

Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Perspektif *Siyāṣah Dustūriyyah*: Studi Kasus Bangunan Warkop di Jalan Setia Jadi Krakatau, Kelurahan Glugur Darat I, Kecamatan Medan Timur

Nita Nurliza Manullang^{1*}, Afifa Rangkuti²

^{1,2}Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

*Corresponding Author: e-mail: nitanuriza780@gmail.com

ABSTRACT

Development in the Medan city area is expanding rapidly, yet this has not been matched by compliance with building permit requirements—specifically, the failure to obtain Building Approval (PBG) or a Building Construction Permit (IMB). The absence of such permits creates potential risks regarding legal issues, safety, and non-compliance with spatial planning regulations. This study aims to examine the implementation of Medan City Regional Regulation Number 5 of 2012 concerning Building Construction Permit (IMB) fees for coffee shops located on Jalan Setia Jadi Krakatau, Glugur Darat I Urban Village, East Medan District, and to analyze the matter from the perspective of *Siyāṣah dustūriyyah*. The study employs an empirical-juridical research method with a qualitative approach. Data were gathered through observation, interviews, documentation, and a literature review of relevant laws and scholarly works. The findings indicate that the implementation of Medan City Regional Regulation Number 5 of 2012 has not been optimal, as there are still business premises operating without the required Building Approval (PBG) or Building Construction Permit (IMB) in accordance with applicable regulations. This situation reflects weak oversight and law enforcement by the local government. From the perspective of *Siyāṣah dustūriyyah*, compliance with building permit regulations constitutes obedience to the *ulil amri* (legitimate authority) for the sake of the public interest. Consequently, unauthorized construction contravenes the principles of order, justice, and public welfare, which are fundamental objectives of Islamic law.

Keywords: Implementation; Regional Regulation; Building Permit; Building Levy; *siyāṣah dustūriyyah*

ABSTRAK

Perkembangan pembangunan di wilayah kota medan meningkat pesat, namun tidak diimbangi dengan pemenuhan perizinan bangunan seperti belum memiliki persetujuan bangunan gedung (PBG)/Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Ketidakadaan izin ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, keselamatan, dan ketidaksesuaian tata ruang. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada bangunan warkop di Jalan Setia Jadi Krakatau, Kelurahan Glugur Darat I, Kecamatan Medan Timur serta meninjaunya dari perspektif *Siyāṣah dustūriyyah*. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Data diambil melalui observasi, wawancara,

dokumentasi, serta studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi Perda Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 belum berjalan secara optimal karena masih ditemukan bangunan usaha yang belum memiliki izin Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) maupun IMB sebagaimana ketentuan yang berlaku. Kondisi ini menunjukkan lemahnya pengawasan dan penegakan hukum oleh pemerintah daerah. Dalam perspektif *Siyāṣah dustūriyyah*, kepatuhan terhadap peraturan perizinan bangunan merupakan bentuk ketaatan kepada ulil amri dalam rangka mewujudkan kemaslahatan umum. Oleh karena itu, pembangunan tanpa izin bertentangan dengan prinsip ketertiban, keadilan, dan kemaslahatan yang menjadi tujuan hukum Islam.

Kata Kunci: Implementasi, Perda, IMB, Retribusi Bangunan, *Siyāṣah dustūriyyah*

PENDAHULUAN

Setiap pendirian bangunan wajib memiliki PBG. PBG merupakan instrumen pengendalian tata ruang untuk memastikan bangunan selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) setempat sebagaimana tertuang dalam PP 16/2021 Pasal 8 Selanjutnya Pasal 11 ayat (1) mewajibkan dokumen PBG memuat informasi tata letak dan peruntukan fungsi bangunan secara spesifik. Pasal 94 ayat (1) huruf c menetapkan bahwa Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung termasuk ke dalam jenis retribusi perizinan tertentu dan Dalam Pasal 253 ayat (5) huruf b menetapkan bahwa penerbitan PBG didahului oleh perhitungan dan pembayaran retribusi daerah (P. P. Indonesia, 2021). Di Kota Medan, ketentuan mengenai retribusi perizinan bangunan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Implementasinya melibatkan proses penerbitan IMB, penentuan besaran retribusi berdasarkan indeks fungsi bangunan, dan melibatkan dinas terkait seperti Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang (Medan, 2015). Peraturan tersebut dibuat untuk mengatur dan mengawasi pembangunan agar sesuai dengan ketentuan yang berlaku, menciptakan tata ruang yang lebih tertib, serta menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Iqbal, 2019). Dengan demikian, pengaturan PBG beserta mekanisme retribusinya merupakan instrumen hukum yang wajib dipatuhi dan berfungsi mengendalikan pembangunan, menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang, serta mendukung optimalisasi Pendapatan Asli Daerah.

Selain memperoleh legitimasi dalam hukum positif, kewajiban kepatuhan terhadap perizinan bangunan juga memiliki landasan normatif dalam perspektif *siyāṣah dustūriyyah*. Dalam kajian fiqh siyāsah, *siyāṣah dustūriyyah* merupakan cabang ilmu yang membahas pengaturan ketatanegaraan, pembentukan peraturan perundang-undangan, serta hubungan antara pemerintah dan warga negara yang diarahkan untuk mewujudkan kemaslahatan (*maṣlaḥah*) masyarakat. Ruang lingkupnya meliputi penyelenggaraan pemerintahan, kewenangan pemimpin (*imāmah*), hak dan kewajiban warga negara, serta berbagai kebijakan publik yang harus diselenggarakan berdasarkan prinsip keadilan, kemanfaatan, dan kepentingan umum (Almawardi, 1994; Djazuli, 2019; Iqbal, 2016). Oleh karena itu, setiap kebijakan yang ditetapkan pemerintah pada hakikatnya merupakan instrumen untuk menjaga ketertiban, melindungi kepentingan masyarakat,

dan mewujudkan kemaslahatan selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Dalam perspektif ini, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan diposisikan sebagai bentuk ketaatan kepada *ulī al-amr* dalam rangka mewujudkan tata kelola pemerintahan yang adil dan berorientasi pada kemaslahatan publik

Meskipun peraturan perundang-undangan telah mengatur kewajiban perizinan bangunan dan Islam memberikan pentingnya kepatuhan kepada kebijakan pemerintah, implementasinya belum berjalan secara optimal. Kondisi ini ditunjukkan dengan masih ditemukannya bangunan usaha yang didirikan dan bahkan telah beroperasi meskipun belum memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana dipersyaratkan dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu kasus yang mencerminkan kondisi tersebut adalah bangunan warkop di Jalan Setia Jadi Krakatau, Kelurahan Glugur Darat I, Kecamatan Medan Timur. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara yang dilakukan pada 7 Juli 2026 dengan pemilik bangunan berinisial WG, diketahui bahwa bangunan tersebut belum memiliki PBG dan status perizinannya masih dalam proses penerbitan. Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif yang mewajibkan kepemilikan PBG sebelum bangunan dimanfaatkan dengan praktik implementasi di lapangan, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai efektivitas pelaksanaan Perda, konsistensi penegakan hukum, serta pengawasan pemerintah daerah terhadap kepatuhan perizinan bangunan yang diulas dalam penelitian ini.

Untuk memperjelas posisi penelitian dalam khazanah keilmuan, penulis melakukan telaah terhadap sejumlah penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan tema implementasi perizinan bangunan dan perspektif fiqh siyasah. Ringkasan kajian terdahulu disajikan pada tabel berikut.

No	Peneliti	Fokus Penelitian	Temuan Penelitian	Perbedaan (Gap) dengan Penelitian Ini
1	(Iqbal, 2019)	Implementasi Perda Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi IMB di Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan.	Implementasi IMB telah berjalan melalui pelayanan perizinan dan sosialisasi kepada masyarakat sehingga memberikan legalitas bangunan.	Berorientasi pada administrasi publik. Penelitian ini menambahkan analisis <i>Siyāṣah dustūriyyah</i> dan studi kasus bangunan usaha (warkop).
2	(ILHAM, 2024)	Implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) ditinjau dari perspektif Fiqh Siyāṣah Tanfidziyyah di Kabupaten Lampung Barat.	Implementasi PBG telah berjalan, namun belum optimal karena masih terdapat masyarakat yang belum mematuhi prosedur PBG.	Menggunakan perspektif <i>Siyāṣah Tanfidziyyah</i> , sedangkan penelitian ini menggunakan <i>Siyāṣah dustūriyyah</i> untuk menilai kepatuhan terhadap Perda Kota Medan.
3	(Suparman, 2017)	Kualitas pelayanan penerbitan IMB pada BPPTPM Kabupaten Cianjur.	Pelayanan IMB belum optimal karena kendala organisasi, SDM,	Fokus pada kualitas pelayanan publik, bukan implementasi regulasi dari

			infrastruktur, dan prosedur pelayanan.	perspektif hukum Islam.
4	(Wiharja et al., 2025)	Evaluasi implementasi proses Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bandung.	Ditemukan berbagai hambatan implementasi PBG, terutama pada prosedur administrasi, standar operasional, dan koordinasi antarinstansi sehingga efektivitas pelayanan belum optimal.	Berfokus pada evaluasi prosedur pelayanan PBG. Penelitian ini mengaitkan implementasi Perda dengan aspek kepatuhan hukum dan analisis <i>Siyāṣah dustūriyyah</i> .
5	(Longkiat et al., 2025)	Implementasi kebijakan pengelolaan PBG di Kabupaten Sekadau menggunakan teori Van Meter dan Van Horn.	Keberhasilan implementasi dipengaruhi oleh standar kebijakan, sumber daya, komunikasi, karakteristik pelaksana, disposisi implementor, dan kondisi sosial-politik.	Menitikberatkan pada teori implementasi kebijakan. Penelitian ini menambahkan dimensi normatif Islam dalam menilai implementasi Perda.
6	(Rohalia & Meilani, 2023)	Implementasi kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi pasca perubahan IMB menjadi PBG.	Transisi dari IMB ke PBG masih menghadapi kendala adaptasi regulasi dan pelaksanaan di daerah.	Menelaah implementasi PBG secara administratif setelah reformasi regulasi, sedangkan penelitian ini mengkaji implementasi Perda Kota Medan melalui studi kasus konkret serta perspektif <i>Siyāṣah dustūriyyah</i> .

Berdasarkan telaah terhadap penelitian terdahulu, dapat ditegaskan bahwa kajian mengenai implementasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) maupun Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) selama ini lebih banyak berorientasi pada perspektif administrasi publik, kualitas pelayanan, evaluasi implementasi kebijakan, dan efektivitas penyelenggaraan perizinan. Sementara itu, penelitian yang mengkaji implementasi regulasi tersebut dari perspektif hukum tata negara Islam, khususnya *siyāṣah dustūriyyah*, masih sangat terbatas.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan terhadap bangunan warkop di Jalan Setia Jadi Krakatau, Kelurahan Glugur Darat I, Kecamatan Medan Timur, serta mengkaji implementasinya dalam perspektif *siyāṣah dustūriyyah*. Penelitian ini berupaya menjawab dua pertanyaan utama, yaitu: (1) bagaimana implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 terhadap bangunan warkop yang belum memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan (2) bagaimana implementasi tersebut ditinjau dari perspektif *siyāṣah dustūriyyah*. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoretis berupa pengayaan kajian mengenai implementasi kebijakan perizinan

bangunan dalam perspektif hukum tata negara Islam, sekaligus memberikan kontribusi praktis sebagai bahan evaluasi bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas penegakan hukum, pengawasan perizinan bangunan, serta mewujudkan tata kelola pemerintahan yang berorientasi pada kemaslahatan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan pendekatan kualitatif. Pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis ketentuan hukum yang mengatur retribusi dan perizinan bangunan, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk mengkaji pelaksanaannya di lapangan. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kasus. Metode ini berfokus pada pengkajian secara mendalam terhadap satu objek atau fenomena tertentu sehingga peneliti dapat memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti sesuai dengan kondisi yang terjadi di lapangan (Amiruddin & Asikin, 2020; Sugiyono, 2022).

Adapun sumber data di penelitian ini terdiri atas data primer yang diperoleh melalui observasi dan wawancara, data sekunder berasal dari peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, hasil penelitian terdahulu, serta data tersier yang diperoleh dari kamus, ensiklopedia, dan sumber internet yang relevan. Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga teknik, yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Seluruh data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran yang mendalam mengenai permasalahan yang diteliti sehingga menghasilkan gambaran yang komprehensif mengenai implementasi kebijakan perizinan bangunan di Kota Medan.

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu dengan mengolah dan menyajikan data secara sistematis dalam bentuk uraian yang jelas, logis, dan mudah dipahami. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara mendalam agar dapat memberikan gambaran yang utuh mengenai permasalahan yang diteliti serta memudahkan proses penafsiran terhadap hasil penelitian. Selain itu, analisis data juga dilakukan dengan menggabungkan perspektif hukum positif dan *siyāṣah dustūriyyah* untuk memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh mengenai permasalahan pembangunan tanpa Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Dengan pendekatan tersebut, hasil penelitian tidak hanya menjelaskan kondisi yang terjadi di lapangan, tetapi juga memberikan analisis berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku serta nilai-nilai Islam.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 mengatur kewajiban setiap orang atau badan yang mendirikan bangunan untuk memperoleh IMB sebagai bentuk pengendalian pembangunan dan penataan ruang kota. Dalam Pasal 9 ayat (1) disebutkan bahwa setiap orang pribadi atau

badan yang mendirikan bangunan harus memperoleh IMB untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan dari walikota. Hal ini tertera dalam Pasal 17 Peraturan Daerah (Perda) Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 mengatur tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dijelaskan bahwa, Setiap orang pribadi atau Badan dilarang:

- a. mendirikan bangunan tanpa IMB
- b. memulai pekerjaan mendirikan bangunan sebelum diterbitkannya IMB; dan/atau
- c. mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan (B. P. K. R. Indonesia, 2012).

Implementasi Perda Kota Medan No. 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melibatkan prosedur perizinan pembangunan dan pengenaan pungutan daerah. Untuk mengoptimalkan pelaksanaannya, diterbitkan Peraturan Walikota (Perwali) yang berisi petunjuk teknis, yang sudah beberapa kali diubah untuk penyempurnaan layanan agar lebih cepat, mudah, dan transparan, seperti yang tertuang dalam Perwali No. 44 Tahun 2018 sebagai perubahan kedua atas Perwali No. 83 Tahun 2017 (Medan, 2018). Perda ini bertujuan mengelola retribusi IMB berdasarkan ketentuan yang berlaku, termasuk beberapa regulasi seperti UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Dalam ketentuan umum yang tertera pada Peraturan Daerah (Perda) Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 di dalam Pasal 8 ayat (2) dijelaskan “bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu bangunan gedung yang meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya dan fungsi campuran”. Artinya bangunan warkop tersebut termasuk bangunan fungsi usaha. Adapun Mekanisme Pelaksanaan :

- 1) Perizinan: Pemilik wajib mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum atau saat mendirikan bangunan. Proses ini melibatkan pengajuan teknis bangunan dan persyaratan lainnya yang diatur dalam Peraturan Walikota.
- 2) Perhitungan Retribusi: Retribusi IMB dihitung berdasarkan rumus yang mempertimbangkan luas bangunan dan indeks fungsi bangunan (misalnya, fungsi hunian, usaha, campuran).
- 3) Penyempurnaan Regulasi: Untuk memastikan efektivitas pelayanan, Pemerintah Kota Medan mengeluarkan Peraturan Walikota yang menjadi petunjuk teknis pelaksanaan Perda, seperti yang udah mengalami perubahan untuk peningkatan pelayanan.

Peraturan ini telah mengalami beberapa kali perubahan untuk meningkatkan kualitas pelayanan dan penyesuaian dengan perkembangan yang ada, termasuk perubahan jenis izin menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), meskipun Perda ini sendiri tetap berlaku untuk izin yang dikeluarkan di masanya.

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 07/07/2026, pemilik usaha warkop wakita bernama Wilis Gunawan, pemilik usaha tersebut menyampaikan bahwasannya, proses pembangunan warkop di Jalan Setia Jadi Krakatau memang belum memenuhi persyaratan sesuai dengan mekanisme pelaksanaan yang tertuang di Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, seperti

tidak ada nya plang PBG saat mendirikan pembangunan dan sampai saat ini, bangunan usaha tersebut sudah selesai dan sudah beroperasi, tetapi status bangunan tersebut masih dalam proses penerbitan PBG/IMB. Pemilik usaha tersebut juga mengatakan bahwasannya beliau sudah mengurus izin usaha melalui online dan menunjukkan bukti izin usaha dari KRK (Keterangan Rencana Kota) pada tanggal 01 Juni 2026 dan Dinas PERKIMCIKATARU (Perumahan dan Kawasan Permukiman Cipta Karya Tata Ruang) karena IMB mengharuskan pemilik bangunan melaporkan fungsi bangunan dan memakai sertifikasi konsultan sendiri untuk menjalani lanjutan PBG/IMB tersebut. Apabila suatu bangunan gedung sudah didirikan tetapi belum memiliki izin konstruksi, maka pemilik bangunan harus terlebih dahulu mengurus Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), sebagaimana diatur dalam Pasal 346 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Berdasarkan keterangan pemilik usaha Warkop Wakita, pada 9 Maret 2026 telah dilaksanakan Rapat Dengar Pendapat (RDP) oleh Komisi IV DPRD Kota Medan untuk membahas dugaan pelanggaran perizinan bangunan yang digunakan sebagai tempat usaha tersebut. Rapat yang dipimpin oleh Paul Mei Anton Simanjuntak itu dihadiri oleh anggota Komisi IV DPRD Kota Medan, perwakilan Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, Cipta Karya, dan Tata Ruang (Perkimcikataru), Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPSTP) Kota Medan, pihak kelurahan setempat, serta pemilik bangunan. Dalam rapat terungkap bahwa Dinas Perkimcikataru sebelumnya telah menerbitkan dua kali surat peringatan yang memerintahkan pemilik bangunan untuk menghentikan kegiatan pembangunan dan segera mengurus PBG. Namun, pembangunan tetap dilanjutkan hingga mencapai tahap yang signifikan. Pada kesempatan yang sama, pihak kelurahan menjelaskan bahwa terdapat kekeliruan administratif dalam penyampaian surat pemberitahuan akibat perbedaan alamat tujuan. Berdasarkan hasil pembahasan, Komisi IV DPRD Kota Medan merekomendasikan penyelesaian bangunan sampai kewajiban perizinan dipenuhi. Ketua rapat, Paul Mei Anton Simanjuntak, menegaskan bahwa operasional bangunan hanya dapat dilakukan setelah pemilik memperoleh PBG sesuai ketentuan yang berlaku. Di samping itu, DPRD juga meminta Dinas Perkimcikataru untuk memberikan pembinaan dan pendampingan kepada pemilik bangunan agar proses pengurusan perizinan dapat diselesaikan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Meskipun demikian, berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik usaha berinisial WG pada 7 Juli 2026 di lokasi usaha, diketahui bahwa Warkop Wakita telah beroperasi, sementara status perizinan bangunan masih dalam proses penerbitan PBG.

Berdasarkan hasil wawancara dengan pemilik usaha berinisial WG, diketahui bahwa usaha tersebut berdiri di atas lahan seluas 17×23 m² dengan status kepemilikan berupa tanah sewa selama tiga tahun. Menurut keterangan narasumber, saat ini belum terdapat rencana untuk melakukan perluasan bangunan. Namun, apabila perkembangan usaha menunjukkan hasil yang baik, ia berencana membeli lahan tambahan yang akan dimanfaatkan sebagai area parkir yang lebih luas serta pembangunan mess bagi karyawan. Lebih lanjut, WG menyampaikan bahwa tujuan utama mendirikan usaha tersebut

bukan semata-mata untuk memperoleh keuntungan ekonomi, melainkan juga untuk membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan ekonomi. Menurutnya, proses rekrutmen lebih mengutamakan kemauan untuk belajar, kedisiplinan, dan etos kerja dibandingkan pengalaman kerja sebelumnya.

Terkait polemik yang muncul akibat dugaan pelanggaran perizinan bangunan, penulis menanyakan tanggapan narasumber terhadap pemberitaan berbagai media daring yang menyebut bangunan tersebut sebagai bangunan ilegal serta alasan tidak adanya klarifikasi secara terbuka melalui media. Menanggapi pertanyaan tersebut, WG menyatakan bahwa ia memilih untuk tidak memberikan klarifikasi di media karena meyakini bahwa perdebatan di ruang publik tidak akan memberikan penyelesaian yang konstruktif. Menurutnya, penjelasan secara langsung kepada pihak-pihak yang berkepentingan lebih efektif untuk memberikan pemahaman mengenai kronologi permasalahan yang sebenarnya. Sehubungan dengan itu, ia menjelaskan bahwa dirinya telah menghadiri Rapat Dengar Pendapat (RDP) bersama Komisi IV DPRD Kota Medan untuk memberikan penjelasan terkait polemik tersebut.

Selain itu, WG menegaskan bahwa dirinya tidak ingin dipersepsikan sebagai warga negara yang mengabaikan ketentuan hukum. Ia menyatakan bahwa pada prinsipnya tidak memiliki keinginan untuk berkonflik dengan pemerintah maupun instansi terkait. Sebaliknya, ia berharap proses penyelenggaraan perizinan dapat dilaksanakan secara lebih mudah, transparan, dan memberikan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga tujuan kepatuhan terhadap regulasi dapat diwujudkan tanpa menimbulkan hambatan yang berlebihan bagi pelaku usaha.

Perlu diketahui bahwasannya izin usaha dengan izin mendirikan bangunan adalah dua hal yang berbeda. Dalam proses pengurusan izin bangunan, pemilik bangunan harus memenuhi beberapa persyaratan, seperti bukti kepemilikan atau penguasaan tanah, izin pemanfaatan tanah, status kepemilikan bangunan, serta dokumen perizinan bangunan. Selain itu, izin konstruksi juga mengharuskan adanya perencanaan dan perancangan bangunan yang memenuhi ketentuan mengenai tata bangunan, aspek keandalan, serta desain yang telah ditetapkan. Apabila pemilik bangunan mendirikan bangunan tanpa memiliki izin yang dipersyaratkan, maka dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana. Sementara itu, pembangunan yang dilakukan tanpa izin konstruksi akan dikenai sanksi administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 24 angka 42 Undang-Undang Cipta Kerja yang berkaitan dengan Pasal 45 ayat (1).

Kondisi ini menunjukkan bahwa implementasi Perda belum berjalan secara efektif. Fenomena pembangunan tanpa memiliki IMB/PBG yang masih terjadi di masyarakat dapat menimbulkan berbagai dampak negatif. Apabila hal ini terus dibiarkan, maka dapat mengurangi potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan, mengingat setiap pembangunan yang memenuhi ketentuan seharusnya memberikan kontribusi melalui retribusi perizinan kepada pemerintah daerah. Selain berdampak pada penerimaan daerah,

kondisi tersebut juga dapat menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat yang telah mematuhi aturan dan memenuhi kewajiban perizinan.

Adapun dampak negatif jika bangunan warkop tidak memiliki IMB :

- 1) Angka Ketaatan Administrasi yang Rendah: Warkop, terutama yang berskala kecil atau tradisional, sering beroperasi di bangunan rumah tinggal atau lahan publik tanpa mengurus izin peruntukan bangunan yang tepat. Studi kasus warkop membantu pemerintah kota memahami alasan ketidakpatuhan ini, seperti prosedur yang dianggap rumit atau biaya.
- 2) Perubahan Fungsi Bangunan (Alih Fungsi Lahan): Banyak warkop didirikan dengan mengubah hunian menjadi tempat usaha. Studi kasus ini penting untuk melihat dampak alih fungsi tersebut terhadap lingkungan, seperti kemacetan akibat parkir, kebisingan, dan pembuangan limbah.
- 3) Keamanan dan Kelayakan Bangunan (SLF): Bangunan warkop sering kali dibangun atau rendahnya sanksi yang diberikan kepada masyarakat yang melanggar izin direnovasi tanpa perhitungan teknis yang aman. Studi kasus ini meninjau aspek struktural, seperti ketahanan bangunan, jalur evakuasi, dan aksesibilitas, untuk memastikan keamanan pengunjung.
- 4) Dampak Sosial dan Penataan Ruang: Warkop adalah ruang publik informal yang memperkuat interaksi komunitas. Namun, warkop yang tidak berizin dapat menimbulkan kesemrawutan lingkungan, terutama jika berada di atas tanah aset pemerintah atau di atas saluran drainase.
- 5) Penerapan Online Single Submission (OSS): Studi kasus warkop digunakan untuk mengevaluasi efektivitas sistem perizinan berbasis risiko (OSS), di mana warkop umumnya masuk dalam kategori risiko rendah, namun tetap wajib memiliki komitmen legalitas.
- 6) Sanksi dan Penegakan Hukum: Kasus warkop yang disegel (misal karena beroperasi di atas tanah publik) menjadi contoh penting bagi pelaku UMKM lain mengenai sanksi administratif hingga pembongkaran yang diatur dalam Undang-Undang Bangunan Gedung.

Fenomena rendahnya kepatuhan pelaku usaha terhadap kewajiban memiliki Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) menunjukkan bahwa implementasi regulasi belum berjalan secara optimal. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor, antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, persepsi bahwa prosedur perizinan rumit dan memerlukan waktu yang panjang, serta belum optimalnya pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Akibatnya, masih dijumpai bangunan usaha yang beroperasi tanpa memiliki izin yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

Di sisi lain, penegakan sanksi terhadap pelanggaran perizinan juga belum memberikan efek jera yang memadai sehingga belum mampu mendorong peningkatan kepatuhan masyarakat. Padahal, keberadaan PBG tidak semata-mata berfungsi sebagai instrumen administratif, melainkan juga sebagai instrumen hukum untuk menjamin tertib tata ruang, keselamatan konstruksi, perlindungan kepentingan umum, dan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Oleh karena itu, upaya meningkatkan

kepatuhan hukum tidak cukup dilakukan melalui penegakan sanksi semata, tetapi perlu diimbangi dengan penyederhanaan prosedur perizinan, peningkatan edukasi hukum kepada masyarakat, serta penguatan fungsi pembinaan dan pengawasan oleh pemerintah daerah sesuai dengan prinsip-prinsip *siyāṣah dustūriyyah* yang mengedepankan kemaslahatan, keadilan, dan tata kelola pemerintahan yang baik.

Ditinjau dari asas keterbukaan, penerbitan IMB pada prinsipnya harus dilakukan secara transparan dengan memberikan akses informasi dan kesempatan bagi masyarakat yang terdampak untuk mengetahui serta memberikan tanggapan terhadap suatu kegiatan pembangunan yang berpotensi mempengaruhi lingkungan sekitarnya. Asas keterbukaan merupakan prinsip fundamental dalam penyelenggaraan pemerintahan yang menghendaki adanya transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan administrasi negara. Keterbukaan merupakan instrumen strategis dalam pemerintahan demokratis yang memungkinkan tindakan pemerintah diuji dan dievaluasi oleh masyarakat maupun lembaga peradilan administrasi (Adiputra et al., 2025). Asas keterbukaan menghendaki agar masyarakat diberikan kesempatan untuk mengetahui dan memberikan masukan terhadap kebijakan atau keputusan yang akan berdampak pada hak dan kepentingannya.

Selanjutnya, ditinjau dari asas perlindungan masyarakat, penerbitan suatu izin bangunan pada hakikatnya tidak hanya bertujuan memberikan legalitas kepada pemohon izin, tetapi juga berfungsi melindungi kepentingan masyarakat sekitar dari risiko yang ditimbulkan oleh pembangunan. Dalam hukum administrasi modern, pemerintah memiliki kewajiban untuk menjamin bahwa setiap keputusan administrasi yang diterbitkan tidak menimbulkan bahaya bagi keselamatan, keamanan, dan kenyamanan masyarakat (Bimasakti, 2023). Asas perlindungan masyarakat merupakan manifestasi dari fungsi negara kesejahteraan (*welfare state*), yang mewajibkan pemerintah bertindak aktif melindungi warga negara dari potensi kerugian akibat tindakan administrasi pemerintahan.

Dalam perspektif hukum bangunan gedung, setiap izin harus didasarkan pada pemenuhan persyaratan administratif dan teknis yang menjamin keamanan bangunan serta keselamatan lingkungan sekitar. Oleh karena itu, apabila bangunan yang telah berdiri ternyata tidak sesuai dengan izin sebelumnya, melanggar garis sempadan bangunan, atau menimbulkan dampak fisik terhadap properti warga sekitar, seharusnya pemerintah terlebih dahulu melakukan evaluasi, pemeriksaan teknis, dan penegakan hukum administrative sebelum menerbitkan izin baru. Penerbitan IMB yang justru melegitimasi kondisi bangunan yang diduga bermasalah dapat dipandang sebagai tindakan yang bertentangan dengan tujuan perlindungan masyarakat dan asas kehati-hatian dalam penyelenggaraan pemerintahan.

B. Tinjauan *Siyāṣah dustūriyyah*

Siyāṣah dustūriyyah merupakan cabang *fiqh siyāṣah* yang membahas ketatanegaraan dan perundang-undangan dalam perspektif Islam. Dalam konsep ini, pemerintah memiliki kewenangan menetapkan peraturan yang bertujuan mewujudkan kemaslahatan masyarakat (Jafar, 2018). Dasar

ketaatan terhadap peraturan pemerintah dapat ditemukan dalam QS. An-Nisa ayat 59 yang memerintahkan umat islam untuk mantaati Allah, rasul, dan *ulil amri*. *Siyāsah dustūriyyah* adalah hubungan antara pemimpin di suatu pihak dan rakyatnya dari pihak lain serta kelembagaan-lembagaan yang didalam masyarakat ini

Menurut Imam Abdul Wahhab Khallaf dalam kitabnya “ *Al-Siyāsah al-Syar’iyyah*“, *Siyāsah* diartikan sebagai seperangkat peraturan atau kebijakan yang disusun untuk memelihara ketertiban, mewujudkan kemaslahatan, serta mengatur penyelenggaraan pemerintahan. Dalam perspektif Islam, penyelenggaraan pemerintahan merupakan suatu keharusan yang pelaksanaannya harus berlandaskan pada prinsip-prinsip syariat Islam. Oleh karena itu, setiap kebijakan yang diterapkan harus selaras dengan nilai-nilai keadilan, kemaslahatan, dan ketentuan syariah (Al Farrukhnaaz, 2026). Landasan mengenai pentingnya pelaksanaan pemerintahan yang sesuai dengan ajaran Islam juga tercantum dalam Al-Qur'an, salah satunya pada Surah An-Nisa ayat 59.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِيَ الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya: " Wahai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nabi Muhammad) serta ululamri (pemegang kekuasaan) di antara kamu. Jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunahnya) jika kamu beriman kepada Allah dan hari Akhir. Yang demikian itu lebih baik (bagimu) dan lebih baik akibatnya (di dunia dan di akhirat)." (QS. An-Nisa [04]: 59).

Menurut Al-Aḥkām al-Sultāniyyah karya al-Māwardī:

وَلَيْسَ لِأَحَدٍ أَنْ يُجَدِّثَ بِنَاءً فِي طُرُقِ الْمُسْلِمِينَ وَسِكَكِهِمُ النَّافِذَةَ إِلَّا بِإِذْنِ الْإِمَامِ أَوْ مَنْ يَقُومُ مَقَامَهُ مِنْ وَلَاتِهِ، فَإِنْ أَخَذَتْهُ بَغْيٌ إِذْنِ الْأَمْرِ بِهِدْمِهِ وَعُزِّرَ عَلَى فِعْلِهِ

“Tidak boleh bagi seorang pun mendirikan bangunan baru di jalan-jalan kaum muslimin dan jalan-jalan umum mereka kecuali dengan izin Imam (penguasa) atau yang mewakilinya dari para pejabat. Maka apabila ia mendirikan bangunan tanpa izin, ia diwajibkan membongkarnya dan diberi sanksi ta'zir atas tindakannya."

وَأَمَّا الْقِسْمُ الرَّابِعُ مِنْ أَحْكَامِ بَيْتِ الْمَالِ فِي وَارِدَاتِهِ وَمَصَارِفِهِ، فَكُلُّ مَالٍ اسْتَحَقَّهُ الْمُسْلِمُونَ وَلَمْ يَتَّعِنَ مَالِكُهُ مِنْهُمْ، فَهُوَ مِنْ حُقُوقِ بَيْتِ الْمَالِ

“Adapun bagian ke empat mengenai apa yang khusus bagi baitul māl dari pemasukan dan pengeluaran: yaitu bahwa setiap harta yang menjadi hak kaum Muslimin dan pemiliknya tidak ditentukan di antara mereka, maka itu termasuk hak baitul māl“

Ini menegaskan bahwa pemerintah berhak mengelola sumber daya yang belum diklaim individu, untuk kebutuhan publik dan kepentingan umat. Kemudian, Menurut al-Māwardī, pemerintah (imam) boleh menentukan penggunaan sumber ini atas dasar ijtihad untuk kesejahteraan umum.

فَإِذَا ثَبَتَ ذَلِكَ فَمَا اسْتُغْفِدَ مِنْ أَمْوَالِ الْمُسْلِمِينَ عَلَى ثَلَاثَةِ أَضْرَبٍ: فِيَّءٍ، وَغَنِيمَةٍ، وَصَدَقَةٍ. فَأَمَّا الْفَيْءُ فَهُوَ مِنْ حُقُوقِ بَيْتِ الْمَالِ، لِأَنَّ مَصْرَفَهُ مَوْكُولٌ إِلَى رَأْيِ الْإِمَامِ وَاجْتِهَادِهِ

“Jika demikian, harta yang diperoleh umat Muslim terbagi menjadi tiga jenis: fai’, ghaniimah, dan sedekah... Adapun fai’, maka itu termasuk hak baitul māl, karena penggunaannya diserahkan pada pendapat dan ijtihad imam “ (Almawardi, 1994).

Al-Mawardi menjelaskan bahwa pemerintah memiliki kewenangan mengatur urusan publik demi kemaslahatan masyarakat, termasuk pengawasan pasar, jalan, bangunan, dan fasilitas umum melalui lembaga hisbah. Dari prinsip ini, sebagian ulama kontemporer berpendapat bahwa negara boleh menetapkan prosedur perizinan bangunan untuk:

- 1) menjaga keselamatan masyarakat,
- 2) mengatur tata ruang,
- 3) mencegah gangguan terhadap hak tetangga,
- 4) melindungi fasilitas umum.

Dalam pembahasan Baitul Mal, Al-Mawardi menjelaskan bahwa harta yang menjadi hak umum umat dan tidak dimiliki individu tertentu dikelola oleh negara untuk kemaslahatan bersama. Prinsip ini sering digunakan untuk membenarkan biaya administrasi yang benar-benar diperlukan untuk pelayanan publik, selama:

- 1) ada dasar kemaslahatan,
- 2) tidak zalim,
- 3) tidak menjadi pungutan sewenang-wenang.

Berdasarkan hasil penelitian, bangunan usaha tanpa izin cenderung menimbulkan tiga masalah utama:

- 1) Risiko keselamatan tinggi (struktur tidak standar)
- 2) Ketidakteraturan tata ruang (tidak sesuai zonasi)
- 3) Dampak ekonomi dan hukum (tidak stabil dan sulit diawasi)

Dalam konteks Pembangunan bangunan tanpa izin, jelas bahwa hal tersebut bertentangan dengan prinsip *maqāṣid al-syarī‘ah* karena berpotensi menimbulkan kemudharatan, mengganggu tata ruang kota, mengurangi pendapatan daerah, serta menciptakan ketidakadilan bagi masyarakat yang telah mematuhi aturan. pembangunan yang berkaitan dengan fasilitas umum harus mendapatkan izin dari pemerintah. Ketentuan ini menunjukkan bahwa penguasa memiliki kewenangan mengatur penggunaan ruang publik demi kemaslahatan bersama. Oleh karena itu, dalam perspektif *siyāsah dustūriyyah*, implementasi Perda Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 merupakan bentuk *siyāsah syar‘iyyah* yang bertujuan menjaga kemaslahatan umum.

KESIMPULAN

Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan pada bangunan warkop di jalan Setia Jadi Krakatau belum berjalan secara optimal. Hal ini ditunjukkan dengan masih terdapat bangunan usaha yang belum memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) sesuai ketentuan yang berlaku. Faktor penyebabnya antara lain rendahnya kesadaran hukum masyarakat, lemahnya pengawasan, dan

kurang tegasnya penegakan sanksi. Dalam perspektif *siyāṣah dustūriyyah*, kewajiban memiliki izin bangunan merupakan bentuk ketaatan kepada ulil amri yang bertujuan mewujudkan kemaslahatan umum. Oleh karena itu, pembangunan tanpa izin bertentangan dengan prinsip ketertiban, keadilan, dan kemaslahatan yang menjadi tujuan hukum Islam.

Penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan objek penelitian dengan melibatkan beberapa jenis bangunan usaha atau wilayah yang berbeda sehingga diperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai implementasi kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Selain itu, penelitian mendatang dapat menggunakan pendekatan *mixed methods* atau pendekatan kuantitatif untuk mengukur tingkat kepatuhan masyarakat dan efektivitas pengawasan pemerintah daerah. Dari aspek teoritis, penelitian juga dapat mengembangkan analisis melalui integrasi perspektif *maqāṣid al-syarī'ah*, *siyāṣah tanfīziyyah*, atau teori implementasi kebijakan sehingga diperoleh pemahaman yang lebih utuh mengenai hubungan antara kepatuhan terhadap regulasi, tata kelola pemerintahan, dan perwujudan kemaslahatan masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiputra, I. K. A. K., Widiati, I. A. P., & Suryani, L. P. (2025). Asas Keterbukaan dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. *Jurnal Preferensi Hukum*, 6(1), 55–61.
- Al Farrukhnaaz, S. (2026). *Kebijakan Politik Umar bin Abdul Aziz dalam Bidang Hukum Perspektif Siyasaḥ Dusturiyah* [Undergraduate, UIN Jurai Siwo Lampung]. <https://repository.metrouniv.ac.id/id/eprint/12478/>
- Almawardi. (1994). *Al-Ahkam al-Sultaniyyah*. Dar al-Fikr.
- Amiruddin, & Asikin, Z. (2020). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Raja Wali Pers.
- Bimasakti, M. A. (2023). *BERKENALAN DENGAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA*. <https://www.ptun-mataram.go.id/berita/artikel/547-berkenalan-dengan-hukum-administrasi-negara.html>
- Djazuli, A. (2019). *Kaidah-Kaidah Fikih* (8th ed.). Prenada Media Group.
- ILHAM, R. A. (2024). *TINJAUAN FIQH SIYĀSAH TERHADAP IMPLEMENTASI PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) (Studi di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Lampung Barat)* [Diploma, UIN Raden Intan Lampung]. <https://repository.radenintan.ac.id/34903/>
- Indonesia, B. P. K. R. (2012). *Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 Retribusi Izin Mendirikan Bangunan | BPK RI Perwakilan Provinsi Sumatera Utara*. <https://sumut.bpk.go.id/perda-nomor-5-tahun-2012-retribusi-izin-mendirikan-bangunan-pdf/>
- Indonesia, P. P. (2021). *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*. Database Peraturan | JDIH BPK. <http://peraturan.bpk.go.id/Details/161846/pp-no-16-tahun-2021>
- Iqbal, M. (2016). *Fiqh Siyasaḥ Kontektualisasi Doktrin Politik Islam*. Prenadamedia.

- Iqbal, M. (2019). *Implementasi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Penataan Ruang* [Thesis, UMSU]. <http://repository.umsu.ac.id/handle/123456789/3328>
- Jafar, W. A. (2018). FIQH SIYASAH DALAM PERSPEKTIF AL-QUR'AN DAN AL-HADIST. *AL IMARAH: JURNAL PEMERINTAHAN DAN POLITIK ISLAM*, 3(1), Article 1. <https://doi.org/10.29300/imr.v3i1.2140>
- Longkiat, L., Herawati, N., & Sunyata, L. (2025). Implementasi Kebijakan Pengelolaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) Di Kabupaten Sekadau. *Professional: Jurnal Komunikasi Dan Administrasi Publik*, 12(2), 845–852. <https://doi.org/10.37676/professional.v12i2.9990>
- Medan, P. K. (2018). *Peraturan Walikota (Perwali) 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*. Database Peraturan | JDIH BPK. <http://peraturan.bpk.go.id/Details/97969/perwali-kota-medan-no-44-tahun-2018>
- Rohalia, R. D., & Meilani, N. L. (2023). Implementasi Kebijakan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di Kota Bukittinggi. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 4517–4525. <https://doi.org/10.31004/jptam.v7i1.5949>
- Sugiyono, S. (2022). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.
- Suparman, N. (2017). Kualitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal (BPPTPM) Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Borneo Administrator*, 13(1), 41–56. <https://doi.org/10.24258/jba.v13i1.274>
- Wiharja, R. N., Masri, R. M., & Ma'soem, D. M. (2025). EVALUASI IMPLEMENTASI PROSES PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG (PBG) PADA BANGUNAN GEDUNG DI KOTA BANDUNG. *JOURNAL OF CIVIL ENGINEERING BUILDING AND TRANSPORTATION*, 9(1), 132–143. <https://doi.org/10.31289/jcebt.v9i1.12721>