PELAKSANAAN PERATURAN WALIKOTA NOMOR 51 TAHUN 2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN BAGI PERUMAHAN KHUSUS MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA PONTIANAK

S K R I P S I

Diajukan Oleh :
MUHAMMAD MAULI SYAHRUM
NIM. A1012201013

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2026

PELAKSANAAN PERATURAN WALIKOTA NOMOR 51 TAHUN 2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN BAGI PERUMAHAN KHUSUS MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA PONTIANAK

S K R I P S I

Diajukan Oleh :
MUHAMMAD MAULI SYAHRUM
NIM. A1012201013

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Diajukan Untuk Diseminarkan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Penulisan Skripsi

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2026

PELAKSANAAN PERATURAN WALIKOTA NOMOR 51 TAHUN 2017 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN BAGI PERUMAHAN KHUSUS MASYARAKAT BERPENGHASILAN RENDAH DI KOTA PONTIANAK

Tanggung – Jawab Yuridis Pada:

Muhammad Mauli Syahrum
NIM. A1012201013

Mengetahui :

Pembimbing I

H. Hamdani, SH., M.Hum
NIP. 196812031994031002

Pembimbing II

Turiman, S.H., M.Hum
NIP. 196212081988101001

Disahkan Oleh :
Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati,S,H.,M.Hum
NIP. 196610291999022001

Tanggal Lulus : 7 Juli 2026

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

Tim Penguji :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/ Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji	H. Hamdani, SH.,M.Hum NIP. 196812031994031002	Pembina Utama Tingkat I / IVc	
Sekretaris Penguji	Turiman, S.H., M.Hum. NIP. 196212081988101001	Penata Tingkat I/ IIId	
Penguji I	Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum. NIP. 197811292006042003	Penata/ IIIc	
Penguji II	Suhardi, S.H.,M.H. NIP. 196708021994031001	Penata Tingkat I/ IIId	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjunngpura

Pontianak

Nomor : 2936 /DST/UN22.1/DT.00.10/2026

Tanggal : 2 Juli 2026

KATA PENGANTAR

Segala puji dan rasa syukur yang sedalam-dalamnya penulis panjatkan atas kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya yang telah melimpahkan berkat-Nya sehingga penulis dapat merampungkan penulisan dan penelitian skripsi dengan judul : **"Pelaksanaan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pontianak".**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

Dalam penulisan skripsi ini banyak pihak yang telah memberikan bantuan dorongan moril berupa masukan dan saran, sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan tepat waktunya. Dengan ini penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada pihak yang telah berkontribusi dalam pembuatan skripsi ini dengan penuh rasa tulus dan hormat penulis haturkan kepada:

1. Prof.Dr. Garuda Wiko, S.H., M.Si, FCBArb, selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan Strata Satu (S1) di Universitas Pontianak;
2. Ibu Dr. Sri Ismawati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak,
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, SH., LLM, selaku Ketua Program Studi di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

4. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
5. Bapak H. Hamdani, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing I dalam penyusunan skripsi ini yang telah membimbing dan memberi masukan kepada penulis dari awal hingga akhir studi;
6. Bapak Turiman, S.H., M.Hum, selaku Pembimbing II selaku Pembimbing Akademik dalam penyusunan skripsi ini yang telah memberikan waktu, arahan, bimbingan dan masukan yang bersifat membangun yang berguna bagi penulisan skripsi ini;
7. Ibu Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum, selaku Penguji I yang telah memberikan kritik dan saran demi perbaikan skripsi ini;
8. Bapak Suhardi, SH., MH, selaku Penguji II yang telah memberikan kritik dan saran dalam penulisan skripsi ini
9. Bapak Angga Prihatin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik aelama saya berada di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
10. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah memberikan ilmu sehingga membuka pemikiran mengenai ilmu hukum selama penulis menempuh pendidikan pada Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;
11. Bapak dan Ibu staf di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura atas segala bantuan dan layanannya selama saya menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak;

12. Keluarga besar Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura angkatan 2020 PPAPK, sahabat terdekat dan teman – teman penulis di kampus maupun di luar kampus serta semua pihak yang turut membantu, dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, sekali lagi penulis ucapkan terimakasih yang sebesar besarnya atas kebersamaannya, kerjasamanya, motivasinya, dan persaudaraannya.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan mendapat berkat dan penyertaan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan maupun kelemahan, karena minimnya pengetahuan dan juga pengalaman penulis. Penulis sangat berharap kritik dan saran yang dapat mengevaluasi dan meningkatkan kualitas dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini dan pembuatan penulisan selanjutya.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih, semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk menambah wawasan dan keilmuan bagi semua pihak dan bagi penulis khususnya.

Pontianak, Juli 2026
Penulis,

Muhammad Mauli Syahrum
NIM. A1012201013

ABSTRAK

Dalam rangka mengarahkan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat di Kota Pontianak, maka Pemerintah Kota Pontianak menerbitkan aturan yang mengatur tentang Bangunan Gedung yaitu Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2018, menetapkan regulasi terkait penataan bangunan gedung di wilayah Kota Pontianak. Peraturan Daerah ini diterbitkan oleh Pemerintah Kota Pontianak dan disahkan pada tanggal 26 Desember 2018. Perda ini termasuk dalam kategori konstruksi, sipil, arsitek, bangunan, dan infrastruktur. Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mengatur tata cara pembangunan, pemeliharaan, dan penataan bangunan gedung agar sesuai dengan standar yang berlaku, serta menjaga keindahan dan keamanan lingkungan kota. Maksud dan tujuan diterbitkannya Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan adalah untuk menjadi acuan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan terwujudnya bangunan yang didirikan dengan memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan sesuai dengan fungsinya, guna mewujudkan bangunan yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, yang diselenggarakan secara tertib untuk menjamin keandalan teknis bangunan, serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan sebagaimana diatur Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Dukungan Pemerintah dalam rangka mengembangkan program pembiayaan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) melalui kredit KPR, Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Subsidi Selisih Bunga (SSB), Subsidi Bantuan Uang Muka (SBUM), Bantuan Pembiayaan Perumahan Berbasis tabungan (BP2BT) melalui program diatas masih banyak kesulitan MBR dalam merealisasikan keinginan memiliki rumah hal ini disebabkan syarat-syarat yang tidak mendukung program seperti penghasilan tidak tetap. Dalam rangka pelaksanaan Permen No 26/PRT/M/2016 tentang perumahan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah diharapkan bisa membantu, namun pada kenyataannya masih ada pihak atau oknum yang memanfaatkan subsidi dari pemerintah untuk memperkaya diri.

Kata Kunci : Izin Mendirikan Bangunan, Rumah Subsidi, Masyarakat Berpenghasilan Rendah

ABSTRACT

In order to direct the development carried out by the community in Pontianak City, the Pontianak City Government issued regulations governing Building Construction, namely Regional Regulation Number 10 of 2018, establishing regulations related to the arrangement of building construction in the Pontianak City area. This Regional Regulation was issued by the Pontianak City Government and ratified on December 26, 2018. This regulation is included in the construction, civil, architectural, building, and infrastructure categories. Pontianak City Mayor Regulation Number 51 of 2017 concerning Building Permits. This Regional Regulation aims to regulate the procedures for construction, maintenance, and arrangement of building construction to comply with applicable standards, as well as maintain the beauty and safety of the city environment. The purpose and objective of issuing the Regulation of the Mayor of Pontianak City Number 51 of 2017 concerning Building Permits is to be a reference in issuing Building Permits (IMB) and the realization of buildings that are erected by fulfilling administrative requirements and technical building requirements in accordance with their functions, in order to realize functional buildings, in accordance with building layouts that are harmonious and in harmony with their environment, which are organized in an orderly manner to guarantee the technical reliability of buildings, as well as the realization of legal certainty in the implementation of buildings as regulated in the Regulation of the Mayor of Pontianak City Number 51 of 2017 concerning Building Permits.

Despite government support for developing financing programs for low-income households (MBR) through mortgage loans, the Housing Financing Liquidity Facility (FLPP), Interest Difference Subsidies (SSB), Down Payment Assistance Subsidies (SBUM), and Savings-Based Housing Financing Assistance (BP2BT), many MBR still face difficulties in realizing their dream of owning a home. This is due to unsupportive requirements, such as irregular income. The implementation of Ministerial Regulation No. 26/PRT/M/2016 concerning subsidized housing for low-income households is expected to help, but in reality, some individuals still exploit government subsidies for personal gain.

Keywords: Building Permit, Subsidized Housing, Low-Income Communities

DAFTAR ISI

Halaman

COVER DEPAN

COVER BELAKANG

LEMBAR PENGESAHAN

KATA PENGANTAR i

ABSTRAK iv

ABSTRACT v

DAFTAR ISI vi

DAFTAR LAMPIRAN viii

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian 5

D. Manfaat Penelitian 6

E. Keaslian Penelitian 6

F. Kerangka Pemikiran 8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) 16

B. Tinjauan Umum Mengenai Hukum Perumahan 21

C. Tinjauan Mengenai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) 88

D. Faktor Penyebab Pelanggaran Kepemilikan Rumah Subsidi Di Kota Pontianak 93

E. Upaya Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Lingkungan Hidup Provinsi Kalimantan Barat dan Pihak Bank dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Nomor 26/PRT/2016 tentang Perumahan Subsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah 100

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian 102

B. Sifat Penelitian.....103

C. Bentuk Penelitian 103

D. Teknik Analisis Data 103

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Faktor Penyebab Pelanggaran Kepemilikan Rumah Subsidi Di Kota Pontianak.....105

B. Upaya Dan Tindakan Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Kota Pontianak Untuk Menerapkan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Pontianak.....112

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 115

B. Saran 116

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya setiap bangunan gedung yang akan dibangun ataupun yang sudah berdiri dan atau yang akan direnovasi harus memiliki Izn Mendirikan Bangunan dan dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya.Hal ini di atur dalam Undang Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung di Indonesia yang mewajibkan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Peraturan ini secara signifikan mengubah sistem perizinan bangunan di Indonesia, menggantikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) .

Perubahan Sistem Perizinan Bangunan, Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021, pembangunan gedung di Indonesia memerlukan IMB. Peraturan Pemerintah ini menghapus IMB dan menggantinya dengan PBG. Perubahan ini didasarkan pada Undang-Undang Cipta Kerja Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020), khususnya Pasal 24 dan Pasal 185 huruf b. IMB yang diterbitkan sebelum berlakunya PP ini tetap berlaku hingga masa berlakunya habis .

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), PBG merupakan persetujuan yang diberikan kepada pemilik bangunan untuk mendirikan bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau memelihara bangunan sesuai dengan standar teknis bangunan. Proses penerbitan PBG melibatkan konsultasi rencana bangunan dan pemeriksaan kepatuhan terhadap standar teknis bangunan. Pemeriksaan dilakukan oleh tim penilai teknis (TPT) atau tim penilai ahli (TPA), tergantung pada jenis dan ukuran bangunan .

Oleh karena itu pemerintah memperkenalkan program untuk memenuhi kebutuhan rumah mereka dengan mudah, khususnya Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah fasilitas kredit yang ditawarkan oleh bank kepada masyarakat yang membeli atau merenovasi rumah. Indonesia saat ini memiliki dua jenis pemilikan rumah yakni KPR Subsidi dan Non Subsidi. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bersubsidi merupakan kredit yang ditujukan bagi masyarakat menengah ke bawah untuk memenuhi kebutuhan rumah atau untuk memperbaiki rumah yang sudah ada. KPR Non Subsidi merupakan kredit pemilikan rumah (KPR) yang menyasar seluruh masyarakat. Alokasi KPR diputuskan oleh bank agar beban kredit dan suku bunga terjaga sesuai dengan kebijakan bank.

Hal itu diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M/2019 tentang Kemudahan dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi MasyarakatBerpenghasilan Rendah. Pada Pasal 18 tertulis bahwa kepemilikan rumah yang diperoleh melalui KPR Bersubsidi harus memenuhi persyaratan pengaturan mengenai luas tanah, luas lantai, harga jual rumah

umum tapak atau sarusun umum, lokasi rumah umum tapak atau sarusun umum, bangunan rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum. Lalu dalam Pasal 21 disebutkan bahwa hunian yang diperoleh melalui KPR bersubsidi merupakan rumah baruyang dibangun oleh pengembang.

Adapun tentang ketentuan luas tanah dan bangunan rumah subsidi, pemerintah pun telah menetapkan regulasinya. Sebagaimana termaktub di dalam Keputusan Menteri PUPR No. 995/KPTS/M/2021 tentang Batasan Pengasilan Tertentu, Suku Bunga/Marjin Pembiayaan Bersubsidi, Masa Subsidi, Jangka Waktu Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah, Batasan Luas Tanah, Batasan Luas Lantai, Batasan Harga Jual Rumah Umum Tapak dan Satuan Rumah Susun Umum, dan Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka.

Dengan adanya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berfungsi sebagai dasar pemerintah kabupaten/kota untuk dapat mengontrol dalam rangka penataan fisik kota sehingga tercipta kondisi kota yang tertib dan teratur dan memberikan kepastian hukum bagi pemilik bangunan untuk melakukan berbagai macam aktifitas termasuk di antaranya jual beli.

Pembangunan di Kota Pontianak yang cukup pesat pada hakikatnya diperuntukan bagi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan manusia seutuhnya yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan bathiniah.

Dalam rangka mengarahkan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat di Kota Pontianak, maka Pemerintah Kota Pontianak menerbitkan aturan yang mengatur tentang Bangunan Gedung yaitu Peraturan Daerah

Nomor 10 Tahun 2018, menetapkan regulasi terkait penataan bangunan gedung di wilayah Kota Pontianak. Peraturan Daerah ini diterbitkan oleh Pemerintah Kota Pontianak dan disahkan pada tanggal 26 Desember 2018. Perda ini termasuk dalam kategori konstruksi, sipil, arsitek, bangunan, dan infrastruktur. Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mengatur tata cara pembangunan, pemeliharaan, dan penataan bangunan gedung agar sesuai dengan standar yang berlaku, serta menjaga keindahan dan keamanan lingkungan kota. Maksud dan tujuan diterbitkannya Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan adalah untuk menjadi acuan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan terwujudnya bangunan yang didirikan dengan memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan sesuai dengan fungsinya, guna mewujudkan bangunan yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, yang diselenggarakan secara tertib untuk menjamin keandalan teknis bangunan, serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan sebagaimana diatur Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Dengan adanya Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan, maka Pemerintah Kota Pontianak berharap setiap kegiatan pembangunan fisik, baik bangunan baru, merenovasi bangunan, memugar bangunan dan bangunan yang sudah berdiri yang

dilakukan oleh masyarakat dan swasta tidak bertentangan dengan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Berdasarkan latar belakang uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menulis ke dalam skripsi dengan judul: **"**Pelaksanaan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pontianak.**".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimanakah Pelaksanaan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pontianak, telah sebagaimana mestinya?.

C. Tujuan Penelitian

Dalam melakukan penelitian berdasarkan masalah diatas terdapat beberapa tujuan yang hendak dicapai penulis, baik yang bersifat umum maupun yang bersifat khusus yakni:

1. Untuk mengetahui dan menganalisa pelanggaran kepemilikan rumah subsidi sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pontianak.

2. Untuk mengungkapkan upaya dan tindakan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Pontianak untuk menerapkan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pontianak.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

   Penelitian ini diharapkan sebagai saranan bagi penulis untuk lebih memahami ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan.

2. Bagi Masyarakat

   Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi masyarakat dalam membantu Pelaksanaan peraturan walikota kota pontianak nomor 51 tahun 2017 tentang izin mendirikan bangunan bagi perumahan khusus masyarakat berpenghasilan rendah di kota pontianak.

3. Bagi Almamater

   Penelitian ini diiharapkan dapat menjadi salah satu tambahan referensi bagi rekan-rekan mahasiswa yang ingin mengkaji lebih jauh mengenai permasalahan yang sama.

E. Keaslian Penelitian

Penulisan hukum dengan judul "Pelaksanaan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Pontianak." adalah asli dan dilakukan oleh peneliti sendiri dengan berdasarkan buku-buku,

jurnal dan isu yang berkembang yang dilakukan dengan berbagai pendekatan untuk menganalisis isu hukum tersebut. Untuk mendukung penelitian ini maka dibutuhkan landasan teori yang diambil dari beberapa jurnal penelitian terdahulu atau yang sudah ada dan berkaitan dengan judul penelitian dan pokok bahasan dan penelitian.

Sebagai bahan perbandingan, dapat dikemukakan hasil penelitian terdahulu yang memiliki kesamaan objek penelitian sebagai berikut:

1. Nama : Yekti Prestiana [1],
   NIM : 072675,
   Fakultas : Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
   Universitas : Sultan Ageng Tirtayasa
   Judul Skripsi : Efektivitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan Di Badan Pelayanan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Serang.
   Rumusan Masalah : Kurangnya sumber daya manusia yang memadai pada Badan Pelayanan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Serang?.
2. Nama : William Alfred [2],
   NIM : 161010032,
   Fakultas : Ilmu Hukum

[1] Yekti Prestiana, 2011, Efektivitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan Di Badan Pelayanan Terpadu Dan Penanaman Modal Kota Serang, Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang.

[2] William Alfred, 2020, Tinjauan Yuridis Terhadap Terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Atas Bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Fakultas Ilmu Hukum, Universitas Universitas Islam Riau, Pekan Baru.

Universitas : Islam Riau.

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Terbitnya Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Atas Bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Rumusan Masalah : Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan?.

F. Kerangka Pemikiran

Guna mengimbangi laju pertumbuhan penduduk dan semakin pesatnya pembangunan yang dilaksanakan, maka Pemerintah Kota Pontianak merasa perlu untuk mengambil langkah-langkah agar dapat tercipta hasil pembangunan yang tertib, teratur dan serasi.

Berkaitan dengan pembangunan, maka pejabat administrasi negara mengeluarkan berbagai peraturan untuk mengatur tata kehidupan masyarakat agar tercipta ketertiban, keamanan dan ketentraman dalam masyarakat. Pada tingkat daerah, bentuk perbuatan hukum yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi negara dapat berupa peraturan daerah dan peraturan pelaksanaannya.

Standar Teknis Bangunan, penerbitan PBG didasarkan pada pemenuhan standar teknis bangunan yang ditetapkan oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Standar ini mencakup berbagai aspek, termasuk

perencanaan dan desain, konstruksi dan pengawasan, pemanfaatan, dan pembongkaran bangunan. Standar juga mencakup persyaratan khusus untuk bangunan cagar budaya, bangunan fungsi khusus, bangunan hijau, dan bangunan negar

Salah satu Peraturan Daerah yang dikeluarkan Pemerintah Kota Pontianak dalam mengatur tata kehidupan masyarakatnya adalah Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 10 Tahun 2018 mengatur tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka penulis akan menjelaskan terlebih dahulu pengertian/definisi dari izin.

Di dalam kamus istilah hukum, izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai perkenaan/izin dari pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki.[3] Beberapa ahli, mengartikan perizinan dengan sudut pandang yang berbeda-beda anata satu dengan lain.

Menurut Philipus M. Hadjon, Izin adalah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintahan menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang

[3]Ridwan HR., Hukum Administrasi Negara, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 198.

memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang, ini menyangkut perkenan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya.[4]

Selanjutnya Sjachran Basah dalam Adrian Sutedi memberikan pengertian izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.[5]

Sedangkan menurut pendapat Adrian Sutedi, bahwa Izin (*verguning*) adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-undangan. Izin dapat juga diartikan sebagai dispensasi atau pelepasan/pembebasan dari suatu larangan. Sedangkan perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh Pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat.[6]

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa izin merupakan sebuah keputusan yang dikeluarkan oleh organ pemerintah, di dalamnya terkandung suatu muatan hal yang bersifat konkret, jelas, dapat ditentukan, dapat dibedakan, dapat ditunjukkan.

Kemudian pengertian rumah dapat dilihat pada ketentuan Pasal 1 angka 8

[4]Philipus M. Hadjon, Pengantar Hukum Perizinan, Yuridika, Surabaya, 1993, h. 3.
[5]Adrian Sutedi, Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h. 170.
[6]Ibid., h. 167-168.

Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang menentukan bahwa: “Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.”

Selanjutnya menurut Pasal 1 angka 15 Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Izin Mendirikan Bangunan, adalah sebagai berikut:

“Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin tertulis yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang ditetapkan.”.

Dalam mendirikan bangunan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat 13 Peraturan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang pelayanan terpadu satu pintu, yang menentukan bahwa:

“Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang selanjutnya disingkat PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produkpelayanan melalui satu pintu.”.

Selain dalam undang undang nomor 28 tahun 2002, IMB juga di atur dalam Undang Undang nomor 26 tahun 2007 tentang penetapan ruang dan Peraturan Pemerinntah Nomor 36 tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan

undang Undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung. Olehnya itu Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Pontianak bersama kemudian Menetapkan Walikota Kota Pontianak Nomor 51 Tahun 2017 tentang Bangunan Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah tentunya dengan berbagai pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

a. Bahwa penyelenggara bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib sesuai dengan fungsinya dan memenuhi persyaratan administratife dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya.
b. Bahwa penyelenggara bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi pengguna dan lingkungannya
c. Bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
d. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dlam huruf a,huruf b,dan huruf c maka perlu membentuk peraturan daerah tentang bangunan gedung. Perda ini bertujuan untuk ;
    1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
    2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
    3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung

Maka dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kemudian memutuskan ketentuan Umum di antaranya di dalam pasal 1 ayat 18 disinggung tentang Izin Mendirikan Bangunan Bagi Perumahan Khusus Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Pontianak yang berbunyi sebagai berikut:

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Pontianak.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Pontianak.
4. Dinas Penanaman Modal, Tenaga Kerja dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMTKPTSP adalah Dinas Penanaman Modal, Tenaga Kerja dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Pontianak.
5. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukimaan yang selanjutnya disingkat DPRKP adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kota Pontianak.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat DPUPR adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Pontianak.
7. Dinas Lingkungan Hidup yang selanjutnya disingkat DLH adalah Dinas Lingkungan Hidup Kota Pontianak.

8. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya
9. Perumahan adalah kumpulan Rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan Rumah yang layak huni.
10. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
11. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan danpengembangan kehidupan sosial, budaya dan ekonomi.
12. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
13. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yangmempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
14. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

15. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin tertulis yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang ditetapkan.
16. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SPPL adalah kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan / atau kegiatan untuk melaksanakan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/ atau kegiatannya di luar usaha dan/ atau kegiatan yang wajib Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL – UPL).
17. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
18. Pelayanan Terpadu Satu Pintu, yang selanjutnya disingkat PTSP adalah pelayanan secara terintegrasi dalam satu kesatuan proses dimulai dari tahap permohonan sampai dengan tahap penyelesaian produkpelayanan melalui satu pintu.