

**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**

**(STUDI KASUS TERHADAP SURAT IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN ATAS NAMA ABENG)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum (S.H)**



OLEH :

WILLIAM ALFRED

NPM : 161010032

**PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2020

SURAT PERNYATAAN

Nama : William Alfred
NPM : 161010032
Tempat/Tanggal Lahir : Pekanbaru, 20 Oktober 1997
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Hukum Administrasi Negara
Judul : 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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya sendiri, orisinal dan tidak dibuatkan oleh orang lain, sepengetahuan saya belum pernah ditulis oleh orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti skripsi ini merupakan hasil orang lain atau mencontek atau menjiplak hasil skripsi/karya ilmiah orang lain (plagiat), maka saya bersedia gelar Sarjana Hukum (S1) yang telah saya peroleh dibatalkan.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pekanbaru, 13 Januari 2021

Yang menyatakan



William Alfred

Sertifikat

ORIGINALITAS PENELITIAN

Fakultas Hukum Universitas Islam Riau

MENYATAKAN BAHWA :

William Alfred

161010032

Dengan Judul :

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 (Studi Kasus Terhadap Sutar Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)

Telaah Lotas Similarity Sebesar Maksimal 30%

Pekanbaru, 21 Januari 2021

Wakil Dekan Bidang Akademik
Fakultas Hukum Islam Riau

Dokumen ini adalah Arsip Miik :

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.Hs Islam Riau



FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU



YKAN
Komisi Akreditasi Nasional

FS 671471



No. Reg. : 606/IV/UPM FH UIR 2021

Paper ID : 1490465197 / 30%



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Telah Dilaksanakan Bimbingan Skripsi Terhadap :

Nama : William Alfred

Npm : 161010032

Fakultas : Hukum

Program Studi : Ilmu Hukum

Pembimbing : Abdul Hadi Anshary, SH., MH.

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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)

Tanggal	Berita Bimbingan	PARAF
		Pembimbing
23-11-2020	- Perbaiki Latar Belakang - Tambah perbandingan penelitian terdahulu	
27-11-2020	- Perbaiki abstrak - Perbaiki kata pengantar	
13-01-2021	- Perbaiki Abstrak - Bahasa Asing ditulis miring	
14-01-2021	Acc Pembimbing Dilanjutkan Pendaftaran dan Ujian Komprehensif	

Pekanbaru, 14 Januari 2021

Mengetahui :

An. Dekan

Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H.
Wakil Dekan I Bidang Akademik



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



FS 671471

Alamat : Jalan Kaharudin Nasution No. 113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru Riau
Telp. (0761) 721277 Fax. (0761) 674834, 721 27

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO:2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

TANDA PERSETUJUAN 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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)

WILLIAM ALFRED

161010032

Telah Diperiksa dan Disetujui Oleh Dosen Pembimbing
Pembimbing

ABDUL HADI ANSHARY, S.H., M.H.

Mengetahui,

Dekan


Dr. ADMIRAL, S.H., M.H.

SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU
Nomor : 207/Kpts/FH/2020
TENTANG PENETAPAN PEMBIMBING PENULISAN SKRIPSI MAHASISWA

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang
- 1 Bahwa untuk membantu mahasiswa dalam menyusun skripsi yang lebih berkualitas , perlu ditunjuk pembimbing yang akan memberikan bimbingan sepenuhnya terhadap mahasiswa tersebut
 - 2 Bahwa penetapan dosen sebagai pembimbing yang ditetapkan dalam surat keputusan ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai pembimbing.

- Mengingat
- 1 Undang-Undang Nomor : 20 tahun 2003 tentang Pendidikan Nasional
 - 2 UU No. 14 Tahun 2005 Tentang Guru Besar
 - 3 UU Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi
 - 4 PP Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi
 - 5 Permenristek Dikti Nomor 44 Tahun 2015 Tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi
 - 6 Permenristek Dikti Nomor 32 Tahun 2016 Tentang Akreditasi Prodi dan Perguruan Tinggi
 - 7 SK. BAN-PT Nomor 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 - 8 Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2013
 - 9 SK. Rektor Universitas Islam Riau Nomor : 112/UIR/Kpts/2016

MEMUTUSKAN

- Menetapkan
- 1 Menunjuk
Nama : Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H.
NIP/NPK : 00 12 02 306
Pangkat/Jabatan : Penata /III/c
Jabatan Fungsional : Lektor
Sebagai : Pembimbing Penulisan Skripsi mahasiswa

Nama : WILLIAM ALFRED
NPM : 16 10 10 032
Jurusan/program studi : Ilmu Hukum /Hukum Administrasi Negara
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 (STUDI KASUS TERHADAP SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN ATAS NAMA ABENG).
 - 2 Tugas-tugas pembimbing adalah berpedoman kepada SK. Rektor Nomor : 052/UIR/Kpts/1989, tentang pedoman penyusunan skripsi mahasiswa fakultas di lingkungan Universitas Islam Riau
 - 3 Kepada yang bersangkutan diberikan honorarium, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di lingkungan Universitas Islam Riau.
 - 4 Keputusan ini mulai berlaku semenjak ditetapkan, jika ternyata terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.
Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada tanggal : 3 September 2020
Dekan


Dr. Admiral, S.H., M.H.

Tembusan : Disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor UIR di Pekanbaru
2. Yth. Sdr. Ka. Departemen Ilmu Hukum Fak. Hukum UIR
3. Yth. Ka. Biro Keuangan UIR di Pekanbaru

NOMOR : 052 /KPTS/FH-UIR/2021
TENTANG PENETAPAN TIM PENGUJI UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM RIAU

- Menimbang :
1. Bahwa untuk pelaksanaan ujian komprehensif skripsi mahasiswa perlu di tetapkan tim penguji dalam Surat Keputusan Dekan.
 2. Bahwa nama-nama tersebut di bawah ini dipandang mampu dan memenuhi syarat sebagai penguji.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor : 20 Tahun 2003
 2. Undang-undang Nomor : 14 Tahun 2005
 3. Peraturan Pemerintah Nomor : 30 Tahun 1990
 4. Surat Keputusan Menteri Pendidikan Nasional :
 - a. Nomor : 232/U/2000
 - b. Nomor : 234/U/2000
 - c. Nomor : 176/U/2001
 - d. Nomor : 045/U/2002
 5. Surat Keputusan Direktur Jendral Pendidikan Tinggi Nomor : 02.Dikti/Kep/1991
 6. Keputusan BAN-PT Nomor : 217/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/X/2013
 7. Statuta Universitas Islam Riau Tahun 2009
 8. Surat Keputusan Rektor Universitas Islam Riau tentang Kurikulum FH Nomor :
 - a. Nomor : 52/UIR/Kpts/1998
 - b. Nomor : 55/UIR/Kpts/1989
 - c. Nomor : 117/UIR/KPTS/2012

MEMUTUSKAN

- Menetapkan :
1. Tim Penguji Komprehensif Skripsi Mahasiswa :

N a m a	:	William Alfred
N.P.M.	:	161010032
Program Studi	:	Ilmu Hukum
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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)

Dengan susunan tim penguji terdiri dari

Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H	:	Ketua merangkap penguji materi skripsi
Dr. Aryo Akbar, S.H., M.H	:	Anggota merangkap penguji sistematika
Dr. Zulkarnain S, S.H., M.H	:	Anggota merangkap penguji methodologi
Moza Dela Fudika, S.H., M.H	:	Notulis

2. Laporan hasil ujian serta berita acara ujian telah disampaikan kepada pimpinan fakultas selambat-lambatnya sehari setelah ujian dilaksanakan.
3. Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dengan ketentuan bila terdapat kekeliruan segera ditinjau kembali.

Kutipan : Disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dapat diketahui dan dimaklumi.

Ditetapkan di : Pekanbaru
Pada Tanggal 25 Januari 2021
Dekan,


Dr. Admiral, S.H., M.H
NIDN.1008128103

Tembusan disampaikan kepada :

1. Yth. Bapak Rektor Universitas Islam Riau di Pekanbaru
2. Yth. Bapak Kepala Biro Keuangan Universitas Islam Riau di Pekanbaru
3. Pertiinggal



UNIVERSITAS ISLAM RIAU

FAKULTAS HUKUM



Alamat : Jl. Kaharuddin Nasution No.113, Perhentian Marpoyan Pekanbaru, Riau - 28284
Telp. (0761) 72127 Fax. (0761) 674 834, 721 27
Website : law.uir.ac.id - e-mail : law@uir.ac.id

BERAKREDITASI "A" BERDASARKAN SK BAN-PT NO. 2777/SK/BAN-PT/Akred/S/X/2018

BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Nomor : 052/KPTS/FH-UIR/2021 Tanggal 25 Januari 2021, pada hari ini Selasa Tanggal 25 Januari 2021, telah dilaksanakan Ujian Skripsi Program Studi (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, atas nama :

Nama : William Alfred
N P M : 161010032
Program Study : Ilmu Hukum
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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)
Tanggal Ujian : 26 Januari 2021
Waktu Ujian : 10.00 - 10.45 WIB
Tempat Ujian : Ruang Sidang Fak. Hukum UIR
IPK : 3,01
Predikat Kelulusan : Sangat memuaskan

Dosen Penguji

1. Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H
2. Dr. Zulkarnain S, S.H., M.H
3. Dr. Aryo Akbar, S.H., M.H

Tanda Tangan

1. _____
2. _____
3. _____

Notulen

4. Moza Dela Fudika, S.H., M.H

4. _____

Pekanbaru, 26 Januari
Dekan Fakultas Hukum UIR

Dr. Admiral, S.H., M.H
NIK. 080102332

ABSTRAK

Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Pekanbaru diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu bentuk pelayanan publik. Di samping itu, izin mendirikan bangunan merupakan salah satu Retribusi Kota Pekanbaru yang berarti untuk meningkatkan sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Pekanbaru. Dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi Pemerintahan dan persyaratan teknis maupun prosedur yang berlaku, maka Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru hendaknya melaksanakan pelayanan izin mendirikan bangunan di Kota Pekanbaru dengan sebaik dan seoptimal mungkin.

Dalam skripsi yang berjudul **“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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)”** ini membahas tentang permasalahan, yaitu: Bagaimanakah proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

Metode yang digunakan untuk menjawab permasalahan-permasalahan tersebut di atas adalah dengan penelitian hukum normatif untuk mengamati serta mencatat analisa skripsi ini selaku metode penelitian hukum. pemakaian metode penelitian normatif adalah usaha observasi serta penyusunan skripsi ini berdasar landasan teori serta metode penelitian yang diperlukan penuls.

Hasil dari penelitian menunjukkan Proses Terbitnya Izin terdiri dari Teknis, Umum, dan Administrasi. Pasal 48 ayat (3) UUBG Bangunan yang telah berdiri namun tak memiliki IMB, harus memperoleh IMB dengan cara mendapatkan sertifikat baik fungsi terlebih dahulu. Serta Memiliki Peraturan tertulis soal Izin Mendirikan Bangunan. Pentingnya memiliki IMB yakni Pemilik rumah mendapatkan perlindungan hukum maksima, harga jual rumah otomatis meningkat, bisa menjadi jaminan agunan pinjaman bank.

Kata Kunci : Izin Mendirikan Bangunan, Rumah Tinggal Usaha, Retribusi

ABSTRACT

Regulations regarding building permits (IMB) in Pekanbaru City are regulated in Pekanbaru City Regional Regulation Number 7 of 2012 concerning Retribution for Building Permits. The granting of building permits is a form of public service. In addition, building construction permits is one of the Retribution for Pekanbaru City which means to increase the source of Pekanbaru City's Local Revenue. In order to preserve buildings in accordance with government administrative requirements and applicable technical and procedural requirements, the Pekanbaru City Spatial and Building Office should carry out building construction permit services in Pekanbaru City as best and optimally as possible.

In the thesis entitled "Juridical Review of the Issuance of Building Construction Permits (IMB) for Business Residential Buildings Based on Pekanbaru City Regional Regulation Number 7 of 2012 concerning Retribution for Building Construction Permits (Case Study of Building Permits in Abeng's Name)" discusses problems, namely: What is the process of issuing a building permit for a residential business building based on Pekanbaru City Regional Regulation No. 7 of 2012 concerning Retribution for Building Construction Permits and How Legal Regulations Against Building Requirements to Have Building Construction Permits

The method used to answer the aforementioned problems is normative legal research to observe and record the analysis of this thesis as a legal research method. The use of normative research methods is an effort of observation and the preparation of this thesis is based on the theoretical basis and research methods required by the writer.

The results of the study indicate that the permit issuance process consists of technical, general, and administrative. Article 48 paragraph (3) UUBG Buildings that have been established but do not have an IMB, must first obtain an IMB by obtaining a certificate of good function first. As well as having written regulations about building permits. The importance of having an IMB is that the home owner gets maximum legal protection, the selling price of the house automatically increases, it can be used as collateral for bank loans.

Keywords: Building Permit, Business Residence, Retribution

KATA PENGANTAR

Segala syukur dan puji hanya bagi Tuhan Yesus Kristus, oleg karena anugerah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)”**. Adapun skripsi ini dianjurkan untuk memenuhi syarat untuk mengikuti ujian komprehensif guna memperoleh gelar sarjana strata satu (S-1).

Penulis dengan segala keterbatasan ilmu dan pengalaman sudah berupaya semaksimal mungkin untuk menyusun setiap lembar bab perbab skripsi ini dengan ketentuan dan ketetapan penelitian ilmiah yang ditetapkan oleh fakultas. Walaupun demikian penulis menyadari bahwa masih ada kekurangan dari penelitian ini. Untuk membenahi hak tersebut penulis berharap kemakluman dari para pembaca.

Pada kesempatan ini pula penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang tak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Ayah **Freddy Simanjuntak** dan Ibu **Nelly Corry Tobing**, terima kasih atas limpahan kasih sayang yang diberikan kepada penulis, doa yang tidak pernah putus, selalu berjuang untuk memenuhi kebutuhan penulis, selalu memberikan semangat serta dukungan yang tidak pernah berhenti agar penulis dapat mewujudkan cita-cita penulis.

Penulis menyadari pula bahwa proses studi maupun dalam proses penulisan dan penyelesaian skripsi ini banyak pihak terut membantu. Sehubung dengan itu secara khusus pada lembaran ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan secara moril maupun materil dari awal sampai akhir penyelesaian skripsi ini. Ucapan Terima Kasih penulisan ucapkankan kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. H. Syafrinaldi, S.H., M.CL**, selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Universitas Islam Riau.
2. Bapak **Dr. Admiral, S.H., M.H**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau dan juga selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.
3. Bapak **Dr. Rosyidi Hamzah, S.H., M.H**, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mengajar, mendidik dan memudahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu **Desi Apriani, S.H., M.H**, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan motivasi dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak **S. Parman, S.H., M.H**, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah mendidik dan memberikan arahan kepada penulis.

6. Bapak **Abdul Hadi Anshary, S.H., M.H**, selaku Kepala Departemen Hukum Perdata sekaligus Dosen Pembimbing Penulis yang telah memberikan arahan dan masukan kepada penulis sejak pengajuan judul hingga sekarang.
7. Bapak/Ibu **Dosen Fakultas Hukum** Universitas Islam Riau, yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis pada saat perkuliahan hingga saat menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak/Ibu **Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum** Universitas Islam Riau, yang telah memberikan pelayanan kepada penulis semasa penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Islam Riau hingga saat penulis menyelesaikan skripsi.
9. Kepada sahabat-sahabat penulis **Eunike Angelina, Dwi Riski Yanti** dan **Andreas Manihuruk** yang telah memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dan sudah bersedia berbagi cerita bersama.
10. Teman-teman HIMAHAN 16 yang telah berbagi cerita dan memberikan motivasi kepada penulis.

Atas segala bantuan dari segala pihak yang telah membantu, penulis mengucapkan terima kasih sedalam-dalamnya semoga Tuhan membalas semua kebaikan segala pihak yang sudah membantu penulis. Sebagai manusia biasa penulis menyadari segala kekuarangan dalam penulisan skripsi ini.

Apabila ada kesalahan dalam penulisan skripsi ini maka penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya. Penulis juga berharap agar skripsi ini dapat memberikan manfaat kepada pembaca.

Pekanbaru 13 Januari 2021

Penulis

William Alfred



Dokumen ini adalah Arsip Milik :
Perpustakaan Universitas Islam Riau

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	v
SURAT KEPUTUSAN PENUNJUKAN PEMBIMBING	vi
SURAT KEPUTUSAN DOSEN PENGUJI	vii
BERITA ACARA UJIAN KOMPREHENSIF	viii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
D. Tinjauan Pustaka	8
E. Konsep Operasional	26
F. Metode Penelitian.....	27
BAB II TINJAUAN UMUM	30

A. Tinjauan Umum Tentang Pemerintah Daerah.....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Perizinan	38
C. Tinjauan Umum Tentang Faktor Yang Mempengaruhi Prosedur Penerbitan Izin.....	44
D. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan	47
E. Tinjauan Umum Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.....	26
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	46
A. Proses Terbitnya Izin Mendirikan Bangunan Atas Bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan	58
B. Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan.....	64
BAB IV PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	77
DAFTAR KEPUSTAKAAN	78
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah berkepentingan supaya objek tertentu yang bermanfaat untuk rakyat senantiasa dijaga dan dilindungi. Hal ini dikarenakan oleh beragam sebab, seperti benda bernilai sejarah yang dibutuhkan pendidikan, keilmuan dan lainnya.

Perijinan lingkungan ialah media yuridis pengadministrasian sebagai pencegahan dan penanggulangan (pengendali) tercemarnya lingkungan. Jenis dan tata cara untuk mendapatkan izin terkait berbagai macam, ruwet dan sulit diamati, sehingga dapat menghambat aktivitas perindustrian. Perizinan merupakan alat hukum berupa persetujuan pejabat berwenang berdasar aturan undang-undang.

Dengan perizinan, pemerintah ikut andil pada aktivitas rakyat yakni memberi arahan rakyat lewat sarana yuridis berbentuk izin. Terkadang keterlibatan terkait, tidak cukup pada satu tahapan, namun pada serentetan kebijakan. Sesudah pemrosesan izin, tetap diawasi yakni pemegang izin wajib memberikan laporan dengan teratur dan lainnya. Pemerintah dapat mengendalikan aktivitas masyarakatnya melalui perizinan terkait. Perizinan juga berguna dalam pencapaian beragam tujuan. Pendapat Spelt dan ten Berge, tujuan memakai perizinan yakni berbentuk (/sturen) suatu kegiatan, pencegahan sesuatu yang membahayakan lingkungannya, sebagai perlindungan suatu objek, membagi barang yang kecil, dan memberi arahan melalui penyeleksian orang dan aktivitas-aktivitas (Spelt dan ten Berge, 1993).

Setiap masyarakat memiliki hak untuk dapat membangun dan membuka usaha. Akan tetapi, hak tersebut haruslah disertai dengan kewajiban dan prosedur yang harus dilengkapi oleh masyarakat. Pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah memiliki otonomi daerah sebagai wewenang atau kekuasaan pada suatu wilayah/daerah yang mengatur dan mengelola untuk kepentingan wilayah/daerah itu sendiri (Santosa, 2015). Pemerintah daerah sebagai pemegang kekuasaan memiliki ketentuan yang harus dipatuhi oleh seluruh masyarakat agar dapat memperoleh izin.

Pihak yang memegang izin tidak diperkenankan bertindak yang menyalahi peraturan terkait. Melalui perizinan, pemerintah membolehkan pemegang izin untuk bertindak tertentu yang sesungguhnya suatu larangan. Sehingga esensi dari sebuah izin ialah larangan sebuah perilaku, terkecuali diperbolehkan atas perizinan.

Peranan sub-sektor perizinan, khususnya izin mendirikan bangunan rumah tinggal yang dijadikan tempat usaha, sangat besar artinya bagi pembangunan ekonomi, terutama dalam hal menciptakan lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat khususnya masyarakat petani sawit, dan yang lebih penting lagi dapat memberikan kepastian hukum bagi para pelaku usaha. Sementara bagi pemerintah atau penguasa, perizinan dapat pula dijadikan sebagai alat atau instrument hukum, guna mengatur dan mengendalikan kegiatan ekonomi di dalam masyarakat, dan yang lebih penting lagi dapat meningkatkan penerimaan Negara/ daerah.

Perizinan dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Bentuk perizinan antara lain: pendaftaran, rekomendasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan

sesuatu usaha yang biasanya harus memiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melaksanakan suatu kegiatan atau tindakan. Dengan memberi izin, pengusaha memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan (Adrian Sutedi, 2015).

Izin merupakan instrument hukum administrasi yang dapat digunakan oleh pejabat pemerintah yang berwenang untuk mengatur cara-cara pengusaha untuk menjalankan usahanya. Dalam sebuah izin pejabat yang berwenang untuk mengatur cara-cara pengusaha untuk menjalankan usahanya. Dalam sebuah izin pejabat yang berwenang, menuangkan syarat-syarat atau ketentuan-ketentuan berupa perintah-perintah atau larangan-larangan yang harus dipenuhi oleh perusahaan. Oleh sebab itu, izin ialah pengaturan tingkat individu atau norma hukum subyektif karena sudah dihubungkan dengan subyek hukum tertentu. Perizinan mempunyai fungsi preventif dalam arti instrument untuk pencegahan terjadinya masalah-masalah akibat aktivitas usaha. (Rahmadi, 2011)

Pemerintah daerah dalam mengatur dan mengawasi penggunaan lahan untuk usaha memiliki berbagai macam kebijakan, yang mana salah satunya ialah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru. Dalam Pasal 1 butir 32 Peraturan Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung, terdapat pengertian bahwa IMB ialah :

“Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru,

rehabilitasi/renovasi, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.”

Adanya Izin Mendirikan Bangunan berfungsi agar pemerintah dapat mengontrol dalam rangka pendataan fisik kota sebagai dasar yang paling penting terhadap perencanaan, pengawasan dan penertiban pembangunan kota yang terarah dan sangat bermanfaat bagi pemilik bangunan karena memberikan kepastian hukum atas berdirinya bangunan yang bersangkutan dan akan memudahkan bagi pemilik bangunan untuk suatu kebutuhan, yakni pemindahan hak bangunan kepada pihak lain (contohnya pewarisan, penghibahan, jual beli, dan lain-lain) demi mengantisipasi tindakan penertiban apabila tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). (Sutedi, 2010)

Maka dari itu Pemerintah, dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru untuk mewujudkan visi dan misinya sebagai Kota yang Metropolitan Madani, dan melaksanakan sebagian Urusan Pemerintah Wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar sebagaimana amanah Undang-Undang tersebut, untuk itu Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru menetapkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dengan melimpahkan sebagian wewenang kepada Dinas Tata Ruang dan Bangunan sebagai Dinas Teknis yang melaksanakan pelayanan publik khususnya dalam bidang pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kota Pekanbaru.

Sebagaimana tujuan dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru, antara lain; agar “Terwujudnya Kota Pekanbaru yang tertib tata ruang dan bangunan, serta bercirikan budaya melayu melalui pelayanan prima”. Berdasarkan Ketentuan

Umum pada Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 ini menjelaskan bahwa “Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru mempunyai tugas dalam penyelenggaraan pelayanan izin yang sangat besar, terutama dalam melayani izin mendirikan bangunan. Adapun pelayanan izin yang dimaksud, antara lain : Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan, Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Baru, Pelayanan Izin Merobohkan/Membongkar Bangunan, Pelayanan Izin Memperbaiki Bangunan, Pelayanan Izin Mengubah/Mengganti Bangunan, Pelayanan Izin Pemutihan Bangunan dan Pelayanan Izin Penimbunan Lahan. (Abidin, 2017)

Pengaturan mengenai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Pekanbaru diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Pemberian Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu bentuk pelayanan publik. Di samping itu, izin mendirikan bangunan merupakan salah satu Retribusi Kota Pekanbaru yang berarti untuk meningkatkan sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Pekanbaru. Dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi Pemerintahan dan persyaratan teknis maupun prosedur yang berlaku, maka Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru hendaknya melaksanakan pelayanan izin mendirikan bangunan di Kota Pekanbaru dengan sebaik dan seoptimal mungkin.

Dalam penelitian ini, penulis mengangkat tentang Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal Usaha. Perizinan Rumah Tinggal Usaha berlokasi di Jalan Melur, Desa Padang Bulan, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru. Bangunan terdiri dari 3 lantai 3 Unit.

Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Pekanbaru Nomor 166/02/IMB/DTK/2005, Memutuskan Memberikan izin kepada Blucher Manungkalit (72 Tahun), pekerjaan sebagai Pegawai PT.CPI, beralamat di Jl. Melur Gang Sidomulyo No.07. Blucher Manungkalit mendapatkan izin untuk mendirikan 1 (satu) Unit Bangunan Rumah Tinggal Usaha, bertingkat 3 (tiga lantai). Yang didirikan di atas sebidang tanah kepunyaan/dikuasakan kepadanya dengan surat tanah/sertipikat Hak Milik No. 130. Terletak di Jalan Seroja, Kavling Nomor : 02, Kelurahan/Desa Padang Bulan, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru.

Berdasar pemaparan dalam latar belakang masalah, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian yang berjudul **“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 (STUDI KASUS TERHADAP SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN ATAS NAMA ABENG)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasar paparan fenomena diatas, sehingga batasan permasalahannya meliputi:

1. Bagaimanakah proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan?
2. Bagaimana Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasar perumusan masalahnya, sehingga tujuan dilakukannya penelitian ini meliputi:

1. Untuk mengetahui proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
2. Untuk mengetahui Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

2. Manfaat Penelitian

Penulis harap dari penelitian yang akan dilakukan bisa memberi kemanfaatan yakni:

1. Sebagai rujukan bagi instansi terkait dalam menangani kasus terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 07 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
2. Dijadikan tambahan informasi bagi pada ilmuwan yang bermaksud meneliti yang sama.

D. Tinjauan Pustaka

1. Perbedaan Penelitian Dengan Penelitian Terdahulu

- a. Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2013**

Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2013 mengangkat judul Penelitian **“TINJAUAN YURIDIS ATAS IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM PENATAAN RUANG DI KABUPATEN JAYAPURA”**.

Penelitian penulis memiliki perbedaan dengan penelitian Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2013, dengan penjabaran sebagai berikut :

1. Perbedaan Tujuan Penelitian

1) Tujuan penelitian dalam skripsi penulis :

- Untuk mengetahui proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- Untuk mengetahui Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

2) Sedangkan penelitian Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2013 bertujuan untuk :

- Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam penataan ruang Kabupaten Jayapura.
- Untuk mengetahui pelaksanaan pengawasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk menunjang tata ruang Kabupaten Jayapura.

2. Perbedaan Metode Penelitian

Penulis menggunakan Metode Penelitian hukum normatif memakai studi kasus normatif berwujud produk tindakan hukum, contohnya mempelajari undang-

undang. Pelajaran utamanya yaitu hukum yang dikonsepskan menjadi norma serta kaidah yang berjalan di masyarakat serta sebagai pedoman tindakan tiap orang. Dengan demikian penelitian hukum normatif bertitik pada inventarisasi hukum positif, prinsip-prinsip serta ajaran hukum, ciptaan hukum untuk perkara *in concreto*, struktur hukum, kadar sinkronisasi, perbedaan hukum serta sejarah hukum. Berdasar pemaparan tersebut, penulis memakai metode penelitian hukum normatif untuk mengamati serta mencatat analisa skripsi ini selaku metode penelitian hukum. pemakaian metode penelitian normatif adalah usaha observasi serta penyusunan skripsi ini berdasar landasan teori serta metode penelitian yang diperlukan penulis.

Sedangkan Program Pascasarjana Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2013 menggunakan Metode Penelitian Normatif Empiris yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti dan menelaah fakta yang ada sejalan dengan pengamatan di lapangan kemudian dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan acuan untuk memecahkan masalah.

b. Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang 2018

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang 2018 mengangkat judul Penelitian **“PENGAWASAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) BANGUNAN GEDUNG DI KOTA TANGERANG BANTEN”**.

Penelitian penulis memiliki perbedaan dengan penelitian Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang 2018, dengan penjabaran sebagai berikut :

1. Perbedaan Tujuan Penelitian

1) Tujuan penelitian dalam skripsi penulis :

- Untuk mengetahui proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- Untuk mengetahui Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

2) Sedangkan penelitian Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang 2018 bertujuan untuk :

Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana Pengawasan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Bangunan Gedung di Kota Tangerang Selatan.

2. Perbedaan Metode Penelitian

Penulis menggunakan Metode Penelitian hukum normatif memakai studi kasus normatif berwujud produk tindakan hukum, contohnya mempelajari undang-undang. Pelajaran utamanya yaitu hukum yang dikonsepskan menjadi norma serta kaidah yang berjalan di masyarakat serta sebagai pedoman tindakan tiap orang. Dengan demikian penelitian hukum normatif bertitik pada inventarisasi hukum positif, prinsip-prinsip serta ajaran hukum, ciptaan hukum untuk perkara *in*

concreto, struktur hukum, kadar sinkronisasi, perbedaan hukum serta sejarah hukum. Berdasar pemaparan tersebut, penulis memakai metode penelitian hukum normatif untuk mengamati serta mencatat analisa skripsi ini selaku metode penelitian hukum. pemakaian metode penelitian normatif adalah usaha observasi serta penyusunan skripsi ini berdasar landasan teori serta metode penelitian yang diperlukan penuls.

Sedangkan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa Serang 2018 menggunakan Metode Penelitian Deskriptif. Metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dengan menggunakan berbagai metode ilmiah.

2. Teori Tentang Negara Hukum

Istilah *rechtstaat* pertama digunakan oleh Rudolf Von Gneist (1816-1895), seorang guru besar berlin, jerman, dimana dalam bukunya “*das Englische Verweltunngerechte*” (1857), ia mempergunakan istilah “*rechtstaat*” untuk pemerintahan Negara inggris. (Fadjar, 2004)

Namun konsepsi negara hukum, sudah dicetuskan sejak abad ke-17 di Negaranegara eropa barat, bersama-sama dengan timbulnya perjuangan kekuasaan yang tidak terbatas dari penguasa, yaitu para raja yang berkekuatan absolut. Cita-cita itu, pada mulanya sangat dipengaruhi oleh aliran individualisme dan mendapat

dorongan yang kuat dari *Renaissance* serta reformasi. (Fadjar, 2004)

Konsepsi atau idea negara hukum yang berhadapan secara kontroversial dengan negara-negara kekuasaan (negara dengan pemerintahan absolut), pada hakikatnya, merupakan hasil dari perdebatan yang terus-menerus selama berabad-abad dari para sarjana dan ahli filsafat tentang negara dan hukum, yaitu mengenai persoalan hakikat, asal mula, tujuan negara, dan sebagainya. Khususnya masalah yang inti, yaitu: dari manakah negara mendapatkan kekuasaannya untuk mengadakan tindakan-tindakannya dan ditaati tindakan-tindakan itu oleh rakyat. (Fadjar, 2004)

Negara hukum dalam arti formal sempit (klasik) ialah negara yang kerjanya hanya menjaga agar jangan sampai ada pelanggaran terhadap ketentraman dan kepentingan umum, seperti yang telah ditentukan oleh hukum secara tertulis (undang-undang) yaitu, hanya bertugas melindungi jiwa, benda, atau hak asasi warganya secara pasif, tidak campur tangan dalam bidang perekonomian atau penyelenggaraan kesejahteraan rakyat, karena yang berlaku dalam lapangan ekonomi adalah prinsip “*laissez faire laiesizealler*”. Bahkan, menurut Utrecht, hanya mempunyai tugas primer untuk melindungi dan menjamin kedudukan ekonomi dari golongan penguasa (rulling class) dan bisa disebut Negara penjaga malam.

Negara hukum dalam arti materiil (luas modern) ialah Negara yang terkenal dengan istilah welfare state (*wolvaar staat*), (*wehlfarstaat*), yang bertugas menjaga keamanan dalam arti kata seluas-luasnya, yaitu keamanan social (*social security*) dan menyelenggarakan kesejahteraan umum, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil sehingga hak-hak asasi warga negaranya benar-benar terjamin dan terlindungi. W. Friedman dalam bukunya *Law in Changing Society* juga berpendapat

bahwa rule of law dapat dipakai dalam arti formal (*in the formal sense*) dan dalam arti materiil (*ideology sense*), *rule of law* dalam arti formal tidak lain artinya daripada organized public power atau kekuasaan umum yang terorganisasi sehingga setiap negarapun mempunyai *rule of law*, walaupun negara totaliter sekalipun. Sedangkan *rule of law* dalam arti yang materiil adalah rule of law yang merupakan *rule of just law* dan inilah yang dimaksud dengan menegakkan *rule of law* yang sebenarnya. (Fadjar, 2004).

Konsep Negara hukum di Indonesia menurut Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ialah Negara hukum pancasila, yaitu konsep Negara hukum di mana satu pihak harus memenuhi kriteria dari konsep Negara hukum pada umumnya (yaitu ditopang oleh tiga pilar: pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, peradilan yang bebas dan tidak memihak, dan asas legalitas dalam arti formal maupun materiil), dan di lain pihak, diwarnai oleh aspirasi-aspirasi keindonesiaan yaitu lima nilai fundamental dari pancasila.

Konsep negara hukum di Eropa Kontinental dikembangkan oleh Immanuel Kant, Paul Laband, Fichte dan lain sebagainya dengan menggunakan istilah Jerman "*rechtsstaat*". Dalam tradisi Anglo-Saxon pengembangan konsep negara hukum dipelopori oleh A. V. Dicey dengan istilah "*the rule of law*". A. V Dicey mengemukakan unsur-unsur the rule of law sebagai berikut:

- a. *supremacy of law*.
- b. *equality before the law*.
- c. *constitution based on human rights*. (Koentjoro, 2004)

Di dalam catatan sejarah diungkapkan bahwa konsep negara hukum dapat

dibedakan menurut konsep Eropa Kontinental yang biasa dikenal dengan *Rechtsstaat* dan dalam konsep Anglo Saxon dikenal dengan *Rule of Law*. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa *Rechtsstaat* tersebut direduksi dalam sistem hukum yang dinamakan *Civil Law* atau yang biasa kita sebut dengan *Modern Roman Law*. Konsep *Rechtsstaat* ini ditelaah secara historis merupakan penentangan secara tajam atas pemikiran kaum Hegelianisme yang mengembangkan *absolutisme*, jadi dapat dikatakan sebagai revolusioner. Berbeda dengan *Rule of Law* yang berkembang dengan metode evolusioner, yang direduksi dalam sistem hukum *Common Law*.

Teguh Prasetyo mengemukakan bahwa secara formal istilah negara hukum dapat disamakan dengan *Rechtsstaat* ataupun *Rule of Law*, karena ketiga istilah ini memiliki arah dan tujuan yang sama menghindari adanya kekuasaan yang bersifat absolut dan mengedepankan serta menyatakan adanya pengakuan serta perlindungan akan hak-hak asasi manusia. Adapun perbedaan yang dapat diungkapkan hanya terletak pada segi historis masing-masing tentang sejarah dan sudut pandang suatu bangsa. Layaknya ahli-ahli Hukum Eropa Kontinental seperti Immanuel Kant dan Friedrich Julius Stahl menggunakan istilah *rechtsstaat* sedangkan ahli-ahli Anglo-Saxon seperti Dicey memakai istilah *Rule of Law*. Mungkin penyebutan ini hanyalah bersifat teknis yuridis untuk mengungkapkan suatu kajian ilmu bidang hukum yang memiliki pembatasan karena, bagaimanapun juga, paham klasik akan terus mengilhami pemahaman para ahli-ahli hukum seperti halnya konsep negara tidak dapat campur tangan dalam urusan warganya, terkecuali dalam hal yang menyangkut kepentingan umum seperti adanya bencana atau hubungan antar-negara. Konsepsi ini yang dikenal dengan “Negara adalah Penjaga Malam” (*Nachtwachterstaat*).

(Prasetyo, 2010)

Konsep negara hukum memiliki karakteristik berbeda-beda untuk setiap negara, sehingga di Indonesia dikenal konsep Negara Hukum Pancasila. Padmo Wahyono mengatakan bahwa pola yang diambil tidak menyimpang dari konsep negara hukum pada umumnya, namun dikodifikasikan dengan situasi Indonesia atau digunakan dengan ukuran pandangan hidup atau pandangan negara kita. (Sudrajat, 2009)

3. Teori Tentang Hukum Administrasi Negara

a. Definisi Hukum Administrasi Negara

Pengertian dan istilah Hukum Administrasi Negara (HAN) berasal dari Negara Belanda, yakni '*administratief recht*' atau '*Bestuursrecht*'¹ yang berarti lingkungan kekuasaan/administratif di luar dari legislatif dan yudisil, di Perancis disebut '*Droit Administrative*', di Inggris disebut '*Administrative Law*', di Jerman disebut '*Verwaltung recht*'. Istilah hukum administrasi negara adalah terjemahan dari '*administratief recht*' (Bahasa Belanda). Namun Istilah '*administrasi recht*' juga diterjemahkan menjadi Istilah lain yaitu Hukum Tata Usaha Negara dan hukum pemerintahan. (Daliyo, 2001)

Dalam bahasa Inggris "*administer*" adalah kombinasi kata-kata bahasa Latin *ad* + *ministrare*, yang berarti "*to serve*" (melayani). Sementara di dalam kamus "*to administer*" sama dengan "*to manage*" atau "*direct*" (mengelola atau memerintah (Mustafa, 2001). Istilah Administrasi berasal dari bahasa Latin yaitu *Administrare*, yang artinya adalah setiap penyusunan keterangan yang dilakukan secara tertulis dan sistematis dengan maksud mendapatkan sesuatu ikhtisar keterangan itu dalam

keseluruhan dan dalam hubungannya satu dengan yang lain. Namun tidak semua himpunan catatan yang lepas dapat dijadikan administrasi.

Menurut Liang Gie bahwa Administrasi adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam bentuk kerjasama untuk mencapai tujuan tertentu. Sehingga dengan demikian Ilmu Administrasi dapat diartikan sebagai suatu ilmu yang mempelajari proses, kegiatan dan dinamika kerjasama manusia. Dari definisi administrasi menurut Liang Gie kita mendapatkan tiga unsur administrasi, yang terdiri:

- 1) Kegiatan melibatkan dua orang atau lebih;
- 2) Kegiatan dilakukan secara bersama-sama, dan
- 3) Ada tujuan tertentu yang hendak dicapai.

Kerjasama itu sendiri merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, kerjasama dapat terjadi dalam semua hal bidang kehidupan baik sosial, ekonomi, politik, atau budaya. Dari sifat dan kepentingannya, kerjasama dapat dibedakan menjadi dua yaitu kegiatan yang bersifat privat dan kegiatan yang bersifat publik. Sehingga ilmu yang mempelajarinya dibedakan menjadi dua pula yaitu ilmu administrasi privat (*private administration*) dan ilmu administrasi negara (*public administration*). Perbedaan antara dua cabang ilmu ini (*private administration* dan *public administration*) terletak pada fokus pembahasan atau obyek studi dari masing-masing cabang ilmu tersebut. Administrasi negara memusatkan perhatiannya pada kerjasama yang dilakukan dalam lembaga-lembaga pemerintah, sedangkan administrasi privat memfokuskan perhatiannya pada lembaga-lembaga bisnis swasta.

Ada juga ahli yang mengatakan bahwa Hukum Administrasi Negara merupakan bagian dari hukum publik. Hal ini dikarenakan hukum publik mengatur hal yang berkenaan dengan pemerintahan umum. Hukum publik ialah hukum yang mengatur tindakan pemerintah dan mengatur hubungan antara pemerintah dengan warga negara atau hubungan antara organ dengan pemerintah. Hukum administrasi meliputi peraturan-peraturan yang berkenaan dengan administrasi. Administrasi berarti sama dengan pemerintahan. Sehingga HAN (Hukum Administrasi Negara) disebut juga hukum tata pemerintahan. Perkataan pemerintah dapat disamakan dengan kekuasaan eksekutif, artinya pemerintahan merupakan bagian dari organ dan fungsi pemerintahan, yang tugas utamanya bukanlah organ dan fungsi pembuat undang-undang dan peradilan.

Hukum Administrasi Tata Negara atau Hukum Tata Pemerintahan berisi peraturan-peraturan yang berkenaan dengan pemerintahan umum. Akan tetapi, tidak semua peraturan-peraturan yang berkenaan dengan pemerintahan umum termasuk dalam cakupan HAN sebab ada peraturan yang menyangkut pemerintahan umum, tetapi tidak termasuk dalam HAN, melainkan masuk pada lingkup HTN.

Hukum administrasi Negara adalah seperangkat peraturan yang memungkinkan administrasi Negara menjalankan fungsinya, yang sekaligus juga melindungi warga terhadap sikap tindak administrasi Negara, dan melindungi administrasi Negara itu sendiri. HAN sebagai hubungan istimewa yang diadakan memungkinkan para pejabat administrasi Negara melakukan tugas mereka yang khusus. Sehingga dalam hal ini hukum administrasi negara memiliki dua aspek, yaitu pertama; aturan-aturan hukum yang mengatur dengan cara bagaimana alat-alat perlengkapan Negara itu melakukan

tugasnya kedua; aturan-aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara alat perlengkapan administrasi Negara atau pemerintah dengan para warga negaranya. (Mustafa B. , 2001)

b. Komponen Penting Dalam Hukum Adminstrasi Negara

Terdapat 3 (tiga) komponen penting dalam Hukum Adminstrasi Negara untuk lebih jelasnya sebagai berikut :

1) *Regeling*

Regeling merupakan tindakan pemerintah dalam hukum publik berupa suatu pengaturan yang bersifat umum, atau abstrak. Pengaturan yang dimaksud dapat berbentuk undang-undang, peraturan pemerintah, peraturan menteri, dan sebagainya. Sehingga melalui regeling tersebut dapat mewujudkan kehendak pemerintah bersama lembaga legislatif, ataupun pemerintah sendiri. Tindakan pemerintah yang dilakukan dalam bentuk mengeluarkan peraturan atau regeling ini dimaksudkan dengan tugas hukum yang diemban pemerintah dengan menerbitkan peraturan-peraturan yang bersifat umum. Yang dimaksud dengan umum adalah pemerintah atau pejabat tata usaha Negara melakukan upaya untuk mengatur semua warga negaranya terkecuali dan bukan bersifat khusus. (Juniar Wibisana, 2020)

1) *Beschikking*

Pengertian Ketetapan berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang PTUN, yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Keputusan dan ketetapan

merupakan fenomena kenegaraan dan pemerintahan. Hampir semua organ pemerintahan berwenang untuk mengeluarkan ketetapan atau keputusan. (Bawono, 2020)

2) *Freies Ermessen*

Secara bahasa *Freies Ermessen* berasal dari kata *frei* yang artinya bebas, lepas, tidak terikat, dan merdeka. Sementara itu *ermessen* berarti mempertimbangkan, menilai, menduga dan memperkirakan. Sehingga dapat dikatakan bahwa *Freies Ermessen* berarti orang yang memiliki kebebasan untuk menilai, menduga, dan mempertimbangkan sesuatu. Istilah ini kemudian secara khas digunakan dalam bidang pemerintahan diartikan sebagai salah satu sarana yang memberikan ruang bergerak bagi pejabat atau badan-badan administrasi Negara untuk melakukan tindakan tanpa harus terikat sepenuhnya dengan Undang-undang. (HR, 2018)

Hukum administrasi Negara adalah seperangkat peraturan yang memungkinkan administrasi Negara menjalankan fungsinya, yang sekaligus juga melindungi warga terhadap sikap tindak administrasi Negara, dan melindungi administrasi Negara itu sendiri. Hukum administrasi Negara sebagai hubungan yang diadakan memungkinkan para pejabat administrasi Negara melakukan tugas mereka yang khusus. Sehingga dalam hal ini hukum administrasi negara memiliki dua aspek, yaitu pertama; aturan- aturan hukum yang mengatur dengan cara bagaimana alat-alat perlengkapan Negara itu melakukan tugasnya kedua; aturan- aturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara alat perlengkapan administrasi Negara atau pemerintah dengan para warga negaranya.

4. Teori Tentang Asas-Asas Pemerintahan Yang baik

Asas-asas Pemerintahan yang baik lahir dari praktek penyelenggaraan dan pemerintahan sehingga bukan produk formal suatu lembaga negara seperti Undang-Undang. Asas-asas pemerintahan yang baik sesuai dengan perkembangan zaman untuk meningkatkan perlindungan terhadap hak-hak individu. Fungsi asas-asas pemerintahan yang baik dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah sebagai pedoman atau penuntun bagi pemerintah atau pejabat administrasi negara dalam rangka pemerintahan yang baik (*good governance*). Dalam hubungan ini Muin Fahmal mengemukakan “ asas pemerintahan yang layak (baik) sesungguhnya adalah ramburambu bagi penyelenggara dalam menjalankan tugasnya. Ramburambu tersebut diperlukan agar tindakan-tindakannya tetap sesuai dengan tujuan hukum yang sesungguhnya”. (H.R., 2006)

Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999, tentang Penyelenggara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme

1. Asas Kepastian Hukum

Dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Asas ini juga menghendaki adanya stabilitas hukum sehingga tidak menimbulkan citra negatif yang akhirnya dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap hukum.

2. Asas Tertib Penyelenggara Pemerintah

Asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian Penyelenggara Negara. Asas ini menghendaki agar setiap kebijakan dan/atau keputusan yang diambil pemerintah (pejabat negara), harus

mempunyai dasar atau alasan yang jelas, benar serta adil dan sesuai prosedur yang ada di dalam UU.

3. Asas Kepentingan Umum

Asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif.

4. Asas Keterbukaan

Asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

5. Asas Proporsionalitas

Asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara dan warga negara dalam segala aspeknya.

6. Asas Profesionalitas

Asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

7. Asas Akuntabilitas

Asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

8. Asas keadilan atau kewajaran (*principle of reasonable or prohibition of arbitrariness*).

Asas ini menuntut ditegakkan aturan hukum agar tidak terjadi kesewenang-wenangan.

9. Asas menanggapi pengharapan yang wajar (*principle of meeting raised expectation*).

Asas ini mendorong aparatur pemerintah dalam pembuatan hukumnya selalu memperhatikan harapan-harapan yang ditimbulkan oleh rakyat atau pihak yang ada dalam hubungan hukum yang tercipta sebagai lapangan hukum tata pemerintahan.

10. Asas meniadakan akibat suatu keputusan yang batal (*principle of undoing the consequences of an annuled decision*).

Asas yang menuntun aparatur pemerintah agar didalam pembuatan hukum yang dilakukannya ternyata dibatalkan oleh lembaga peradilan yang berwenang, artinya harus menerima resiko untuk mengembalikan hak-hak dari pihak yang dirugikan oleh perbuatannya dan jika mungkin keharusan adanya membayar ganti rugi.

11. Asas perlindungan atas pandangan (cara) hidup pribadi (*principle of protecting the personal way of life*).

Asas dimana aparatur pemerintah didalam pembuatan hukum yang dilakukannya haruslah melindungi pandangan hidup yang dianut bertentangan dengan pancasila dan aturan perundang-undangan yang berlaku.

12. Asas kebijaksanaan (*sapientia*).

Asas kebijaksanaan pada dasarnya merupakan ketentuanketentuan yang harus dijadikan pedoman, pegangan atau petunjuk bagi setiap usaha aparatur

pemerintah, sehingga tercapai kelancaran dan keterpaduan dalam mencapai tujuan tertentu.

13. Asas penyelenggaraan kepentingan umum (*principle of public service*).

Asas ini menghendaki agar dalam menjalankan tugasnya pemerintah selalu mengutamakan kepentingan umum. Karena negara Indonesia adalah negara hukum yang dinamis, yang menuntut segenap aparat pemerintah dalam melakukan kegiatan menuju pada penyelenggaraan kepentingan umum. (Irsan, 2013)

Asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggaraan Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Teori Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan

Realitas pelayanan perijinan yang selama ini terkesan berbelit-belit, tidak tepat waktu, hingga banyaknya praktik calo dan pungutan liar merupakan fenomena buram dari buruknya kinerja sektor publik. Kondisi ini juga berimbas lambannya laju investasi daerah dan pertumbuhan ekonomi. Peningkatan kualitas pelayanan publik harus dilakukan secara terpola, tersistem, berkelanjutan dan memiliki jaminan pelayanan yang tentunya dilaksanakan oleh semua jajaran aparatur pemerintahan. Salah satu langkah strategis untuk menggenjot upaya perbaikan dan peningkatan penyelenggaraan pelayanan publik adalah dengan melakukan pelayanan secara terpadu satu pintu, khususnya terhadap spesifikasi perijinan IMB. Pelaksanaan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) adalah pola penyelenggaraan pelayanan publik

yang didalamnya telah memuat jelas pihak-pihak yang telah dibagi-bagi dalam kelompok bidang sesuai dengan jabatan dan kemampuan. Dalam pelaksanaan pelayanan perijinan IMB ini dapat dianalisis kualitas pelayanan publiknya dengan menggunakan pisau teori dimensi kualitas pelayanan publik yaitu :

1) *Tangibles* (Ketampakan Fisik)

Kualitas Pelayanan Perijinan (khususnya IMB) pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Sidoarjo apabila dilihat dari *Tangibles* atau Ketampakan fisik yang ada, bisa dikatakan sudah banyak tersedia walaupun masih belum menunjukkan kualitas yang optimal. Masih terdapat kekurangan di beberapa bagian. Untuk ketampakan fisik dapat terlihat dari profil pelayanan yang ada, sarana prasarana yang mendukung dan performance pegawai pelayanan. Ketiga elemen ini penting dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Untuk ketiga fenomena yang berkaitan dengan *Tangibles* tersebut, hanya profil pelayanan saja yang sudah cukup baik dan lengkap, namun performance pegawai dan sarana prasarana yang dimiliki masih kurang dan belum optimal. Dari data-data hasil penelitian di atas, sudah jelas terlihat bahwa SDM dinilai masih kurang begitu juga dengan sarana prasarana bagi pegawai yang kurang memadai.

2) *Reliability* atau Kompetensi Petugas Pelayanan

Kualitas Pelayanan Perijinan (IMB) pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Sidoarjo juga dapat dinilai dari *Reliability* atau Kompetensi Petugas Pelayanan yang ada. Dimensi ini terdiri dari Kompetensi Petugas dan Standard Pelayanan yang dimiliki. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, penilaian terhadap dimensi ini sudah cukup baik, walaupun masih ada beberapa

pegawai / staf yang kompetensinya masih kurang (dilihat dari tingkat pendidikan, tingkat perjenjangan aparatur, dan tingkat pangkat dan golongan).

3) *Responsiveness* atau Daya Tanggap Aparat Pelayanan

Penilaian Kualitas Pelayanan Perijinan (IMB) pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Sidoarjo juga dapat dinilai dari dimensi Responsiveness atau Daya Tanggap Petugas Pelayanan. Dalam menganalisis hal tersebut dilakukan dengan melihat seberapa sering komplain terjadi terhadap pelayanan yang diberikan. Selain itu dengan melihat respon dan sikap petugas dalam mengatasinya. Dimensi Responsiveness atau Daya Tanggap petugas dalam pelayanan pengurusan IMB di Kantor BPPT Kabupaten Sidoarjo sudah cukup baik. Respon petugas ini juga berkaitan dengan kompetensi yang dimiliki oleh petugas pelayanan. Dengan pengadaan pelatihan-pelatihan bagi setiap petugas tentunya akan membantu dalam membentuk daya tanggap petugas dalam menghadapi setiap pelanggan maupun merespon segala komplain yang terjadi.

4) *Assurance* atau Kepastian (Jaminan) Pelayanan

Penilaian Kualitas Pelayanan Perijinan (IMB) pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Sidoarjo dapat dilihat dari kepastian pelayanan yang diberikan. Kejelasan tentang pelayanan pengurusan atau pembuatan izin dapat tercermin dari pengetahuan masyarakat tentang prosedur dan mekanisme pelayanan pengurusan izin, dimana masyarakat dengan sendirinya akan langsung datang ke Kantor BPPT Kabupaten Sidoarjo maupun lewat biro jasa yang legal (Notaris) dalam melakukan pelayanan. Dalam prosedur pengurusan izin (IMB) masih termasuk sulit untuk dipahami masyarakat karena sebagian besar masyarakat mempunyai gambaran

(image), bahwa mengurus izin itu prosedurnya panjang dan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk mengurusnya. Padahal untuk penyelenggaraan pelayanan pengurusan izin (IMB) selama ini sudah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

5) *Empathy* atau Sikap dan kepedulian petugas pelayanan

Untuk dimensi *empathy* juga dapat dilihat dari keramahan dan kesopanan petugas pemberi pelayanan. Penilaian Kualitas Pelayanan Perijinan (IMB) pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Sidoarjo sudah bisa dikatakan ramah dan sopan di dalam penyelenggaraan pelayanan pengurusan IMB yang dilakukan selama ini. Hal ini dibuktikan dengan keterangan dari para pemohon yang sudah pernah menerima pelayanan. Baik tidaknya perlakuan yang diberikan petugas terhadap masyarakat dapat dijadikan sebagai tolok ukur dalam memenuhi kepuasan pelanggan. Pegawai yang ada di BPPT Kabupaten Sidoarjo selalu berusaha dalam memenuhi kebutuhan dari setiap pelanggannya. Tetapi karena jumlahnya yang sangat banyak sedangkan SDM-nya terbatas maka seringkali masyarakat merasa sedikit terabaikan.

E. Konsep Operasional

Dalam penelitian ini, penulis memberikan batasan-batasan yang berhubungan dengan judul dari *Research Proposal* ini, yakni “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 (Studi Kasus Terhadap Surat Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Abeng)”.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah persetujuan resmi dari Walikota

Pekanbaru untuk mendirikan bangunan baru, mengubah/mengganti bangunan, menambah bangunan, dan pemutihan bangunan. (Pasal 1 angka 41 Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012)

Rumah Tinggal Usaha adalah rumah tinggal yang merangkap tempat usaha, baik itu berupa usaha jasa, kantor hingga perdagangan. Semula mereka yang memilih desain ini adalah kalangan entrepreneur dan profesional, namun sekarang mulai meluas pada kalangan umum namun memiliki lokasi yang strategis untuk tempat usaha. (SM Biro Bangunan, 2010)

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah landasan hukum dalam penelitian ini.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif memakai studi kasus normatif berwujud produk tindakan hukum, contohnya mempelajari undang-undang. Pelajaran utamanya yaitu hukum yang dikonsepsikan menjadi norma serta kaidah yang berjalan di masyarakat serta sebagai pedoman tindakan tiap orang. Dengan demikian penelitian hukum normatif bertitik pada inventarisasi hukum positif, prinsip-prinsip serta ajaran hukum, ciptaan hukum untuk perkara *in concreto*, struktur hukum, kadar sinkronisasi, perbedaan hukum serta sejarah hukum. Berdasar pemaparan tersebut, penulis memakai metode penelitian hukum normatif untuk mengamati serta mencatat analisa skripsi ini selaku metode penelitian hukum. pemakaian metode penelitian normatif adalah usaha observasi serta penyusunan skripsi ini berdasar landasan teori

serta metode penelitian yang diperlukan penulis (Abdulkadir Muhammad, 2004, 52).

2. Metode Pendekatan

Berbagai pendekatan untuk mendapatkan data dari beragam unsur tentang kabar yang sedang diusahakan untuk menemukan jawaban. Metode pendekatannya yaitu pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue aproach*) (Peter Mahmud Marzuki, 2008).

Sebuah penelitian normatif wajib memakai pendekatan peraturan-undangan, sebab yang diobservasi ialah beragam aturan hukum sebagai fokus serta tema pokok sebuah penelitian.

3. Sumber Data

Materi hukum primer, adalah seluruh materi hukum yang berjenjang mengikat secara yuridis. Bahan hukum primer meliputi aturan PP yang berkaitan untuk penelitian serta bahan hukum sekunder, berwujud materi yang terhubung serta berkaitan teruatam perlindungan hukum anak.

4. Pengumpulan Data

Materi dihimpun dengan tahap inventarisasi serta pengenalan aturan perundang-undangan, dan golongan serta mekanisme bahan hukum berdasar persoalan penelitian. Sehingga metode pengumpulan datanya dengan studi pustakaan.

5. Analisis Data

Untuk penelitian hukum normatif, analisa data melalui mesistematika pada materi hukum tertulis. Sistematisasi ialah menyusun klasifikasi pada materi hukum untuk menggangampangkan tugas analisa serta penyusunan. Aktivitas yang dilaksanakan

yaitu dengan cara data yang didapat dianalisa dengan deskriptif kualitatif yakni menganalisa pada data yang tak bisa dihitung. Materi yang sudah didapatkan akan dilanjutkan pembahasan, pengecekan, pengklasifikasian ke sub-sub tertentu agar diolah menjadi sebuah informasi. Hasil analisisnya akan ditafsirkan memakai teknik interpretasi (a) terstruktur; (b) gramatikal; dan (c) teleologis.



BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Peraturan Pemerintah Daerah

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Peraturan Daerah

Peraturan Daerah merupakan bagian integral dari konsep Peraturan Perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang dimaksud dengan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota dengan persetujuan bersama Bupati/Walikota. (Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangn)

Defenisi lain tentang Peraturan Daerah berdasarkan ketentuan Undang-Undang tentang Pemerintah Daerah adalah peraturan Perundang- undangan yang dibentuk bersama oleh Dewan Perwakilan Daerah dengan Kepala Daerah baik di Propinsi maupun di Kabupaten/Kota. Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah, Peraturan Daerah dibentuk dalam rangka penyelenggaraan Otonomi Daerah Propinsi/Kabupaten/Kota dan tugas pembantuan serta merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Perundang-Undangn yang lebih tinggi dengan memperhatikan ciri khas masing-masing daerah.

Peraturan Daerah merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi serta merupakan peraturan yang dibuat untuk melaksanakan peraturan perundang-undangan yang ada di atasnya dengan

memperhatikan ciri khas masing-masing daerah. Peraturan Daerah dilarang bertentangan dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi serta Peraturan daerah lain.

Mengenai ruang lingkup dari Peraturan Daerah, dalam Undang- Undang Nomor 10 Tahun 2004 menjelaskan bahwa Peraturan Daerah meliputi (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 7 Ayat 2):

- a. Peraturan Daerah Propinsi dibuat oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi bersama dengan Gubernur.
- b. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dibuat oleh Dewan Perwakilan daerah Kabupaten/Kota bersama Bupati/Walikota.
- c. Peraturan Desa/Peraturan yang setingkat dibuat oleh Badan Perwakilan Desa bersama dengan Kepala Desa.

2. Asas-Asas Pembentukan Peraturan Daerah

Dalam pembentukan sebuah Peraturan Daerah harus sesuai atau berdasarkan asas-asas hukum umum dan asas-asas hukum khusus Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Asas-asas ini disebutkan dalam Pasal 5 dan Penjelasannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Jo Pasal 137 Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah dibentuk berdasarkan pada asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang meliputi (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan):

- a. Asas kejelasan tujuan, yaitu bahwa setiap pembentukan peraturan perundang-undangan harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai.
- b. Asas kelembagaan atau organ pembentukan yang tepat, yaitu setiap jenis peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh lembaga/pejabat pembentukan peraturan perundang-undangan yang berwenang dan dapat dibatalkan atau batal demi hukum bila dibuat oleh lembaga/pejabat yang tidak berwenang.
- c. Asas kesesuaian antara jenis dan materi muatan, yaitu dalam pembentukan peraturan perundang-undangan harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat dengan jenis Peraturan Perundang-Undangan.
- d. Asas dapat dilaksanakan, yaitu bahwa setiap pembentukan Peraturan Perundang-Undangan tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, yuridis maupun sosiologis.
- e. Asas kedayagunaan dan kehasilgunaan, yaitu setiap Peraturan Perundang-Undangan dibuat karena benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.
- f. Asas kejelasan rumusan, yaitu setiap Peraturan Perundang-Undangan harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan, sistematika dan pilihan kata atau terminologi, serta bahasa hukumnya jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
- g. Asas keterbukaan, yaitu dalam proses pembentukan Peraturan Perundang-Undangan mulai dari perencanaan, persiapan, penyusunan dan pembahasan

bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam proses pembuatan Peraturan Perundang-Undangan.

3. Materi Muatan Peraturan Daerah

Materi muatan Peraturan Daerah merupakan materi muatan yang bersifat atribusi maupun delegasian dari materi muatan peraturan perundang-undangan di atasnya. Selain itu materi muatan Peraturan Daerah juga berisi hal-hal yang merupakan kewenangan Daerah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Materi muatan Peraturan Daerah ini mengatur dalam rangka penyelenggaraan Otonomi Daerah dan Pelaksanaan aturan hukum di atasnya dan menampung kondisi khusus daerah yang bersangkutan.

Selain itu Peraturan Daerah dapat memuat ketentuan tentang pembebanan biaya paksaan penegakan hukum, keseluruhannya atau sebagian kepada pelanggar. Peraturan Daerah juga dapat memuat ancaman pidana kurungan. (Alexander, 2006)

Di dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan penjelasan Pasal 6 disebutkan bahwa:

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas pengayoman” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas kebangsaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kekeluargaan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kenusantaraan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “Asas Bhinneka Tunggal Ika” adalah bahwa Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus memperhatikan

keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah seta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “Asas Keadilan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “Asas Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “asas ketertiban dan kepastian hukum” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan, keserasian, dan keselarasan” adalah bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.

B. Tinjauan Umum Tentang Perizinan

1. Perizinan

Izin dalam arti luas merupakan suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan peraturan perundang-undangan dengan memberi izin penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang, ini menyangkut perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan didalamnya dapat dilakukan perbedaan berdasarkan figur hukum, figur hukum inilah bahwa semuanya menimbulkan akibat hukum yang kurang lebih sama, yakni dalam keadaan tertentu diberi perkenaan untuk melakukan sesuatu yang semestinya dilarang.

Izin dalam arti sempit yaitu peningkatan-peningkatan pada suatu peraturan izin pada umumnya di dasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya adalah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya. Hal yang pokok dalam izin dalam artian yang lebih sempit ialah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenaan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenaan dalam keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara-cara tertentu.

Perizinan dapat diartikan sebagai salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Bentuk perizinan antara lain: pendaftaran, rekomenadasi, sertifikasi, penentuan kuota dan izin untuk melakukan sesuatu usaha yang biasanya harus memiliki atau diperoleh suatu organisasi perusahaan atau seseorang sebelum yang bersangkutan dapat melaksanakan suatu kegiatan atau tindakan. Dengan memberi izin, pengusaha memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan (Adrian Sutedi, 2015).

1. Tujuan dan Fungsi Perizinan

Tujuan secara umum adalah untuk pengendalian dari pada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Tujuan pemberian izin juga dapat dilihat dari berbagai sisi, yaitu :

1) Sisi pemerintah

Tujuan dari pemerintah dalam pemberian izin adalah untuk melaksanakan peraturan, apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam prakteknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban. Tujuan lain adalah sebagai sumber pendapatan daerah, dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih

dahulu. Semakin pula pendapatan di bidang retribusi tujuan akhirnya, yaitu untuk membiayai pembangunan.

2) Sisi masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah :

- a) Untuk adanya kepastian hukum
- b) Untuk adanya kepastian hak
- c) Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas. Apabila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas.

Dalam hal izin mendirikan bangunan, tujuan mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah. Dengan mengikat tindakan pada suatu sistem perizinan, pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan dari izin, yaitu:

- 1) Keinginan mengarahkan/mengendalikan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin mendirikan bangunan, izin HO, dan lain-lain.
- 2) Mencegah bahaya lingkungan, misalnya izin penebangan, izin usaha industri dan lain-lain.
- 3) Melindungi obyek-obyek tertentu, misalnya izin membongkar monumen-monumen tertetu, izin mencari barang-barang peninggalan yang terpendam dan lain-lain.
- 4) Membagi benda-benda, lahan atau wilayah yang terbatas, misalnya izin menghuni di daerah padat penduduk, dan lainlain.

- 5) Mengarahkan/pengarahan dengan menggunakan seleksi terhadap orang dan aktivitas-aktivitas tertentu, misalnya izin bermigrasi, dan lain-lain.

Izin merupakan alat dari pemerintah yang biasanya berupa instrumen-instrumen negara yang digunakan sebagai cara untuk interaksi dengan masyarakatnya, sehingga masyarakat tersebut menjadi patuh dan mengikuti apa yang dianjurkannya untuk mencapai suatu tujuan yang konkrit. Penguasa menggunakan instrumen-instrumen tersebut diberbagai kebijakan yang dikeluarkannya. Dapat menyangkut dalam semua aspek hukum, seperti hukum lingkungan, hukum pengaturan ruang, hukum administrasi sosial, ekonomi, kesehatan dan aspek hukum lainnya.

Tujuan Perizinan

1. Pengendalian aktivitas kegiatan masyarakat yang berpedoman baik yang berkepentingan maupun pejabat yang berwenang.
2. Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan.
3. Retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian jasa tertentu yang khusus disediakan oleh pemerintah daerah untuk pribadi / badan.
4. Retribusi jasa umum adalah retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemda untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang / badan hukum.
5. Retribusi jasa usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemda dengan menganut prinsip komersil.

Fungsi Perizinan

Secara garis besar fungsi izin dibagi menjadi fungsi untuk mengatur dan fungsi untuk penertib. Fungsi pengatur ialah agar supaya perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga tidak terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain, fungsi ini dimiliki oleh pemerintah. Sedangkan fungsi dalam penertib adalah agar setiap izin yang dimiliki tidak bertentangan satu dengan yang lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terlaksana.

Fungsi lain izin:

- 1) Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemohon dan masyarakat
- 2) Sebagai tindakan preventif untuk menghadapi pihak-pihak yang mengganggu
- 3) Sebagai pengaman secara hukum

2. Urgensi Izin

Perizinan merupakan instrumen yang dapat dimanfaatkan oleh pemerintah sebagai ujung tombak dalam mengendalikan aktivitas rakyatnya. Makna dari suatu tindakan hukum pemerintah berupa perizinan adalah melarang seseorang atau badan hukum tertentu melakukan suatu kegiatan dan/atau usaha tanpa mendapatkan persetujuan/perkenan terlebih dahulu dari badan atau pejabat tata usaha negara yang berwenang dalam bidang tersebut, sehingga setiap usaha dan/atau kegiatan baru dapat dilaksanakan setelah mendapatkan persetujuan/ijin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang.

Izin diterapkan oleh pejabat negara yang berwenang, sehingga dilihat dari penempatannya maka izin dapat dikatakan sebagai instrumen pengendalian dan alat pemerintah untuk mencapai apa yang menjadi sasarannya. Menurut Ahmad Sobana, mekanisme perizinan dan izin yang diterbitkan untuk pengendalian dan pengawasan administratif bisa dipergunakan sebagai alat untuk mengevaluasi keadaan dan tahapan perkembangan yang ingin dicapai, disamping untuk pengendalian arah perubahan dan mengevaluasi keadaan, potensi, serta kendala yang dibentuk untuk berubah.

Beberapa urgensi dari izin antara lain :

1) Izin sebagai Landasan Hukum (*Legal Base*)

Izin dapat dikatakan sebagai landasan hukum. Dapat dipahami bahwa kegiatan tertentu memang tidak dapat dilakukan oleh warga masyarakat tanpa adanya izin dari organ pemerintah yang berwenang. Kenyataan tersebut dapat dimengerti karena berbagai hal sering kali terkait dengan kegiatan yang akan dilakukan oleh pemohon izin, oleh karena itu, izin menjadi dasar hukum bagi pelaku kegiatan untuk dapat memulai kegiatan tersebut. Hak dan kewajiban pemohon izin berkaitan dengan dilakukannya kegiatan dan lahir setelah ada izin. Tanpa izin, suatu pihak tidak dapat melakukan kegiatan yang dimuat dalam izin itu. Kalau tetap saja dilakukan maka dapat dikatakan bahwa kegiatan itu melanggar hukum. Sebagai contoh, sebuah perguruan tinggi swasta. Suatu perguruan tinggi swasta tidak dapat melakukan aktivitas akademik secara sah apabila tidak dilengkapi izin dari instansi yang berwenang. Apabila tetap melakukan aktivitas akademik maka dapat dikatakan kegiatan itu tidak sah dan melanggar hukum. (Pudyatmoko, 2009)

2) Izin sebagai Instrumen untuk Menjamin Kepastian Hukum

Di dalam izin pada umumnya dimuat berbagai hal, baik yang bersifat subjektif maupun objektif, misalnya, dapat dilihat dalam izin itu siapa yang diberikan hak untuk dapat melakukan kegiatan yang identitasnya sering kali telah tercantum dengan jelas. Untuk jenis izin tertentu yang dapat dipindahtangankan, sudah dicantumkan kemungkinan untuk pemindahtanganan itu. Di samping identitas, pihak yang diberi hak untuk melakukan kegiatan, disebutkan kegiatan apa yang diizinkan, apa batasnya, baik mengenai waktu, lokasi, volume, maupun hal-hal deskriptif lain yang menyangkut sesuatu yang bersifat objektif. Dengan muatan yang demikian, izin tentu dapat digunakan sebagai pegangan oleh pihak pemegang izin serta pihak lain. Sekaligus memberi kepastian baik mengenai siapa yang diizinkan, dapat dipindahtangankan kegiatan apa yang diizinkan, dan sebagainya. (Pudyatmoko, 2009)

3) Izin sebagai Instrumen untuk Melindungi Kepentingan

Izin sebagai sebuah keputusan dapat digunakan untuk menjadi instrumen perlindungan kepentingan, baik itu kepentingan pemohon, kepentingan pemerintah, maupun kepentingan lain. Kiranya dapat dimengerti izin dapat digunakan untuk melindungi kepentingan pemegang izin karena untuk diizinkan melakukan kegiatan tertentu sering kali tidak lepas dari kewajiban pemenuhan persyaratan yang di dalamnya termasuk serangkaian pengujian. Apabila pemohon kemudian diberikan izin maka di dalamnya terkandung makna bahwa kegiatan itu telah teruji sehingga baik, aman, dan sebagainya. Izin juga dapat dikatakan melindungi kepentingan pemerintah karena dalam izin sering kali ada beberapa klausul yang memungkinkan pemerintah mengambil tindakan apabila izin itu dilanggar. Dalam hal-hal tertentu,

izin juga mempunyai manfaat bagi perlindungan kepentingan masyarakat sebagai pihak ketiga. Mengenai hal ini dapat diambil sebagai contoh, untuk mendapatkan izin gangguan berdasarkan HO (*Hinder Ordonantie*) ada yang menyebutnya izin gangguan. Pemohon yang akan melakukan kegiatan diwajibkan meminta persetujuan dari tetangga sekitar tempat kegiatan yang akan dilakukan. Dalam hal ini, persetujuan dimaksudkan untuk memberikan perlindungan bagi kepentingan tetangga. Kalau memang mereka tidak setuju dengan kegiatan yang akan dimohonkan izin itu karena khawatir akan mengganggu, misalnya bisa saja yang bersangkutan tidak memberikan tanda tangan sebagai wujud persetujuan. Dalam hal ini, mekanisme perizinan digunakan juga untuk memungkinkan masyarakat berperan serta dalam pengambilan keputusan dan sekaligus menjadi perlindungan hukum preventif bagi masyarakat tersebut, oleh karena itu, memang sudah sewajarnya pemohon izin benar-benar memenuhi prosedur dengan meminta tanda tangan tetangga. (Pudyatmoko, 2009)

4) Izin sebagai Alat Bukti dalam Hal Ada Klaim

Sebagai sebuah keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah dan dijadikan sebagai dasar untuk melakukan kegiatan, izin dapat digunakan sebagai alat bukti bahwa yang bersangkutan telah mendapatkan perbolehan dari pemerintah. Artinya, kalau menyangkut suatu kegiatan tertentu akan dapat dilihat siapa yang diizinkan, sejak kapan, untuk berapa lama, dilakukan di mana, dan seterusnya. Apabila ada pihak lain yang mengklaim sebagai yang berhak untuk melakukan kegiatan yang sama maka dapat ditunjukkan adanya izin itu, misalnya, apabila sebuah lembaga pendidikan yang didirikan dengan suatu nama tertentu, di suatu kota tertentu, dan pengelolanya telah mendapatkan izin maka instansi yang berwenang tentu akan

bertanya kalau di kemudian hari ada pemohon izin yang mengajukan permohonan untuk lembaga yang sama, nama yang sama, dan kegiatan sama. Kalau kemudian ternyata sampai diberikan izin yang sama, kemudian timbul sengketa, tentu izin yang telah ada akan dapat digunakan sebagai alat bukti untuk membuktikan siapa yang berhak di antara para pemegang izin tersebut. (Pudyatmoko, 2009)

C. Tinjauan Umum Tentang Faktor Yang Mempengaruhi Prosedur Penerbitan Izin

Dalam pembahasan tentang topik mengenai faktor-faktor yang memengaruhi peningkatan pelaksanaan prosedur penerbitan, penulis akan berangkat dari konsep penegakan hukum dalam pelaksanaannya. Berbicara penegakan hukum, maka penulis memulai dari konsep Lawrence M. Friedmen tentang tiga unsur sistem hukum, yaitu (Sodik, 2012) :

- a. Struktur hukum, yaitu kerangka atau rangkaian dari hukum itu sendiri
- b. Substansi hukum, yakni aturan, norma, dan pola perilaku manusia yang nyata dalam sistem hukum
- c. Kultur hukum, yakni sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, yang di dalamnya terdapat kepercayaan, nilai, pemikiran serta harapan.

Menurut Soerjono Soekanto, penegakan hukum sebenarnya terletak pada faktor-faktor yang mungkin mempengaruhinya. Faktor itu mempunyai arti yang netral, sehingga dampak positif maupun negatifnya terletak pada substansi atau isi faktor tersebut. Adapun faktor yang dimaksudkan adalah (Sodik, 2012) :

- a. Faktor hukumnya sendiri;
- b. Faktor penegak hukum;

- c. Faktor sarana;
- d. Faktor masyarakat;
- e. Faktor kebudayaan.

Kelima faktor tersebut saling berkaitan erat satu sama lainnya, oleh karena itu faktor tersebut merupakan esensi dari penegakan hukum, juga merupakan tolok ukur dari efektivitas penegakan hukum. (Sodik, 2012)

1. Faktor Hukum

Dalam buku Soerjono Soekanto, menjelaskan tentang faktor hukum, dalam buku tersebut disebut dengan Undang-undang. Di dalam tulisannya, yang diartikan dengan Undang-undang dalam arti materil adalah peraturan tertulis yang berlaku umum dan dibuat oleh penguasa pusat maupun daerah yang sah. (Sukanto, 2013)

2. Faktor Aparatur Pemerintah

Aparatur pemerintah merupakan salah satu faktor dalam terciptanya peningkatan pelaksanaan prosedur penerbitan. Keterlibatan aparatur pemerintah dalam menyelenggarakan fungsi telah berkembang. Untuk kesejahteraan, maka aparatur pemerintah memiliki fungsi yaitu melayani (Mulyadi, 2016) . Oleh karena aparat pemerintah merupakan unsur yang bekerja di dalam praktik untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Maka secara sosiologis aparat pemerintah mempunyai kedudukan atau peranan dalam terciptanya suatu pelayanan publik yang maksimal. (Sodik, 2012)

3. Faktor Sarana

Penyelenggaraan pelayanan publik tidak akan berlangsung dengan lancar dan tertib (baik) jika tanpa adanya suatu sarana atau fasilitas yang mendukungnya. Sarana

itu mencakup tenaga manusia yang berpendidikan, organisasi yang baik, peralatan yang memadai, dan keuangan yang cukup. Jika hal-hal yang demikian itu tidak terpenuhi, maka mustahil tujuan dari pelayanan publik akan tercapai dengan baik atau sesuai dengan harapan. (Sodik, 2012)

4. Faktor Masyarakat

Penyelenggaraan pelaksanaan penerbitan diperuntukkan untuk masyarakat, dan oleh karenanya masyarakatlah yang memerlukan berbagai pelayanan dari pemerintah sebagai penguasa pemerintahan. Dengan kata lain masyarakat memiliki eksistensi dalam pelayanan, karena dalam konteks kemasyarakatan pelayanan berasal dari masyarakat (publik) dimana tujuan utamanya adalah untuk terciptanya kesejahteraan masyarakat seutuhnya. Oleh karena itu jika dipandang dari sudut tertentu, maka masyarakat dapat memengaruhi terciptanya penyelenggaraan pelaksanaan penerbitan yang baik. Artinya masyarakat harus mendukung terhadap kegiatan peningkatan pelayanan yang diaktualitaskan melalui kesadaran hukum. (Sodik, 2012)

5. Faktor Kebudayaan

Kebudayaan merupakan faktor yang hampir sama dengan faktor masyarakat. Jika melihat dari sistem sosial budaya, negara Indonesia sendiri memiliki masyarakat yang majemuk dengan pelbagai macam karakteristik. Perlu disadari bahwa obyektifitasnya dalam penyelenggaraan pelayanan publik tidak bisa disamaratakan karena memiliki perbedaan karakteristik pada masing-masing masyarakat di setiap daerahnya. Faktor kebudayaan dalam terciptanya penyelenggaraan pelayanan yang baik pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-

nilai yang merupakan konsepsi abstrak mengenai apa yang baik, layak dan buruk (Sodik, 2012)

D. Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan

1) Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut. Sedangkan pengertian mendirikan bangunan atau membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membangun memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas bangunan gedung atau bangunan lain bukan gedung.

Izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

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

Izin mendirikan bangunan pada umumnya dibagi menjadi 5 jenis yaitu:

- a. IMB, apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota).
- b. IMB bersyarat, apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis.

- c. IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan/atau dibuat dari bahan / material dengan tingkat permanensi sementara.
 - d. IMB bersyarat sementara berjangka, apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
 - e. Izin khusus / keterangan membangun.
- 2) Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan
- d. Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
 - e. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
 - f. PP No. 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
 - g. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
 - h. Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 02 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung
 - i. Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor 61 Tahun 2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Yang Berlaku Sementara
- 3) Tujuan dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan

Tujuannya adalah agar bangunan yang didirikan oleh masyarakat dapat tertata dengan baik dan memenuhi persyaratan, layak digunakan, dan tidak merusak lingkungan. Upaya mewujudkan program pembangunan atau pengembangan kota serta manfaat ruang kota secara optimal, seimbang dan serasi agar tercipta kondisi

daerah yang tertib dan teratur sesuai dengan perda yang berlaku tentang IMB.

Manfaat IMB bagi masyarakat adalah:

- a. Bangunan yang memiliki IMB dapat meningkatkan nilai ekonomis bangunan
 - b. Bangunan dapat dijadikan sebagai jaminan
 - c. Dari aspek legalitas mendapat perlindungan hukum yang berarti pemerintah akan membayar ganti rugi apabila bangunan beralih fungsi menjadi fasilitas umum atau bangunan terkena pelebaran jalan.
 - d. Dengan pembayaran retribusi pembuatan IMB berarti telah ikut menyumbang dalam pedapatan asli daerah
 - e. Daerah yang ditinggali menjadi tertata dengan baik dan teratur karena bangunan dibuat sesuai dengan lokasi peruntukannya.
- 4) Istilah-Istilah dalam Izin Mendirikan Bangunan
- a. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
 - b. Garis sepadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, antar masa bangunan lainnya, batas tepi sungai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.

- c. Koefsisensi dasar bangunan adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.
 - d. Koefisiensi lantai bangunan adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan.
 - e. Keadaan bangunan gedung adalah keadaan bangunan yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan.
- 5) Proses dan Prosedur Perizinan

Proses dan prosedur perizinan dapat meliputi prosedur pelayanan perizinan, proses penyelesaian perizinan yang merupakan proses internal yang dilakukan oleh aparat atau petugas. Dalam setiap tahapan pekerjaan tersebut, masing-masing pegawai dapat mengetahui peran masing-masing dalam proses penyelesaian perizinan.

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Di samping harus menempuh prosedur tertentu, pemohon izin juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin.

Dalam hal pelaksanaan perizinan, sangat mudah untuk dijelaskan. Pertama, proses perizinan membutuhkan adanya pengetahuan tidak hanya sebatas aspek legal dengan proses perizinan, tetapi lebih jauh dari aspek tersebut. Misalnya untuk memberikan izin, pihak pelaksana juga harus mempertimbangkan dampak yang akan

ditimbulkan dari izin tersebut baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Seseorang yang dapat memperkirakan dampak yang bersifat multidimensi memerlukan pengetahuan yang luas baik dari segi konseptual maupun hal-hal teknis. Dalam beberapa kasus, sangat sering ditemui aparatur pelaksana yang tidak memiliki syarat pengetahuan yang dimaksud. Alhasil, izin yang diberikan bisa jadi akan menimbulkan dampak yang buruk dimasa depan.

Kedua, proses perizinan memerlukan dukungan keahlian aparatur tidak hanya dalam mengikuti tata urutan prosedurnya, tetapi hal-hal lain yang sangat mendukung kelancaran proses perizinan itu sendiri. Pengoptimalan penggunaan teknologi informasi, misalnya dianggap menjadi solusi yang sangat tepat untuk mengefisienkan prosedur perizinan. Dengan demikian, hampir di semua sektor perizinan dituntut untuk menggunakan sistem komputerisasi dan aparat yang tidak memiliki keahlian untuk mengoperasikan teknologi tersebut akan menjadi ganjalan. Aparat yang demikian, masih sangat banyak ditemui di lapangan.

Ketiga, proses perizinan tidak terlepas dari interaksi antara pemohon dengan pemberi izin. Dalam interaksi tersebut terkadang muncul perilaku yang menyimpang baik yang dilakukan oleh aparatur maupun yang dipicu oleh kepentingan bisnis pelaku usaha, sehingga aparatur pelaksana perizinan dituntut untuk memiliki perilaku yang positif dengan tidak memanfaatkan situasi demi kepentingan pribadi. Masih sangat sering dijumpai praktik-praktik yang tercela dalam proses perizinan seperti suap dan sebagainya. Di samping itu, masalah perilaku juga menjadi persoalan manakala prinsip good governance dituntut untuk dilakukan dalam pelayanan yang

memiliki sikap profesionalisme dan mengedepankan prinsip customer relationship manakala berhubungan dengan pihak yang diberi layanan.

Inti dari regulasi dan deregulasi proses perizinan adalah pada tata cara dan prosedur perizinan. Untuk itu, isi regulasi dan deregulasi haruslah memenuhi nilai-nilai berikut: sederhana, jelas, tidak melibatkan banyak pihak, meminimalkan kontak fisik antarpihak yang melayani dengan yang dilayani, memiliki prosedur operasional standar, dan wajib dikomunikasikan secara luas.

6) Pengawasan Penyelenggaraan Izin

Saat sekarang kinerja pelayanan perizinan yang dilaksanakan oleh pemerintah dituntut untuk lebih baik. Dalam banyak hal memang harus diakui bahwa kinerja pelayanan perizinan pemerintah masih buruk. Hal ini disebabkan oleh: Pertama, tidak ada sistem insentif dalam perbaikan. Kedua, buruknya tingkat pengambilan inisiatif dalam pelayanan perizinan, yang ditandai dengan tingkat ketergantungan yang tinggi pada aturan formal dan petunjuk pimpinan dalam melakukan tugas pelayanan.

Pelayanan perizinan yang dilaksanakan oleh birokrasi pemerintah digerakkan oleh peraturan dan anggaran bukan digerakkan oleh misi. Dampaknya adalah pelayanan menjadi kaku, tidak kreatif dan tidak inovatif, sehingga tidak dapat mengakomodasi kepentingan masyarakat yang selalu berkembang. Ketiga, budaya aparatur yang masih kurang disiplin dan sering melanggar aturan. Keempat, budaya paternalistik yang tinggi, artinya aparat menempatkan pimpinan sebagai prioritas utama, bukan kepentingan masyarakat.

Masalah pelayanan masyarakat yang diberikan oleh aparat birokrasi pemerintah merupakan satu masalah penting bahkan seringkali variabel ini dijadikan alat ukur

menilai keberhasilan pelaksanaan tugas-tugas pokok pemerintah. Begitu juga halnya di daerah masalah pelayanan perizinan sudah menjadi program pemerintah yang harus secara terus-menerus ditingkatkan pelaksanaannya.

Adanya pembuatan metode atau sistem pelayanan perizinan ternyata tidak otomatis mengatasi masalah yang terjadi, sebab dari hari ke hari keluhan masyarakat bukannya berkurang bahkan semakin sumbang terdengar. Arti dan fungsi pengawasan dalam penyelenggaraan pemerintahan dari optik HAN adalah mencegah timbulnya segala bentuk penyimpangan tugas pemerintahan dari yang telah digariskan dan menindak atau memperbaiki penyimpangan yang terjadi, pengawasan dari optik HAN adalah terletak pada Hukum Administrasi Negara itu sendiri (Marbun, 2004). Pengawasan juga merupakan fungsi manajemen yang diperlukan untuk mengevaluasi kinerja organisasi atau unit-unit dalam suatu organisasi untuk menetapkan kemajuan sesuai dengan arah yang dikehendaki (Anggara, 2016). Maka dari itu diadakannya pengawasan terhadap penyelenggaraan izin.

E. Tinjauan Umum Tentang Retribusi Daerah

Dengan nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dipungut retribusi atas pelayanan izin mendirikan bangunan gedung dan nbangunan bukan gedung kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merobohkan, merenovasi bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. (Pemerintah Kabupaten Kendal)

Objek Retribusi IMB adalah pemberian izin untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, merobohkan, dan/atau merenovasi bangunan. Pemberian izin meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan

pembangunannya dengan berpedoman pada rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan KDB, KLB, KKB, dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut. Tidak termasuk objek retribusi adalah pemberian izin untuk bangunan gedung atau bangunan bukan gedung milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah. (Pemerintah Kabupaten Kendal)

Subjek Retribusi IMB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh izin mendirikan bangunan gedung atau bangunan bukan gedung dari Pemerintah Daerah. Wajib Retribusi IMB adalah orang pribadi atau Badan yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran Retribusi IMB, termasuk pemungut atau pemotong Retribusi IMB. (Pemerintah Kabupaten Kendal)

Komponen biaya perhitungan retribusi IMB meliputi kegiatan:

- a. Peninjauan desain atau gambar
- b. Pemantauan pelaksanaan pembangunan.

Tingkat penggunaan jasa IMB dihitung berdasarkan fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk sarana bangunan gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dengan cakupan kegiatan pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan bangunan gedung dan bangunan bukan gedung serta sarananya.

Prinsip dan sasaran dalam penetapan struktur dan besarnya tarif retribusi IMB didasarkan pada jenis bangunan, yaitu :

- a. bangunan gedung;

- b. bangunan bukan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung untuk kegiatan :
 - 3. Pembangunan baru;
 - 4. Rehabilitasi/renovasi; dan
 - 5. Pelestarian/pemugaran.
- d. Pembiayaan administrasi IMB, meliputi :
 - 1. Pemecahan dokumen IMB;
 - 2. Pembuatan duplikat/fotokopi dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak;
 - 3. Pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung; dan/atau
 - 4. Perubahan nonteknis lainnya.
- e. Penyediaan formulir permohonan IMB;
- f. pembiayaan operasional jasa pelayanan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan KDB, KLB, KKB; dan
- g. pembiayaan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

Bangunan gedung dikelompokkan menurut fungsinya yaitu bangunan untuk :

- 1. Hunian;
- 2. Keagamaan;

3. Usaha;
4. Sosial dan budaya; dan
5. Ganda/campuran.

Fungsi hunian terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana. Fungsi keagamaan terdiri atas masjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan. Fungsi usaha terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya. Fungsi sosial dan budaya terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya. Fungsi ganda/campuran terdiri atas hotel, apartemen, mal/shopping center, sport hall, dan/atau hiburan.

Bangunan bukan gedung terdiri atas :

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. Pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- c. Pagar tembok/ besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. Septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- e. Sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya;
- f. Teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. Dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;

- h. Jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya.
- i. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. Kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya;
- k. Gapura, patung, bangunan reklame, monumen, dan lain-lain sejenisnya.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. **Proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan**

Rumah Tinggal Usaha milik Blucher Manungkalit yang terletak di Jalan Seroja, Kavling Nomor 02, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru. Sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 19 November Tahun 2003.

Sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan ini pada awalnya ialah milik Blucher Manungkalit, kemudian beralih kepada A Beng. Pendaftaran Balik Nama / Pemecahan Kutipan SK IMB Pada tanggal 09 Maret 2014. Sebab perubahan karena Akta Jual Beli No. 17/2004, PPAT atas akta ini ialah H. ASMAN YUNUS, S.H.

Dalam Lampiran Surat Keputusan Walikota Pekanbaru Tanggal 12 April 2003, Nomor 166/02/IMB/DTK/2003. Proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha yakni sebagai berikut :

1. **TEKNIS**

- a. Pelaksanaan pekerjaan harus sesuai dengan perencanaan/gambar yang telah disahkan oleh Kepala Dinas Tata Kota, Kota Pekanbaru.
- b. Bilamana pelaksanaan pekerjaan akan dimulai (pemasangan patok-patok) baouw plank dan penggalian pondasi, pemegang izin terlebih dahulu harus memberitahukan kepada Dinas Tata Kota, Kota Pekanbaru dan apabila telah

diperiksa dan dibenarkan, pekerjaan tersebut oleh pemegang dan baru dapat dimulai.

- c. Bangunan yang akan dikerjakan terdiri dari : 1 (satu) Unit Bangunan Rumah Tempat Tinggal Bertingkat 3 (tiga) Lantai.
- d. Guna menjaga kebersihan, menghindari penyakit dan untuk mengatur pengaliran air, maka kepada pemegang izin diwajibkan membuat :
 - a. Saluran air kotor dari bangunan ke pembuangan tertentu (septictank) paling kurang 10 meter dari sumur.
 - b. Saluran air buangan (air mandi, air hujan dan lain-lain) dari bangunan ke saluran-saluran air tertentu dilaksanakan dengan baik, sesuai dengan petunjuk dari Dinas Tata Kota, Kota Pekanbaru.

2. UMUM

- a. Dalam pelaksanaan pekerjaan, pemegang izin harus mematuhi semua peraturan-peraturan bangunan yang berlaku dari petunjuk-petunjuk dari Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru melalui Pengawasan lapangan.
- b. Setiap waktu selama dalam pelaksanaan pekerjaan “Surat Izin” ini berikut dengan gambar yang telah disahkan harus berada di tempat pekerjaan, untuk keperluan pemeriksaan oleh petugas yang berwenang.
- c. Setiap pemegang izin tidak boleh mempersukar/menghalangi petugas yang berwenang untuk melakukan pemeriksaan.
- d. Tiap-tiap akan mengadakan perubahan dari bentuk yang telah disahkan seperti dalam gambar, pemegang izin harus terlebih dahulu

menyampaikan/mengajukan permohonan perubahan secara tertulis kepada Kepala Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru.

3. ADMINISTRASI

- a. Masa pelaksanaan pekerjaan bangunan ini ditetapkan selama:.....bulan terhitung mulai tanggal Surat Izin ini dikeluarkan, dalam jangka yang telah ditetapkan ternyata pelaksanaan belum selesai, pemegang izin harus memberitahukan kepada Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru untuk mendapatkan tambahan waktu yang diminta.
- b. Dalam masa 6 (enam) bulan setelah dikeluarkannya surat izin ini, yang bersangkutan tidak melaksanakan kegiatannya, maka izin dinyatakan tidak berlaku lagi (batal) kecuali dapat perpanjangan waktu pelaksanaannya secara tertulis dari Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru.
- c. Bilamana pekerjaan telah selesai, pemegang izin harus memberikan laporan kepada Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru dan setelah diadakan pemeriksaan akan diberikan Surat Keterangan bahwa pekerjaan tersebut telah selesai. Selanjutnya dipergunakan sebagai syarat pengajuan Permohonan Izin Penggunaan Bangunan (IPB).
- d. Apabila ketentuan-ketentuan di atas dan peraturan-peraturan lain yang bertalian dengan pelaksanaan pekerjaan bangunan ini ternyata ada diantaranya yang tidak dipatuhi, maka Dinas Tata Kota Kota Pekanbaru berhak untuk menghentikan/membongkar pekerjaan-pekerjaan yang salah atau bilamana perlu surat izin ini dapat dicabut kembali tanpa memperhitungkan kerugian-kerugian dari pemegang izin.

- e. Kepada pemegang izin dikenakan Pungutan sebagai berikut :
 - a. Uang leges
 - b. Uang Retribusi Pengukuran Situasi Bangunan
 - c. Uang Pengawasan
 - d. Uang retribusi Bangunan

6. PENUTUP

Lampiran Surat Keputusan ini adalah bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan aslinya, untuk diketahui oleh yang berkepentingan dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Menurut Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperbaiki, rehabilitasi, merenovasi, memperluas, mengurangi, merawat bangunan, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Menurut Susanta (2009:6), izin mendirikan bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pribadi, sekelompok orang atau badan untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan karena telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertanahan, teknis, perencanaan serta lingkungan.

Sedangkan menurut Dwi (2008:11), Izin mendirikan bangunan atau lebih sering dikenal IMB adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan

membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis (perencanaan), aspek teknis, aspek kesehatan, aspek kenyamanan, dan aspek lingkungan. Sebelum memulai mendirikan bangunan, bangunan sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan, sesuai dengan fungsinya. Ternyata, Izin Mendirikan Bangunan tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang izin mendirikan bangunan, adapun persyaratan dan tata cara pengajuan izin mendirikan bangunan adalah :

- a. Persyaratan Administrasi
 1. Mengisi formulir dan mengajukan Surat Permohonan IMB
 2. Foto copy bukti kepemilikan tanah disertai gambar situasi tanah yang dikeluarkan oleh BPN
 3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku
 4. Foto copy bukti pembayaran pajak PBB
 5. Arahan perencanaan (advis planning)
 6. Gambar rencana bangunan yang telah ditandatangani oleh perencana dan telah diasistensi
 7. Surat kuasa untuk pemohon yang mendirikan bangunan bukan di atas tanah miliknya
 8. Izin prinsip bagi bangunan yang disyaratkan

9. Rekomendasi dari instansi terkait bagi bangunan yang disyaratkan
10. Dokumen AMDAL atau UKL-UPL bagi bangunan yang disyaratkan
11. Surat pernyataan persetujuan dari masyarakat sekitar yang diketahui oleh pejabat setempat bagi bangunan tower, futsal, industri dan bangunan lainnya yang menimbulkan dampak negatif bagi masyarakat sekitar.

b. Persyaratan Teknis

1. Peta orientasi lokasi bangunan
2. Tata letak bangunan
3. Gambar arsitektur bangunan yang terdiri dari: Denah tiap lantai bangunan, Tampak depan bangunan, Tampak samping kiri bangunan, Tampak samping kanan bangunan dan Tampak belakang bangunan
4. Gambar struktur dan konstruksi bangunan beserta perhitungannya yang terdiri dari: Potongan dan Detail (pondasi, kolom, balok, plat lantai dan atap)
5. Gambar instalasi dan kelengkapan bangunan beserta perhitungannya yang terdiri dari: Septik tank, Sumur resapan, Penangkal petir, Jaringan dan drainase
6. Gambar fasilitas pendukung kegiatan beserta perhitungannya yang terdiri dari: Ruang parker, Fasilitas sosial dan Taman/penghijauan. (Abidin, 2017)

B. Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

Adapun pentingnya memiliki IMB yakni :

1. Pemilik rumah mendapatkan perlindungan hukum maksimal

Dengan memiliki IMB, pemilik rumah atau bangunan pun bisa mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal.

Dengan begitu ketika bangunan berdiri, tidak akan mengganggu atau merugikan kepentingan orang lain.

2. Harga jual rumah otomatis meningkat

Bangunan yang telah mengantongi IMB tentu saja memiliki nilai jual yang lebih tinggi karena pembeli rumah nantinya bisa bebas membangun atau merenovasi rumah.

3. Bisa menjadi jaminan agunan pinjaman bank

IMB juga sangat berguna ketika kamu mengajukan kredit dengan agunan ke bank.

Selain karena manfaatnya yang begitu banyak, kepemilikan IMB adalah wajib, sehingga pemilik rumah tidak ada IMB, akan mendapatkan sanksi berat.

Sanksi yang didapatkan jika Bangunan tidak ada IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

1. Pasal 115 ayat (1) PP Nomor 36 Tahun 2005

Berdasarkan pasal ini, pemilik rumah yang tidak memiliki IMB, dapat dikenakan sanksi administratif berupa penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.

2. Pasal 115 ayat (2) PP Nomor 36 Tahun 2005

Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

3. Pasal 45 ayat (2) UUBG

Selain sanksi administratif, pemilik bangunan juga dapat dikenakan sanksi berupa denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

a. Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

1. Pasal 48 ayat (3) UUBG

Bangunan yang telah berdiri namun tak memiliki IMB, harus memperoleh IMB dengan cara mendapatkan sertifikat baik fungsi terlebih dahulu.

2. Peraturan tertulis soal Izin Mendirikan Bangunan

1) UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Dilansir dari Hukumonline.com, menurut ketentuan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG), rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara untuk hunian termasuk dalam kategori bangunan gedung.

2) Pasal 7 ayat (1) UUBG

Ketika hendak didirikan, rumah, sama seperti bangunan lainnya, harus memenuhi sejumlah persyaratan administratif dan teknis, sesuai dengan fungsi dan bangunan gedung.

3) Pasal 7 ayat (2) UUBG

Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, serta izin mendirikan bangunan.

4) Pasal 40 ayat (2) huruf b UUBG

Memiliki IMB merupakan kewajiban dari pemilik bangunan gedung.

5) PP 36/2005 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

6) Pasal 14 ayat (1) dan (2) PP 36/2005

Setiap orang yang ingin mendirikan bangunan gedung harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh pemerintah daerah (Pemda) melalui proses permohonan izin.

7) Pasal 15 ayat (1) PP 36/2005

Permohonan IMB kepada harus dilengkapi dengan:

1. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah
2. Data pemilik bangunan gedung
3. Rencana teknis bangunan gedung
4. Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. (Ratnasari, 2020)

Pada dasarnya, setiap bangunan gedung harus memenuhi setiap persyaratan dalam undang-undang, baik persyaratan administratif maupun persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hal ini diatur lebih jelas dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan “Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (PP No. 36 Tahun 2005) yang berbunyi:

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi: a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah; b. status kepemilikan bangunan gedung; dan c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.”

Pada dasarnya, dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:

- (a) menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
- (b) memiliki izin mendirikan bangunan (IMB);

- (c) melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
- (d) meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

Ini berarti seharusnya semua bangunan gedung tersebut sesuai dengan IMB yang telah diberikan. Jika ada perubahan pada rencana teknis bangunan gedung, seharusnya penyelenggara bangunan gedung meminta pengesahan lagi atas perubahan rencana tersebut kepada dinas terkait.

Hal serupa juga diatur dalam PP no 36 Tahun 2005, apabila ingin melakukan perubahan dalam mendirikan bangunan tersebut, maka harus mengajukan permohonan baru IMB sebagaimana ditentukan dalam “Pasal 7 PP no 36 Tahun 2005:

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.”

Pemilik atau pengguna bangunan gedung dikenakan sanksi administratif yang dimaksud dapat berupa:

- (a) peringatan tertulis;
- (b) pembatasan kegiatan pembangunan;
- (c) penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- (d) penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- (e) pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
- (f) pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
- (g) pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- (h) pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan
- (i) perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

Setelah ada pembatasan kegiatan pembangunan pemilik tidak megindahkan dalam waktu 14 (empat belas) hari, maka akan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung. Dan apabila dalam waktu 14 (empat belas) hari tetap tidak melakukan perbaikan, maka

dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung. dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

Jika dalam masa jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pemilik bangunan tetap tidak melakukan perbaikan maka dilakukan pembongkarannya dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya Pemilik bangunan gedung. Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dan nilai total bangunan gedung yang bersangkutan. Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran tersebut, maka akan dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari pemilik bangunan atau gedung tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran tersebut, maka akan dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi. Dan pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dan nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Sanksi pidana diberikan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung jika:

- (a) jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan.
- (b) jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup, diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan gedung.
- (c) jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan gedung.

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda yang meliputi:

- (a) pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
- (b) pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup.
- (c) pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Ketentuan sanksi dalam UU Bangunan Gedung di atas sejalan dengan ketentuan sanksi dalam Pasal 114 jo. Pasal 7 ayat (3) PP no 36 Tahun 2005, dimana sanksi yang diberikan diawali dengan peringatan tertulis, yang jika tidak dipatuhi akan dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan. Yang mana jika tidak juga ditaati sanksi-sanksi yang telah diberikan sebelumnya, pemilik bangunan gedung dapat dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

Berdasarkan ketentuan UU No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG), rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara untuk hunian termasuk dalam kategori bangunan gedung.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung (Pasal 7 ayat (1) UUBG). Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan (Pasal 7 ayat (2) UUBG).

Pembangunan suatu gedung (rumah) dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan (Pasal 35 ayat (4) UUBG). Memiliki IMB merupakan kewajiban dari pemilik bangunan gedung (Pasal 40 ayat (2) huruf b UUBG). (Astutik, 2017)

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan Rumah Tinggal Usaha Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperbaiki, rehabilitasi, merenovasi, memperluas, mengurangi, merawat bangunan, dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Proses terbitnya izin mendirikan bangunan atas bangunan rumah tinggal usaha di Pekanbaru sudah sesuai. Dalam penelitian ini, bangunan yang dijadikan sebagai contoh kasus, sudah membangun sebuah rumah tinggal sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan dari Pemerintah Daerah Pekanbaru. Tidak ada hal yang janggal, dengan begitu Peraturan Daerah telah diterapkan dengan baik. Jika tidak adanya izin mendirikan bangunan, maka bangunan tersebut bisa bermasalah.

2. Pengaturan Hukum Terhadap Keharusan Bangunan Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

1) Pemilik rumah mendapatkan perlindungan hukum maksimal

Dengan memiliki IMB, pemilik rumah atau bangunan pun bisa mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal.

Dengan begitu ketika bangunan berdiri, tidak akan mengganggu atau merugikan kepentingan orang lain.

2) Harga jual rumah otomatis meningkat

Bangunan yang telah mengantongi IMB tentu saja memiliki nilai jual yang lebih tinggi karena pembeli rumah nantinya bisa bebas membangun atau merenovasi rumah.

3) Bisa menjadi jaminan agunan pinjaman bank

IMB juga sangat berguna ketika kamu mengajukan kredit dengan agunan ke bank. Selain karena manfaatnya yang begitu banyak, kepemilikan IMB adalah wajib, sehingga pemilik rumah tidak ada IMB, akan mendapatkan sanksi berat.

B. Saran

Berdasarkan simpulan yang diuraikan diatas, maka penulis memberikan saran antara lain sebagai berikut:

1. Pemerintah dalam hal ini ialah Walikota harus berkomitmen dalam peningkatan pelayanan pemberian izin IMB dan pengendalian tata ruang Kota Pekanbaru dalam bentuk kebijakan. Walikota hendaknya berhati-hati

dalam pemberian izin untuk fungsi usaha yang justru merugikan daripada manfaat yang diperoleh.

Hendaknya BPN, mensosialisasikan tentang IMB sesering mungkin agar masyarakat mengetahui pentingnya IMB dalam pembangunan. Selain itu sosialisasi diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan masyarakat dalam mengurus IMB sehingga sifat acuh tidak acuh masyarakat dapat berkurang. Sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah perlu ditingkatkan tidak berhenti pada tahap program tahunan namun harus benar-benar menyentuh kesadaran masyarakat pada tingkat RT/RW.

2. Masyarakat juga hendaknya berperan aktif dalam implementasi kebijakan karena kebijakan tersebut diajukan bagi kehidupan bersama yang lebih baik dan masyarakat memiliki peranan penting dalam memberikan masukan terhadap pelaksanaan kebijakan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Alexander, H. (2006). *Panduan Perancangan Peraturan Daerah Di Indonesia*. Jakarta: PT. XSYS Solusindo.
- Anggara, S. (2016). *Administrasi Pembangunan*. Bandung: Pustaka Setia.
- Arief, Barda Nawawi. 2007. *Masalah Penegakan Hukum Dan Kebijakan Hukum Pidana Dalam Penanggulangan Kejahatan*, Jakarta: Kencana
- Abdulkadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT. Citra.
- Aditya Bakti.
- Bachsan Mustafa. Bab VII, Kansil Bab X, Utrecht Bab VII, Par 8-9, Kusumadi Pidjo Sewojo, Bab V, UUD 1945 Amandemen 1999-2002
- Daliyo, J. (2001). *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Prenhallindo.
- Dedi Sumardi, 1993. *Pengantar Hukum Tata Negara di Indonesia* Yogyakarta: Liberty.
- Fadjar, A. M. (2004). *Tipe Negara Hukum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- H.R., R. (2006). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajagrafindo.
- HR, R. (2018). *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Koentjoro, D. H. (2004). *Hukum Administrasi Negara*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Lawrence M. Friedman, 2009, *System Hukum Dalam Perspektif Ilmu Sosial*, The. Legal System: A Sosial Science Perspektive. Bandung: Nusa Media
- Marbun, S. (2004). *Hukum Administrasi Negara*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.

- Mulyadi, D. (2016). *Studi Kebijakan Publik dan Pelayanan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Mustafa, B. (2001). *Sistem Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustafa, B. (2001). *Sistem Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, 1993, "Pengantar Hukum Perizinan", yang disunting oleh Philipus M. Hadjon, Surabaya: Yuridika.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada
- Pudyatmoko, Y. S. (2009). *Perizinan, Problem dan Upaya Pembenahan*. Jakarta: Grasindo.
- Rahardjo, Satjipto. 1983. *Masalah Penegakan Hukum*. Bandung: Sinar Baru
- Rahmadi, T. (2011). *Hukum Lingkungan di Indonesia*. Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada.
- Santosa, L. (2015). *Gukum Pemerintahan Daerah (Mengenai Problematika Pemekaran Daerah Pasca Reformasi di Indonesia)*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Soerjono Soekanto. 2007. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press
- Soekanto, Soerjono. 2010. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali
- Sudrajat, J. R. (2009). *Hukum Administrsi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik, .* Bandung: Nuansa.
- Sukanto, S. (2013). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum,.* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Sutedi, A. (2010). *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 02 Tahun 2012 Tentang retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 6 ayat (1) UU No. 23 Tahun 1997 terkait Pengelolaan Lingkungan Hidup

Pasal 18 UUPA (UU no 5/ 1960)

Pasal 22 ayat 1 UUD 1945

Pasal 27 KUH Perdata

Pasal 27 ayat 1 UUD 1945

Pasal 1 ayat 3 UUD 1945

Pasal 1 angka 41 Perda Kota Pekanbaru No. 7 Tahun 2012. (n.d.).

PP No. 27 Tahun 1999 terkait Analisis Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL)

Pasal 67 UU RI No.32 tahun 2009 terkait Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

UU Nomor 5 Tahun 1986 terkait Peradilan Tata Usaha Negara jo UU Nomor 9 Tahun 2004

UU RI No.28 Tahun 2002 terkait Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Pasal 7 Ayat 2. (n.d.).

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Artikel/Karya Ilmiah

Abidin, Z. (2017). Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Pemerintah Kota Pekanbaru. *Jurnal Ilmu Pemerintahan, Vol. 1 No. 2*, 75-103.

Astutik, A. P. (2017). Akibat Hukum Bangunan Gedung Yang Tidak Sesuai Dengan. *Jurnal YUSTITIA Vol. 18 No. 1*, 73-80.

Christian and Stewart, 1968 C.S. Christian and G.A. Stewart, Methodology of integrated surveys, Proceedings of the Toluouse Conference on Aerial Surveys and Integrated Studies, UNESCO, Paris. Mine coins - make money

Dimiyati, Khudzaifah, 2016, Dalam Materi Kuliah Metodologi Penelitian Hukum. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Bawono, A. C. (2020). Perbedaan Keputusan dengan Penetapan. *Artikel*.

Irsan. (2013). Tinjauan Yuridis Atas Izin Mendirikan Bangunan Dalam Penataan Ruang Di Kabupaten Jayapura. *Tesis*.

Juniar Wibisana. (2020). Makalah Keputusan dan Ketetapan HAN. *Makalah*.

Prasetyo, T. (2010). Rule Of Law Dalam Dimensi Negara Hukum Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Refleksi Hukum Edisi Oktober* .

Internet

- Ratnasari, K. (2020, 11 24). *Daftar Sanksi Berat untuk Pemilik Rumah Tanpa IMB, Bangunan Bisa Dibongkar*. Retrieved 01 11, 2020, from rumah123.com: <https://artikel.rumah123.com/daftar-sanksi-berat-untuk-pemilik-rumah-tanpa-imb-bangunan-bisa-dibongkar-53632>
- Pemerintah Kabupaten Kendal. (n.d.). *Retribusi Izin Mendirikan Bangunan*. Retrieved 12 01, 2020, from keuangan.kendalkab.go.id: <http://keuangan.kendalkab.go.id/index.php/pendapatan/retribusi/13-retribusi-perijinan-tertentu/40-retribusi-izin-mendirikan-bangunan>
- Ratnasari, K. (2020, 11 24). *Daftar Sanksi Berat untuk Pemilik Rumah Tanpa IMB, Bangunan Bisa Dibongkar*. Retrieved 01 11, 2020, from rumah123.com: <https://artikel.rumah123.com/daftar-sanksi-berat-untuk-pemilik-rumah-tanpa-imb-bangunan-bisa-dibongkar-53632>
- SM Biro Bangunan. (2010, 02). *SM - Biro Bangunan (Desain Bangun Renovasi Rumah) Biro Bangunan, Desain Bangunan, Renovasi Bangunan, Gambar Rumah, Iklan Properti, Rumah Minimalis, Tips rumah, Artikel Rumah, Bahan Bangunan*. Retrieved 01 12, 2020, from birobangunan.blogspot.com: <http://birobangunan.blogspot.com/2010/02/rumah-usaha-alias-rumha-desain-rumah.html#:~:text=Definisinya%20adalah%20rumah%20tinggal%20yang,yang%20strategis%20untuk%20tempat%20usaha>.