications for the increasing need for residential space and business premises. However, this condition also triggers the rampant erection of illegal buildings that do not have official permits or violate regional spatial plans. This study aims to analyze the effectiveness of criminal law enforcement against illegal building violations in the city of Medan, with a focus on the Housing, Residential Areas, Cipta Karya and Spatial Planning Office of the City of Medan, as well as identifying factors that are obstacles in its implementation. The research method used is empirical legal research with a normative juridical approach. Primary data was obtained through in-depth interviews with the Medan City Housing, Settlement Area, Cipta Karya and Spatial Planning Office and the Civil Service Police Unit (Satpol PP) as the enforcer of local regulations, supported by field observations. Secondary data was collected through a study of documents on laws and regulations and related legal literature. The results of the study show that criminal law enforcement against illegal building founders in Medan City has not been running optimally. Relevant agencies tend to prioritize administrative sanctions in the form of warning letters, sealing and physical dismantling, while criminal sanctions are rarely applied due to the complexity of the judicial process. The main obstacles in law enforcement include weak supervision systems in the field, limited apparatus resources, low public legal awareness and obstacles to cross-agency coordination in the execution of control. This study concludes the need to strengthen the supervisory function, simplify coordination between agencies and apply consistent criminal sanctions as the last resort (ultimum remedium) to create orderly development in the city of Medan.

Keywords: *Criminal Law Enforcement, Illegal Buildings, Medan City, PKPCKTR Office*

A. PENDAHULUAN

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, fungsi negara Indonesia sebagai negara hukum menjamin bahwa semua tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus didasarkan pada hukum yang berlaku. Salah satu contoh prinsip negara hukum ini adalah pengaturan ketertiban ruang dan tata bangunan wilayah perkotaan.¹ Kota Medan, salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia, terus mengalami perubahan ruang dan pembangunan infrastruktur yang signifikan.² Pembangunan yang pesat, bagaimanapun, sering menyebabkan banyak masalah. Ini termasuk banyak bangunan liar, baik yang tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) maupun yang melanggar peraturan zonasi wilayah.³

¹ Ni Putu Juwanita Dewi, *Peran Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Penertiban Bangunan Liar di Kota Sukabumi*, Bhirawa Law Journal, Vol.6, No.2 (2025).

² Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.

³ *Ibid.*.

Banyak krisis lingkungan dan sosial disebabkan oleh keberadaan bangunan liar di Kota Medan. Faktor utama yang menyebabkan banjir tahunan di Kota Medan semakin parah adalah penguasaan lahan ilegal di daerah aliran sungai (DAS), kawasan sempadan drainase dan penurunan Ruang Terbuka Hijau (RTH).⁴ Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang (PKPCKTR) Kota Medan bertanggung jawab atas pengawasan dan pengendalian fenomena ini secara sektoral. Secara normatif, PKPCKTR dilengkapi dengan instrumen pengawasan administratif mulai dari Surat Peringatan (SP) hingga rekomendasi pembongkaran bangunan, yang dilakukan bersama Satpol PP Kota Medan.⁵

Fakta nyata menunjukkan bahwa penegakan hukum stagnan, meskipun alat administratif tersebut tersedia.⁶ Meskipun dinas terkait telah memberikan peringatan administratif, kasus pembangunan liar yang mencolok masih ada.⁷ Sebagai contoh, kasus pembangunan tanpa PBG di Ruko Sutomo Lumiere PT Mentari di Kecamatan Medan Timur dan proyek Soho Square di Kecamatan Medan Tembung menunjukkan ketidakberdayaan kontrol birokrasi penataan ruang.⁸ Penerapan hukum pidana penataan ruang semestinya dapat dioptimalkan sebagai alat penjara ketika pengawasan administratif menemui jalan buntu.⁹

Akan tetapi, sejak adanya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, yang menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, terjadi pergeseran paradigma hukum pidana yang sebelumnya menganggap cipta kerja sebagai solusi terakhir.¹⁰

⁴ PortalMedan, *Penertiban Bangunan Diatas Drainase Terus Berlanjut, Tim Gabungan Satpol PP Bongkar 3 Bangunan Liar di Medan Tuntungan*, https://portal.medan.go.id/berita/penertiban-bangunan-diatas-drainase-terus-berlanjut-tim-gabungan-satpol-pp-bongkar-3-bangunan-liar-di-medan-tuntungan__read2125.html, diakses pada 7 Juli 2026.

⁵ Muhammad Ramli, *Tanggung Jawab Hukum Pemerintah dalam Mitigasi dan Penanganan Bencana Banjir di Kota Medan*, IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum, Vol.6, No.2 (2025).

⁶ Ronald Tambunan, *Pansus PAD DPRD Medan Soroti Lemahnya Pengawasan Izin Bangunan*, diakses dari <https://www.viral24.co.id/pansus-pad-dprd-medan-desak-perkimcikataru-tertibkan-bangunan-tanpa-izin/>, diakses pada 7 Juli 2026.

⁷ Analisisadaily.com, *Lailatul Badri Tuding Kinerja Dinas PKPCKTR Kota Medan Banyak Program Copy Paste*, diakses dari <https://analisisadaily.com/berita/baca/2025/04/22/1062590/lailatul-badri-tuding-kinerja-dinas-pkpcktr-kota-medan-banyak-program-copy-paste/>, diakses pada 7 Juli 2026.

⁸ Redaksi Metro Rakyat, *Marak Bangunan Tanpa Izin PBG, Pihak Pemilik Properti Diduga Abaikan SP dari Dinas PKPCKTR Medan*, diakses dari <https://metrorakyat.com/2023/05/marak-bangunan-tanpa-izin-pbg-pihak-pemilik-properti-diduga-abaikan-sp-dari-dinas-pkpcktr-medan/>, diakses pada 7 Juli 2026.

⁹ Lensamedan, *Satpol PP Kota Medan Tindak Bangunan Tak Miliki PBG*, <https://www.lensamedan.co.id/2023/05/satpol-pp-kota-medan-tindak-bangunan.html>, diakses pada 7 Juli 2026.

¹⁰ Rizki Zakariya, *Menyoal Aspek Pemidanaan pada Kluster Lingkungan di Undang-Undang Cipta Kerja terhadap Arah Pembangunan Berkelanjutan*, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria, Vol.1, No.2 (2022).

Menurut formulasi ini, denda adalah sanksi administratif yang paling penting. Sanksi pidana hanya dikenakan jika terjadi dampak negatif pada lingkungan atau ketidakpatuhan mutlak terhadap sanksi administratif.¹¹ Fokus penelitian ini adalah untuk mengevaluasi seberapa efektif penegakan hukum pidana terhadap bangunan liar di bawah naungan Dinas PKPCKTR Kota Medan, serta untuk mengeksplorasi tantangan struktural, substansial dan kultural yang menyertainya. Untuk mempertahankan relevansi analisisnya di tengah perubahan hukum nasional pasca-UU Cipta Kerja, artikel hukum ini disusun dengan melihat perubahan undang-undang selama tujuh tahun terakhir.

Dari penjelasan diatas maka ada beberapa pertanyaan yang muncul untuk dijadikan rumusan masalah diantaranya,

1. Bagaimana tinjauan yuridis aturan penataan ruang dan bangunan gedung di Kota Medan ?
2. Bagaimana penegakan hukum pidana atas bangunan liar yang ada di Kota Medan ?

B. PEMBAHASAN

1. Tinjauan Yuridis Aturan Penataan Ruang dan Bangunan Gedung di Kota Medan

Rezim hukum yang saling berhubungan adalah penataan ruang dan penyelenggaraan bangunan gedung. Untuk memastikan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, peraturan perundang-undangan nasional dan daerah mengatur kedua aspek ini di Kota Medan.¹² Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Bangunan Gedung mengubah konsep IMB menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). PBG adalah izin yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, atau merawat bangunan tersebut sesuai dengan standar teknis yang ditetapkan oleh pemerintah.¹³

¹¹ Andri Gunawan Wibisana, *Kritik atas Pengaturan Sanksi dalam RUU Cipta Kerja*, Materi Presentasi, Pusat Studi Hukum dan Kebijakan, Jakarta, 2020.

¹² St. Saradillah R. Ancong, *Dampak Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin di atas Tanah Hak Milik Orang*, Perspektif Administrasi Publik dan Hukum, Vol.2, No.1 (2025).

¹³ Peraturan Wali Kota Medan Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pemungutan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Wilayah Kota Medan.

Perubahan ini lebih dari sekadar kata-kata. Fokus perizinan telah berubah dari tingkat administratif-fiskal daerah ke pemenuhan standar teknis keandalan bangunan yang diintegrasikan secara nasional melalui Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).¹⁴ Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan Tahun 2022–2042 menentukan arah pembangunan ruang Kota Medan di tingkat lokal. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Kota Medan Tahun 2015–2035 mendukung perda ini. Peraturan-peraturan ini menetapkan alokasi RTH publik sebesar 20% dan RTH privat sebesar 10%.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah mengatur lebih lanjut tentang penyesuaian retribusi daerah yang berkaitan dengan penerbitan izin ini.¹⁵ Untuk membuat masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) lebih adil, Pemerintah Kota Medan mengeluarkan Peraturan Wali Kota Nomor 8 Tahun 2025, yang membebaskan biaya retribusi PBG untuk MBR berdasarkan luas lantai tertentu. Hal ini dilakukan untuk menghilangkan alasan ekonomi bagi penduduk kelas bawah untuk membangun bangunan tanpa izin yang sah.

2. Tipologi dan Studi Kasus Pelanggaran Bangunan Liar di Kota Medan

Sangat penting untuk meninjau klasifikasi pelanggaran bangunan liar yang terjadi di Kota Medan untuk memahami keanekaragaman penegakan hukum di lapangan.¹⁶ Bukan hanya hunian informal penduduk miskin kota di bantaran sungai yang mendominasi pelanggaran ini, tetapi juga pengembang properti besar yang membangun bangunan komersial.¹⁷

¹⁴ Aliya Mardhatilla Az-Zahra, dkk., *Problematisasi Penerapan Sanksi Administratif dalam Penertiban Bangunan Liar di Kawasan Perkotaan*, Jurnal Hukum dan Sosial Politik, Vol.3, No.2 (2025).

¹⁵ Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹⁶ Fadilla Putri Perangin Angin, *Kajian Yuridis Aturan Garis Sempadan Bangunan terhadap Penyelenggaraan Tata Bangunan dan Penataan Ruang di Kota Medan (Studi pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Medan, 2022.

¹⁷ Utamanews.com, *Kadis KPCKTR Medan Diduga Bungkam Terkait Bangunan Liar*, diakses dari <https://utamanews.com/sosial-budaya/Kadis-PKCKTR-Medan-Diduga-Bungkam-Terkait-Bangunan-Liar>, diakses pada 7 Juli 2026.

Ahmad Braja Wahyu, Junaidi Lubis, Debi Masri dan Juliya Maria
Penegakan Hukum Pidana terhadap Bangunan Liar di Kota Medan Studi pada Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang

Kasus Pelanggaran / Lokasi	Pengembangan atau Pemilikan	Klasifikasi Pelanggaran Tata Ruang & Bangunan	Status Tindakan Administratif	Dampak Spasial & Kerugian Daerah
Perumahan Givency One, Kelurahan Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia	Erni (Perorangan)	Mendirikan bangunan mewah tanpa dokumen PBG yang sah (proses konstruksi mendahului penerbitan izin)	Penerbitan SP3 oleh Dinas PKPCKTR; Penertiban fisik berupa perobohan dinding menggunakan palu baja oleh Satpol PP	Pelanggaran tertib administrasi bangunan; Potensi kebocoran Pendapatan Asli Daerah (PAD) sektor retribusi perizinan
Jalan Karya Kasih, Kecamatan Medan Johor	Swasta / Perorangan	Pelanggaran kesesuaian fungsi ruang; mendirikan bangunan komersial/bisnis di zona permukiman warga	Penerbitan SP3 oleh Dinas PKPCKTR; Desakan pembongkaran paksa oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Medan	Deviasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW); Disrupsi kenyamanan lingkungan sosial permukiman
Ruko Sutomo Lumiere, Jl. Bambu, Kelurahan	PT Mentari	Pembangunan kompleks rumah toko (ruko) tanpa mencantumkan	Pengawasan dinas; Kepala Dinas PKPCKTR memilih bungkam	Indikasi manipulasi perizinan atau pelanggaran kewajiban

Durian, Kecamatan Medan Timur		n plang izin PBG resmi di lokasi proyek	saat dikonfirmasi media	retribusi pembanguna n komersial
Soho Square, Jalan Perjuangan , Kecamatan Medan Tembung	Swasta / Perorangan	Pembangunan fisik komersial tanpa kepemilikan dokumen Persetujuan Bangunan Gedung	Pengawasan dinas; mandor proyek mengalihkan pertanggungjawab an kepada pihak Humas	Kebocoran PAD dari sektor retribusi PBG; pelanggaran koefisien dasar bangunan

Analisis menyeluruh kasus perumahan Givency One menunjukkan praktik umum di Kota Medan: pengembang mengajukan permohonan PBG ke dinas yang relevan, tetapi sebelum izin resmi diterbitkan, pembangunan fisik di lapangan sudah dimulai atau bahkan selesai. Pengembang berpikir bahwa dengan menggunakan strategi "keterlanjuran pembangunan", penegak hukum akan enggan membongkar bangunan yang sudah setengah jadi atau sudah berdiri megah. Mereka berpikir bahwa ini akan membantu menghindari proses birokrasi perizinan yang rumit dan lambat.

Seperti yang terjadi di Jalan Karya Kasih, di mana bangunan komersial didirikan di daerah pemukiman warga secara tidak sengaja. Seringkali, pelanggaran tata ruang ini dibiarkan begitu lama sehingga warga sekitar melakukan protes sosial dan memaksa legislator untuk mengambil tindakan represif.¹⁸

¹⁸ Medanmerdeka.com, *SP3 Sudah Terbit, Dewan Minta SatPol PP Bongkar Bangunan Tanpa PBG di Jalan Karya Kasih*, diakses dari <https://www.medanmerdeka.com/2024/06/sp3-sudah-terbit-dprd-medan-minta.html>, diakses pada 7 Juli 2026.

3. Penegakan Hukum Pidana atas Bangunan Liar yang Ada di Kota Medan

Tujuan dari peraturan administrasi penataan ruang Kota Medan adalah untuk memperbaiki fungsi ruang yang terganggu.¹⁹ Dinas KPCKTR dan Satpol PP Kota Medan bekerja sama dalam penegakan sanksi administratif ini.²⁰ Menurut PP Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, pelanggaran tata ruang memerlukan beberapa langkah, termasuk peringatan tertulis, penghentian sementara kegiatan, penutupan lokasi, denda administratif dan pembongkaran bangunan.²¹ Pengawasan lapangan, penyelidikan penyimpangan dan pengiriman Surat Peringatan (SP) sebanyak tiga kali setiap tujuh hari adalah tanggung jawab Dinas KPCKTR.²²

Apabila pemilik bangunan mengabaikan ketiga surat peringatan tersebut, Dinas KPCKTR akan memberikan rekomendasi pembongkaran kepada Satpol PP Kota Medan, yang dipimpin oleh Bidang Penegakan Peraturan Perundangan. Dengan bantuan TNI dan Polri untuk menjaga ketertiban umum, Satpol PP kemudian menjadwalkan pembongkaran paksa bagian gedung yang melanggar aturan. Meskipun prosedur ini tampak teratur, sanksi administratif ini tidak efektif.²³ Menurut Rommy Van Boy, anggota Panitia Khusus (Pansus) PAD DPRD Kota Medan, kurangnya pengawasan dari Dinas KPCKTR menyebabkan banyak bangunan liar tetap berdiri tanpa izin. Menurutnya, ini menyebabkan banyak potensi retribusi daerah hilang.

Stagnasi ini terjadi karena ribuan pelanggaran roilen dan garis sempadan bangunan dibiarkan tanpa penindakan dan tindakan represif pembongkaran hanya dilakukan pada kasus-kasus tertentu yang mendapat perhatian publik.

¹⁹ Sutaryono, dkk., *Penguatan Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja*, Jurnal Pengembangan Kota, Vol.9, No.2 (2021).

²⁰ Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Cipta Karya & Tata Ruang Kota Medan, *Sistem Informasi Tata Ruang Kota Medan Terwujudnya Kota Medan yang Tertata, Nyaman, Modern dan Berdaya Saing*, diakses dari <https://simtaru-medan.com/>, diakses pada 7 Juli 2026.

²¹ Benny Eka Putra, dkk., *Penerapan Sanksi Administrasi terhadap Bangunan Liar di Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perumahan di Kota Payakumbuh*, EScience Humanity Journal, Vol.4, No.2 (2024).

²² Peraturan Wali Kota Medan Nomor 44 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Medan Nomor 83 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

²³ Sudrajat, dkk., *Analisis Yuridis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung di Provinsi DKI Jakarta*, Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Vol.4, No.4 (2025).

a. Analisis Teoretis dan Formulasi Hukum Pidana sebagai Ultimum Remedium

Hukum pidana seharusnya memberikan efek jera yang nyata melalui penderitaan (punitive nestapa) yang dijatuhkan pengadilan ketika sanksi administratif tidak lagi dipatuhi. Namun, fleksibilitas ini dibatasi oleh sistem hukum negara setelah UU Cipta Kerja.²⁴ Pasal 69 hingga 74 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur sanksi yang terkait dengan penataan ruang.²⁵ Tidak mematuhi rencana tata ruang yang telah ditetapkan yang mengakibatkan "perubahan fungsi ruang" diancam dengan pidana penjara paling lama tiga tahun dan denda paling banyak Rp500.000.000,00 menurut Pasal 69 ayat (1).²⁶

Selain memperberat denda hingga miliaran rupiah, UU Cipta Kerja mempersingkat proses pidana dengan mensyaratkan kegagalan kepatuhan administratif denda sebagai syarat utama sebelum dimulainya penyidikan pidana.²⁷ Formulasi hukum ini menempatkan hukum pidana secara ekstrem sebagai ultimum remedium. Pendekatan ini dapat dianalisis menggunakan teori pilihan rasional (rational choice theory) dalam bidang analisis ekonomi hukum (economic analysis of law) yang dirumuskan oleh Gary Becker.

C. PENUTUP

Penegakan hukum pidana terhadap bangunan liar di Kota Medan saat ini berada dalam kondisi stagnasi yang mengkhawatirkan. Pergeseran paradigma hukum pasca-Undang-Undang Cipta Kerja yang memposisikan sanksi pidana secara kaku sebagai ultimum remedium telah melemahkan daya paksa hukum di tingkat daerah. Sanksi administratif berupa denda maupun teguran tertulis yang diutamakan oleh regulasi nasional terbukti kehilangan taji karena tidak diimbangi dengan struktur penegakan yang kredibel di tingkat lokal.

²⁴ Rizki Zakariya, *Op.Cit.*.

²⁵ Stevanus Eko Pramuji dkk., *Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang*, Jurnal Pertanahan, Vol.10, No.1 (2020).

²⁶ Dafa Alfahrizi dan Muhammad Hafidz Alauddin, *Pelanggaran Pemanfaatan Ruang dan Risiko Longsor di Simpang Jalan Kawasan Stasiun Batutulis, Bogor*, LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria, Vol.4, No.1 (2024).

²⁷ Dwi Prastiandiani, *Penegakan Hukum atas Pelanggaran Pemanfaatan Sempadan Sungai di Kabupaten Sidoarjo*, Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Vol.4, No.2 (2016).

Karena tidak adanya Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) Penataan Ruang yang mampu melakukan penyidikan pro-justitia secara mandiri, Dinas PKPCKTR Kota Medan tidak dapat menjalankan fungsinya dalam bidang pidana. Sebaliknya, eksekusi fisik pembongkaran sering dihalangi oleh Satpol PP Kota Medan karena keterbatasan anggaran, resistensi masyarakat dan intervensi politik. Akibatnya, para pengembang memanfaatkan ketidakpastian penegakan hukum dengan menerapkan strategi "keterlanjuran pembangunan", menginternalisasi sanksi denda administratif sebagai biaya biasa untuk transaksi komersial dan mengorbankan keadilan spasial dan lingkungan Kota Medan demi keuntungan finansial jangka pendek.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

- Alfahrizi, Dafa dan Muhammad Hafidz Alauddin. *Pelanggaran Pemanfaatan Ruang dan Risiko Longsor di Simpang Jalan Kawasan Stasiun Batutulis, Bogor*. LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria. Vol.4. No.1 (2024).
- Ancong, St. Saradillah R. *Dampak Hukum Mendirikan Bangunan Tanpa Izin di atas Tanah Hak Milik Orang*. Perspektif Administrasi Publik dan Hukum. Vol.2. No.1 (2025).
- Az-Zahra, Aliya Mardhatilla, dkk.. *Problematisa Penerapan Sanksi Administratif dalam Penertiban Bangunan Liar di Kawasan Perkotaan*. Jurnal Hukum dan Sosial Politik. Vol.3. No.2 (2025).
- Dewi, Ni Putu Juwanita. *Peran Pemerintah Daerah dalam Pelaksanaan Penertiban Bangunan Liar di Kota Sukabumi*. Bhirawa Law Journal. Vol.6. No.2 (2025).
- Pramuji, Stevanus Eko dan Viorizza Suciani Putri. *Meninjau Efektivitas Penegakan Hukum Penataan Ruang dalam Rangka Mewujudkan Tertib Tata Ruang*. Jurnal Pertanahan. Vol.10. No.1 (2020).
- Prastiandiani, Dwi. *Penegakan Hukum atas Pelanggaran Pemanfaatan Sempadan Sungai di Kabupaten Sidoarjo*. Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik. Vol.4. No.2 (2016).
- Putra, Benny Eka, dkk.. *Penerapan Sanksi Administrasi terhadap Bangunan Liar di Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perumahan di Kota Payakumbuh*. EScience Humanity Journal. Vol.4. No.2 (2024).
- Ramli, Muhammad. *Tanggung Jawab Hukum Pemerintah dalam Mitigasi dan Penanganan Bencana Banjir di Kota Medan*. IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum. Vol.6. No.2 (2025).
- Sudrajat, dkk.. *Analisis Yuridis Penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung di Provinsi DKI Jakarta*. Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora. Vol.4. No.4 (2025).
- Sutaryono, dkk.. *Penguatan Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja*. Jurnal Pengembangan Kota. Vol.9. No.2 (2021).
- Zakariya, Rizki. *Menyoal Aspek Pemidanaan pada Kluster Lingkungan di Undang-Undang Cipta Kerja terhadap Arah Pembangunan Berkelanjutan*. LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang dan Agraria. Vol.1. No.2 (2022).

Karya Ilmiah

- Angin, Fadilla Putri Perangin. 2022. *Kajian Yuridis Aturan Garis Sempadan Bangunan terhadap Penyelenggaraan Tata Bangunan dan Penataan Ruang di Kota Medan (Studi pada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan)*. Skripsi. Medan: Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Wibisana, Andri Gunawan. 2020. *Kritik atas Pengaturan Sanksi dalam RUU Cipta Kerja*. Materi Presentasi. Jakarta: Pusat Studi Hukum dan Kebijakan.

Website

- Analisadaily.com. *Lailatul Badri Tuding Kinerja Dinas PKPCKTR Kota Medan Banyak Program Copy Paste.* diakses dari <https://analisadaily.com/berita/baca/2025/04/22/1062590/lailatul-badri-tuding-kinerja-dinas-pkpcktr-kota-medan-banyak-program-copy-paste/>. diakses pada 7 Juli 2026.
- Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Cipta Karya & Tata Ruang Kota Medan. *Sistem Informasi Tata Ruang Kota Medan Terwujudnya Kota Medan yang Tertata, Nyaman, Modern dan Berdaya Saing.* diakses dari <https://simtaru-medan.com/>. diakses pada 7 Juli 2026.
- Lensamedan.co.id. *Satpol PP Kota Medan Tindak Bangunan Tak Miliki PBG.* diakses dari <https://www.lensamedan.co.id/2023/05/satpol-pp-kota-medan-tindak-bangunan.html>. diakses pada 7 Juli 2026.
- Medanmerdeka.com. *SP3 Sudah Terbit, Dewan Minta SatPol PP Bongkar Bangunan Tanpa PBG di Jalan Karya Kasih.* diakses dari <https://www.medanmerdeka.com/2024/06/sp3-sudah-terbit-dprd-medan-minta.html>. diakses pada 7 Juli 2026.
- Portal.medan.go.id. *Penertiban Bangunan Diatas Drainase Terus Berlanjut, Tim Gabungan Satpol PP Bongkar 3 Bangunan Liar di Medan Tuntungan.* diakses dari https://portal.medan.go.id/berita/penertiban-bangunan-diatas-drainase-terus-berlanjut-tim-gabungan-satpol-pp-bongkar-3-bangunan-liar-di-medan-tuntungan__read2125.html. diakses pada 7 Juli 2026.
- Redaksi Metro Rakyat. *Marak Bangunan Tanpa Izin PBG, Pihak Pemilik Properti Diduga Abaikan SP dari Dinas PKPCKTR Medan.* diakses dari <https://metrorakyat.com/2023/05/marak-bangunan-tanpa-izin-pbg-pihak-pemilik-properti-diduga-abaikan-sp-dari-dinas-pkpcktr-medan/>. diakses pada 7 Juli 2026.
- Tambunan, Ronald. *Pansus PAD DPRD Medan Soroti Lemahnya Pengawasan Izin Bangunan.* diakses dari <https://www.viral24.co.id/pansus-pad-dprd-medan-desak-perkimcikataru-tertibkan-bangunan-tanpa-izin/>. diakses pada 7 Juli 2026.
- Utamanews.com. *Kadis PKPCKTR Medan Diduga Bungkam Terkait Bangunan Liar.* diakses dari <https://utamanews.com/sosial-budaya/Kadis-PKPCKTR-Medan-Diduga-Bungkam-Terkait-Bangunan-Liar>. diakses pada 7 Juli 2026.

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2022-2042.

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Wali Kota Medan Nomor 44 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Wali Kota Medan Nomor 83 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Wali Kota Medan Nomor 7 Tahun 2025 tentang Tata Cara Pemungutan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Wilayah Kota Medan.

