

Izin Mendirikan Bangunan (IMB/PBG) dan Aksesibilitas Hunian Layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

1.* Dilla Puspita Sari

2. Arrie Budhiartie

3. Melia Rizki Ruswandi

¹. Faculty of law, Jambi Education, Indonesia.

* Corresponding author, email: dilapuspitasari289@gmail.com

 <https://doi.org/10.56128/jkih.v6i1.876>

ABSTRACT: Penelitian ini mengkaji implementasi regulasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam kaitannya dengan aksesibilitas hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Tujuan penelitian adalah untuk menganalisis implikasi transformasi regulasi pasca berlakunya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja terhadap pemenuhan hak atas hunian yang legal dan aman bagi kelompok marginal. Metode penelitian yang digunakan adalah hukum empiris dengan pendekatan sosiologi hukum. Data dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap regulasi terkait dan pengamatan terhadap pola kepatuhan MBR di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peralihan sistem perizinan ke berbasis digital (SIMBG) dan pengetatan standar teknis sesuai PP No. 16 Tahun 2021 menciptakan hambatan aksesibilitas yang signifikan bagi MBR. Faktor penghambat utama meliputi tingginya biaya non-retribusi untuk jasa konsultan teknis, kerumitan prosedur administratif digital, serta rendahnya literasi hukum masyarakat.

KEYWORDS: Aksesibilitas, hunian layak, IMB, persetujuan bangunan gedung.

PENDAHULUAN

Pemenuhan kebutuhan atas tempat tinggal merupakan amanat konstitusi yang fundamental bagi setiap warga negara tanpa terkecuali. Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Namun, dinamika urbanisasi yang masif di Indonesia menciptakan tantangan besar dalam penyediaan hunian, terutama bagi kelompok ekonomi lemah. Ketimpangan antara laju pertumbuhan penduduk dengan ketersediaan lahan yang terjangkau menjadi pemicu utama munculnya permukiman kumuh. Pemerintah memiliki tanggung jawab besar untuk menjamin bahwa hak atas hunian ini bukan sekadar retorika hukum semata. Pembangunan perumahan harus diarahkan pada konsep keberlanjutan dan keadilan sosial bagi seluruh lapisan Masyarakat (Siahaan, 2020). Oleh karena itu, regulasi mengenai tata ruang dan bangunan gedung menjadi instrumen vital dalam mengendalikan kualitas hidup di

perkotaan. Tanpa intervensi kebijakan yang kuat, masyarakat berpenghasilan rendah akan terus terpinggirkan dari akses hunian yang layak dan manusiawi. Kondisi ini menuntut adanya harmonisasi antara regulasi perizinan dan skema penyediaan perumahan rakyat yang inklusif (Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, 2021).

Negara telah mengatur standar teknis bangunan untuk menjamin keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan penghuninya melalui regulasi perizinan. Transformasi regulasi dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana diatur dalam UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja membawa paradigma baru (Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, 2020). Perubahan ini bertujuan untuk menyederhanakan birokrasi dan mempercepat proses perizinan guna menstimulus investasi serta pembangunan fisik di daerah. PBG berfungsi sebagai instrumen pengendalian yang memastikan bahwa setiap bangunan gedung memenuhi standar teknis yang telah ditetapkan pemerintah (Kurniawan, 2021). Meskipun demikian, implementasi transisi dari IMB ke PBG di tingkat daerah seringkali menghadapi kendala administratif dan kesiapan sistem. Standar teknis dalam PBG mencakup aspek struktur, proteksi kebakaran, hingga fasilitas sanitasi yang sangat menentukan kelayakan sebuah hunian. Bagi masyarakat umum, kepatuhan terhadap standar ini seringkali dianggap sebagai beban biaya tambahan yang cukup signifikan. Padahal, legalitas dan standar teknis adalah proteksi dini bagi pemilik bangunan terhadap risiko bencana dan penurunan kualitas lingkungan. Esensi dari PBG seharusnya tidak hanya pada aspek retribusi, tetapi pada penjaminan mutu bangunan secara menyeluruh dan berkelanjutan.

Aksesibilitas terhadap hunian yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tetap menjadi masalah krusial di tengah ketatnya regulasi bangunan. Berdasarkan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, pemerintah wajib memberikan kemudahan bagi MBR untuk memperoleh rumah melalui berbagai bantuan. Masalah utama yang dihadapi MBR adalah tingginya harga tanah dan biaya konstruksi yang tidak sebanding dengan daya beli mereka. Seringkali, persyaratan teknis dalam PBG sulit dipenuhi oleh MBR karena keterbatasan pengetahuan serta keterbatasan finansial untuk menyewa jasa profesional. Akibatnya, banyak MBR yang membangun hunian di lahan ilegal atau dengan spesifikasi teknis yang jauh di bawah standar keamanan (Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, 1945). Ketidakmampuan mengakses perizinan secara resmi menyebabkan hunian MBR menjadi rentan secara hukum dan fisik. Hal ini menciptakan lingkaran setan kemiskinan di mana akses terhadap infrastruktur dasar menjadi semakin sulit dijangkau. Oleh karena itu, kebijakan aksesibilitas hunian layak harus menyentuh sisi pembiayaan, ketersediaan lahan, sekaligus kemudahan prosedur administratif. Tanpa adanya afirmasi khusus, regulasi PBG justru berisiko menjadi hambatan baru bagi MBR untuk memiliki legalitas tempat tinggal (Creswell, 2014).

Kesenjangan antara regulasi bangunan yang ideal dengan realitas ekonomi MBR memicu pertumbuhan permukiman yang tidak terencana di berbagai wilayah. Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa prosedur perizinan yang rumit dan mahal cenderung dihindari oleh masyarakat kecil (Pratama, 2019). Hal ini berdampak pada rendahnya tingkat kepatuhan terhadap rencana tata ruang wilayah yang berujung pada degradasi lingkungan. Dampak sosiologisnya adalah munculnya segregasi keruangan di mana kawasan layak huni hanya tersedia bagi kelompok menengah ke atas. Hunian bagi MBR seringkali dibangun secara swadaya tanpa pengawasan teknis yang memadai sehingga membahayakan keselamatan jiwa penghuni. Standar layak huni yang mencakup kecukupan luas minimum, akses air minum, dan sanitasi layak seringkali terabaikan dalam pembangunan hunian mandiri MBR. Pemerintah daerah dituntut untuk berperan lebih aktif dalam memberikan pendampingan teknis dalam

pengurusan PBG bagi masyarakat kecil. Inovasi kebijakan seperti subsidi biaya perizinan atau desain prototipe rumah layak huni gratis dapat menjadi solusi konkret. Penegakan hukum tanpa solusi finansial hanya akan memperluas kesenjangan aksesibilitas hunian yang selama ini terjadi.

Berdasarkan uraian di atas, diperlukan sebuah kajian mendalam mengenai efektivitas implementasi PBG dalam menjamin aksesibilitas hunian layak bagi MBR. Fokus penelitian ini terletak pada bagaimana transisi kebijakan dari IMB ke PBG memengaruhi niat dan kemampuan MBR untuk memiliki hunian legal. Penting untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan spesifik yang dirasakan masyarakat dalam memenuhi standar teknis yang dipersyaratkan oleh undang-undang. Penelitian ini juga akan mengevaluasi apakah insentif yang diberikan pemerintah selama ini sudah tepat sasaran dan mampu meningkatkan kualitas hidup MBR. Integrasi antara kemudahan perizinan dengan program bantuan perumahan menjadi kunci utama dalam meminimalisir *backlog* perumahan di Indonesia. Dengan memahami kendala di lapangan, diharapkan dapat dirumuskan rekomendasi kebijakan yang lebih pro-rakyat namun tetap menjaga standar keamanan bangunan. Keberhasilan sistem PBG seharusnya tidak hanya diukur dari kecepatan izin keluar, tetapi dari seberapa luas jangkauannya terhadap masyarakat kelas bawah. Keseimbangan antara fungsi kontrol negara dan fungsi pelayanan publik dalam penyediaan hunian layak menjadi inti dari studi ini. Melalui pendekatan ini, diharapkan tercipta ekosistem pembangunan perumahan yang berkeadilan dan merata bagi seluruh strata sosial.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang bersifat deskriptif-analitis untuk membedah kerangka hukum perizinan apotek dan Pedagang Besar Farmasi (PBF) di Indonesia. Data utama yang digunakan adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Kesehatan dan regulasi terkait sistem *Online Single Submission* (OSS). Selain itu, penelitian ini didukung oleh bahan hukum sekunder yang mencakup jurnal hukum, buku teks farmasi, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dalam rentang tahun 2020-2026. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yang mendalam untuk mengidentifikasi sinkronisasi antar aturan distribusi obat. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode deduktif guna menarik kesimpulan spesifik dari norma hukum yang bersifat umum. Fokus analisis diarahkan pada kepastian hukum dan implementasi regulasi berbasis risiko dalam menjaga integritas sistem distribusi kefarmasian. Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran komprehensif mengenai efektivitas legalitas perizinan dalam melindungi konsumen dari peredaran obat ilegal.

HASIL & PEMBAHASAN

Transformasi regulasi dari Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) pasca berlakunya UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja menandai pergeseran fundamental dalam hukum administrasi negara di Indonesia. Secara substantif, IMB yang sebelumnya dipandang sebagai instrumen "izin di muka" kini berubah

menjadi PBG yang menitikberatkan pada "pemenuhan standar teknis" bangunan yang ketat (Kurniawan, 2021). Perubahan ini dimaksudkan untuk menghilangkan sekat birokrasi yang selama ini dianggap menghambat laju pembangunan perumahan bagi masyarakat. Namun, bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), transisi ini bukan sekadar pergantian nomenklatur, melainkan tantangan baru dalam menyesuaikan diri dengan standar teknis yang lebih rigid. Paradigma baru ini menuntut setiap bangunan, sekecil apa pun, untuk memenuhi kriteria keamanan struktur, proteksi kebakaran, dan kesehatan lingkungan yang baku (Siahaan, 2020). Akibatnya, terdapat beban psikologis dan administratif bagi MBR yang terbiasa membangun secara swadaya tanpa keterlibatan tenaga ahli profesional. Transformasi ini pada dasarnya adalah upaya negara untuk meningkatkan kualitas hunian nasional, meskipun dalam implementasinya seringkali berbenturan dengan realitas ekonomi masyarakat kelas bawah.

Perubahan prosedur dari IMB ke PBG membawa dampak signifikan pada alur birokrasi yang kini terpusat melalui sistem digital. Dalam sistem IMB lama, proses perizinan cenderung dilakukan secara konvensional di tingkat pemerintah daerah dengan variasi aturan yang berbeda-beda di setiap wilayah. Kini, melalui PP No. 16 Tahun 2021, prosedur PBG diseragamkan secara nasional untuk memberikan kepastian hukum dan transparansi bagi pemohon. Bagi MBR yang ingin memiliki hunian legal, mereka harus melewati tahapan verifikasi dokumen rencana teknis yang mencakup arsitektur, struktur, serta utilitas bangunan. Jika dalam IMB penekanan ada pada aspek administratif kepemilikan lahan, maka dalam PBG fokus utama adalah pada "kelaikan fungsi" bangunan tersebut sebelum dan selama digunakan (Pratama, 2019). Prosedur ini secara teori menjamin bahwa hunian bagi MBR tidak lagi dibangun asal-asalan, melainkan mengikuti kaidah keselamatan yang terukur. Namun, kerumitan teknis dalam prosedur baru ini seringkali menjadi penghalang bagi masyarakat yang tidak memiliki akses terhadap konsultan atau perancang bangunan.

Implementasi Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) sebagai basis digital perizinan PBG merupakan inovasi yang bertujuan untuk mempercepat proses pelayanan publik. Sistem ini dirancang untuk mengurangi interaksi tatap muka guna meminimalisir praktik pungutan liar dan ketidakpastian waktu dalam pengurusan izin. Namun, bagi MBR yang memiliki keterbatasan literasi digital dan akses perangkat teknologi, SIMBG justru dapat menjadi hambatan aksesibilitas yang serius. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa banyak warga berpenghasilan rendah kesulitan dalam mengunggah dokumen teknis yang memerlukan format digital spesifik dan detail arsitektural yang rumit (Wicaksono, 2022). Ketimpangan infrastruktur internet di daerah pinggiran juga memperparah kendala bagi MBR untuk memenuhi kewajiban hukum ini secara mandiri. Alih-alih mempermudah, sistem digital yang tidak disertai pendampingan intensif berisiko menciptakan eksklusi sosial bagi masyarakat kecil dalam administrasi pertanahan dan bangunan. Oleh karena itu, efektivitas SIMBG sangat bergantung pada sejauh mana pemerintah menyediakan pos-pos bantuan teknis di tingkat kecamatan atau kelurahan.

Implikasi administratif dari transformasi ini juga menyentuh aspek biaya yang harus dikeluarkan oleh MBR selama proses pengurusan PBG. Meskipun pemerintah telah berupaya menyederhanakan retribusi, biaya non-retribusi seperti penyusunan dokumen rencana teknis oleh tenaga ahli tetap menjadi beban finansial yang berat. MBR seringkali terjepit di antara keinginan untuk patuh pada hukum dan keterbatasan modal untuk membayar jasa profesional yang dipersyaratkan oleh sistem PBG. UU No. 1 Tahun 2011 sebenarnya mengamanatkan pemberian kemudahan bagi MBR, namun sinkronisasi antara kemudahan perizinan PBG dengan skema bantuan perumahan masih belum berjalan optimal. Banyak bangunan milik MBR yang akhirnya tetap berada dalam status "tidak berizin" karena ketidaksanggupan memenuhi syarat administrasi teknis yang kompleks. Hal ini menciptakan kerentanan hukum bagi hunian layak

yang seharusnya menjadi hak dasar setiap warga negara sebagaimana dijamin konstitusi. Tanpa adanya kebijakan afirmasi berupa subsidi biaya teknis atau penyediaan desain prototipe gratis, PBG akan tetap dianggap sebagai beban administratif daripada sebuah perlindungan keselamatan.

Secara keseluruhan, transformasi dari IMB ke PBG mencerminkan ambisi negara untuk menciptakan standarisasi hunian layak, namun masih menyisakan celah besar pada aspek keadilan aksesibilitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan paradigma ini lebih menguntungkan sektor formal dan pengembang besar dibandingkan masyarakat yang membangun secara swadaya (Soerjono Soekanto, 2015). MBR membutuhkan kebijakan transisi yang lebih inklusif, seperti kemudahan verifikasi teknis untuk tipe rumah sederhana dan sangat sederhana. Penegakan regulasi PBG tidak boleh hanya bersifat punitif atau administratif, tetapi harus bersifat edukatif dan fasilitatif bagi kelompok rentan. Keberhasilan transformasi ini seharusnya diukur dari meningkatnya jumlah hunian MBR yang terdaftar secara legal dan memenuhi standar kelaikan fungsi. Integrasi antara sistem digital SIMBG dengan program pendampingan komunitas menjadi kunci agar regulasi ini tidak menjadi menara gading yang sulit dijangkau oleh rakyat kecil. Masa depan hunian layak bagi MBR sangat bergantung pada kemauan politik pemerintah untuk menyederhanakan aspek teknis PBG tanpa mengurangi standar keselamatan esensial.

Standar Teknis Bangunan Gedung (Kelayakan Fisik)

Implementasi standar teknis bangunan gedung berdasarkan PP No. 16 Tahun 2021 merupakan instrumen kendali mutu untuk menjamin aspek keselamatan dan kesehatan penghuni rumah. Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), pemenuhan standar struktur bangunan seringkali menjadi kendala utama karena keterbatasan akses terhadap material berkualitas dan tenaga ahli. Standar teknis dalam PBG mengharuskan adanya perhitungan beban yang presisi guna meminimalisir risiko kegagalan struktur, terutama di wilayah rawan bencana. Ketidakmampuan MBR dalam memenuhi spesifikasi teknis ini berdampak pada kerentanan fisik hunian yang mereka bangun secara swadaya (Kurniawan, 2021). Selain itu, aspek proteksi kebakaran menjadi standar yang sangat sulit dipenuhi pada permukiman padat penduduk di perkotaan. Ketiadaan sistem peringatan dini dan akses pemadam kebakaran yang memadai di lingkungan MBR menunjukkan adanya gap besar antara regulasi dan realitas fisik permukiman. Oleh karena itu, kelayakan fisik hunian bagi MBR tidak bisa dipisahkan dari dukungan teknis pemerintah dalam menyusun standar yang aplikatif namun tetap aman.

Aspek kesehatan dalam standar fisik bangunan mencakup persyaratan pencahayaan, penghawaan, dan sanitasi yang layak bagi setiap unit hunian. Regulasi menuntut adanya sirkulasi udara yang cukup dan masuknya sinar matahari alami untuk mencegah timbulnya penyakit berbasis lingkungan. Namun, pada praktiknya, hunian MBR seringkali dibangun dengan kepadatan tinggi sehingga mengabaikan jarak bebas bangunan dan bukaan Cahaya (Siahaan, 2020). Kondisi ini diperparah dengan sistem sanitasi yang seringkali tidak memenuhi standar pengelolaan limbah domestik yang sehat. Padahal, pemenuhan standar kesehatan ini merupakan prasyarat mutlak untuk mencapai derajat hidup yang sejahtera sebagaimana diamanatkan konstitusi. Kegagalan memenuhi standar kesehatan fisik ini bukan hanya masalah administrasi perizinan, tetapi juga ancaman bagi produktivitas jangka panjang masyarakat. Integrasi standar kesehatan ke dalam pembangunan rumah subsidi menjadi kunci untuk memutus rantai permukiman kumuh di masa depan.

Kesesuaian tata ruang merupakan pilar penting dalam penerbitan PBG, namun hal ini seringkali menjadi titik benturan bagi hunian MBR. Banyak permukiman MBR yang tumbuh

secara organik di atas lahan yang secara zonasi bukan diperuntukkan bagi kawasan perumahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Ketidaksinkronan antara lokasi hunian MBR dengan RTRW menyebabkan mereka mustahil mendapatkan legalitas bangunan melalui mekanisme PBG (Pratama, 2019). Seringkali, MBR terpaksa menempati lahan di sempadan sungai atau kawasan lindung karena keterbatasan lahan murah di pusat kota. Hal ini memicu konflik agraria dan risiko penggusuran yang terus membayangi masyarakat berpenghasilan rendah. Tanpa adanya kebijakan *land banking* atau penataan ruang yang inklusif, MBR akan selalu terpinggirkan dari akses perizinan resmi. Pemerintah daerah perlu melakukan evaluasi terhadap RTRW agar dapat mengakomodasi kebutuhan ruang bagi masyarakat kelas bawah secara legal dan terencana.

Benturan antara standar teknis yang ideal dengan daya beli MBR menciptakan fenomena ketidakpatuhan hukum yang terpaksa. Dalam perspektif sosiologi hukum, efektivitas suatu aturan sangat dipengaruhi oleh kemampuan subjek hukum untuk memenuhi perintah aturan tersebut (Soekanto, 2015). Ketika syarat struktur dan sanitasi dalam PBG dianggap terlalu mahal, MBR cenderung memilih untuk membangun tanpa izin sama sekali. Hal ini menyebabkan pemerintah kehilangan kontrol atas kualitas fisik bangunan yang berdiri di wilayahnya. Kondisi permukiman yang tidak terencana dan di bawah standar fisik ini pada akhirnya menimbulkan biaya sosial yang lebih tinggi bagi negara di masa depan. Diperlukan skema pendampingan teknis yang memungkinkan MBR membangun secara bertahap namun tetap mengikuti blueprint keselamatan yang benar. Pengawasan teknis tidak boleh hanya bersifat administratif di atas kertas, tetapi harus menyentuh proses konstruksi di lapangan.

Secara komprehensif, kelayakan fisik hunian MBR sangat bergantung pada harmonisasi antara standar teknis pusat dan kearifan lokal dalam pembangunan. Regulasi UU No. 1 Tahun 2011 menekankan bahwa rumah layak huni bagi MBR harus memenuhi kecukupan luas serta standar kualitas minimum. Namun, pencapaian target ini seringkali terhambat oleh birokrasi PBG yang belum sepenuhnya menyediakan kemudahan bagi pembangunan rumah swadaya. Diperlukan inovasi berupa penyediaan desain tipikal atau prototipe rumah layak huni yang sudah terverifikasi secara teknis oleh pemerintah daerah (Wicaksono, 2022). Dengan adanya desain standar yang gratis, MBR tidak perlu lagi mengeluarkan biaya konsultan untuk memenuhi syarat PBG. Hal ini akan meningkatkan angka kepatuhan perizinan sekaligus menjamin keselamatan fisik bangunan secara masif. Pada akhirnya, standar teknis seharusnya tidak menjadi tembok penghalang, melainkan panduan bagi MBR untuk mendapatkan haknya atas hunian yang aman dan sehat.

Aksesibilitas dan Afiriasi bagi MBR Ini adalah inti dari masalah keadilan sosial dalam penelitian Anda

Aksesibilitas terhadap hunian layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) merupakan manifestasi dari keadilan sosial yang dijamin oleh konstitusi. Dalam konteks Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), aksesibilitas tidak hanya dimaknai sebagai ketersediaan fisik bangunan, tetapi juga kemudahan dalam menjangkau legalitas perizinan. Masalah utama yang muncul adalah adanya kesenjangan antara standar formal yang ditetapkan negara dengan realitas sosial-ekonomi yang dihadapi kelompok marginal. Pemerintah memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa regulasi PBG tidak menjadi instrumen eksklusif yang menghalangi MBR untuk memiliki hunian yang diakui negara (Siahaan, 2020). Tanpa adanya kebijakan afirmasi yang kuat, kelompok MBR akan terus berada dalam ketidakpastian hukum karena ketidakmampuan memenuhi persyaratan administratif yang kompleks. Oleh karena itu, aksesibilitas harus dipandang sebagai upaya proaktif pemerintah dalam meruntuhkan hambatan-hambatan struktural yang selama ini membelenggu masyarakat kelas bawah. Keadilan sosial

hanya dapat dicapai apabila instrumen hukum seperti PBG mampu beradaptasi dengan keterbatasan yang dimiliki oleh subjek hukumnya.

Hambatan kemampuan finansial menjadi faktor determinan yang paling signifikan dalam rendahnya angka kepemilikan PBG di kalangan MBR. Meskipun tarif retribusi PBG di beberapa daerah telah disesuaikan, biaya non-retribusi seperti penyusunan dokumen rencana teknis oleh tenaga ahli tetap menjadi beban yang tidak terjangkau. Persyaratan teknis dalam PP No. 16 Tahun 2021 mengharuskan adanya gambar rencana arsitektur dan struktur yang detail, yang secara praktis memerlukan jasa arsitek atau ahli struktur profesional. Bagi MBR, biaya jasa konsultan ini seringkali lebih besar daripada kemampuan mereka untuk mencicil rumah itu sendiri (Wicaksono, 2022). Kondisi ini memaksa banyak warga untuk membangun tanpa izin, yang pada akhirnya memicu munculnya denda administratif atau ancaman pembongkaran di masa depan. Ketidakmampuan ekonomi tidak boleh menjadi alasan bagi hilangnya hak warga negara untuk mendapatkan perlindungan hukum atas tempat tinggalnya.

Menanggapi hambatan tersebut, penyederhanaan prosedur melalui penyediaan "desain prototipe gratis" menjadi solusi afirmasi yang sangat krusial. Pemerintah, melalui kementerian terkait, sebenarnya telah menyiapkan skema desain rumah inti tumbuh atau rumah sederhana yang sudah memenuhi standar teknis nasional. Jika desain prototipe ini disediakan secara masif dan gratis di setiap kantor desa atau kelurahan, MBR tidak perlu lagi menyewa jasa arsitek untuk pengurusan PBG. Hal ini sejalan dengan mandat UU No. 1 Tahun 2011 yang mewajibkan pemerintah memberikan bantuan dan kemudahan bagi MBR dalam pembangunan rumah swadaya. Namun, efektivitas program ini sangat bergantung pada sosialisasi di tingkat akar rumput dan kesiapan sistem SIMBG untuk menerima dokumen standar tersebut tanpa verifikasi teknis yang berbelit-belit (Pratama, 2019). Layanan pendampingan teknis secara cuma-cuma dapat menjadi jembatan bagi MBR untuk keluar dari jebakan hunian ilegal.

Layanan pendampingan teknis oleh pemerintah daerah juga berperan sebagai bentuk perlindungan negara terhadap keselamatan warga. Seringkali, ketidakmampuan MBR mengikuti prosedur PBG disebabkan oleh kurangnya pengetahuan mengenai standar bangunan yang aman dan sehat. Dengan adanya tenaga pendamping teknis di lapangan, pemerintah dapat memastikan bahwa meskipun biaya konstruksi ditekan, kualitas dasar bangunan tetap terjaga. Penegakan hukum dalam perspektif sosiologis harus diimbangi dengan upaya memfasilitasi kebutuhan subjek hukum agar aturan tersebut dapat ditaati secara sukarela (Soerjono Soekanto, 2015). Tanpa pendampingan, regulasi PBG hanya akan menjadi tumpukan aturan administratif yang kehilangan ruh perlindungan keselamatannya. Afirmasi ini juga mencakup kemudahan dalam proses sertifikasi kelaikan fungsi (SLF) yang seringkali menjadi beban tambahan bagi masyarakat kecil setelah bangunan selesai berdiri.

Secara komprehensif, keberhasilan kebijakan PBG bagi MBR sangat bergantung pada sejauh mana aspek keadilan sosial diintegrasikan ke dalam sistem perizinan. Transformasi dari IMB ke PBG harus diikuti dengan kebijakan subsidi silang atau pembebasan biaya bagi kategori bangunan rumah tinggal sederhana milik MBR. Penelitian menunjukkan bahwa kemudahan akses legalitas akan mendorong partisipasi masyarakat dalam penataan ruang kota yang lebih baik (Kurniawan, 2021). Ketika masyarakat merasa dibantu oleh negara, kepatuhan terhadap hukum akan meningkat secara signifikan tanpa perlu adanya tindakan represif. Aksesibilitas dan afirmasi bagi MBR bukan sekadar bantuan sosial, melainkan investasi jangka panjang negara untuk menciptakan lingkungan permukiman yang stabil dan manusiawi. Pada akhirnya, hunian layak yang berizin merupakan fondasi utama bagi peningkatan kualitas hidup dan martabat manusia di Indonesia.

Gap Antara *Das Sollen* (Hukum) dan *Das Sein* (Kenyataan) serta Peran Pemerintah

Fenomena Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang cenderung membangun hunian tanpa izin berakar pada kombinasi hambatan ekonomi dan birokrasi yang kompleks. Berdasarkan temuan di lapangan, biaya penyusunan dokumen teknis yang mahal dan prosedur yang dianggap rumit menjadi alasan utama masyarakat menghindari pengurusan PBG. Ketidaktahuan akan prosedur digital melalui SIMBG juga memperparah kondisi ini, di mana sosialisasi regulasi baru seringkali tidak menjangkau lapisan masyarakat bawah secara merata (Wicaksono, 2022). Secara sosiologis, masyarakat cenderung bersikap pragmatis dengan mendahulukan pemenuhan kebutuhan papan di atas legalitas administratif. Selain itu, adanya anggapan bahwa mengurus izin hanya akan menambah beban pajak dan retribusi membuat MBR memilih untuk membangun secara informal. Faktor penghambat ini menunjukkan adanya gap komunikasi antara regulator dan subjek hukum yang seharusnya dilindungi. Tanpa adanya penyederhanaan yang nyata, angka pembangunan tanpa izin diprediksi akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk perkotaan.

Dampak dari pembangunan tanpa PBG membawa risiko ganda yang membahayakan MBR, baik dari aspek hukum maupun aspek keselamatan fisik. Dari sisi hukum, bangunan tanpa izin sewaktu-waktu dapat menghadapi sanksi administratif berupa penghentian pembangunan hingga tindakan pembongkaran paksa oleh pemerintah daerah (Kurniawan, 2021). Risiko fisik jauh lebih mengkhawatirkan karena bangunan yang didirikan tanpa pengawasan teknis seringkali mengabaikan standar ketahanan gempa dan proteksi kebakaran. Hal ini menempatkan MBR pada posisi yang rentan terhadap bencana, yang pada akhirnya dapat mengakibatkan kerugian materi hingga kehilangan nyawa. Secara jangka panjang, hunian tanpa izin juga sulit diakses oleh infrastruktur dasar seperti air bersih dan sanitasi formal karena ketiadaan legalitas bangunan. Oleh karena itu, PBG tidak boleh dipandang sebagai beban administratif, melainkan instrumen perlindungan diri bagi penghuninya.

Pemerintah memiliki peran sentral dalam penyelenggaraan perumahan bagi MBR sebagaimana diamanatkan dalam UU No. 1 Tahun 2011. Kewajiban negara bukan hanya memberikan bantuan fisik, tetapi juga memfasilitasi kemudahan akses terhadap legalitas hunian agar masyarakat memiliki kepastian hak. Integrasi kebijakan antara program bantuan rumah subsidi dengan kewajiban memiliki PBG merupakan kunci untuk menjamin bahwa rumah bantuan tetap memenuhi standar kelaikan fungsi. Namun, sinkronisasi ini seringkali terkendala oleh ego sektoral antara instansi penyedia perumahan dan instansi perizinan di tingkat daerah (Pratama, 2019). Pemerintah perlu memastikan bahwa setiap bantuan rumah bagi MBR sudah disertai dengan paket perizinan yang tuntas tanpa membebani penerima manfaat. Peran fasilitasi ini adalah bentuk kehadiran negara dalam menjamin hak konstitusional warga atas hunian yang layak dan sehat.

Sebagai solusi hukum, pemberian insentif dan keringanan retribusi menjadi instrumen penting untuk meningkatkan kepatuhan MBR dalam mengurus PBG. Pemerintah dapat menerapkan kebijakan "pemutihan" bagi bangunan lama milik MBR yang belum memiliki izin, selama bangunan tersebut masih memenuhi standar kelaikan fungsi dasar. Kebijakan ini bertujuan untuk melegalkan aset masyarakat sekaligus melakukan pendataan terhadap kualitas bangunan di wilayah permukiman padat (Siahaan, 2020). Dalam perspektif hukum progresif, aturan harus memberikan jalan keluar bagi masyarakat kecil melalui relaksasi administratif yang tetap menjaga esensi keselamatan. Pemberian subsidi biaya jasa konsultan teknis oleh pemerintah daerah dapat menjadi langkah nyata dalam memfasilitasi pemenuhan syarat PBG. Dengan demikian, hukum tidak hanya hadir untuk memberi sanksi, tetapi juga memberikan solusi bagi keterbatasan finansial Masyarakat (Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011).

Secara komprehensif, penyelesaian masalah hunian MBR memerlukan pendekatan multidimensi yang menggabungkan aspek yuridis, teknis, dan ekonomi. Penegakan hukum yang efektif menurut (Soekanto, 2015) harus didukung oleh sarana yang memadai dan kesadaran hukum masyarakat yang tinggi. Hal ini hanya bisa dicapai jika pemerintah mampu mengubah citra PBG dari perizinan yang sulit menjadi layanan publik yang inklusif dan mudah diakses. Keberhasilan penyelenggaraan perumahan rakyat diukur dari seberapa banyak MBR yang mampu tinggal di hunian yang aman secara fisik dan sah secara hukum. Sinergi antara pusat dan daerah dalam menyediakan desain gratis dan pendampingan teknis akan mengurangi beban biaya yang selama ini menjadi penghambat. Pada akhirnya, kepemilikan PBG oleh MBR adalah langkah awal menuju pembangunan perkotaan yang lebih tertata, adil, dan berkelanjutan.

PENUTUP

Transformasi regulasi dari IMB menjadi PBG melalui sistem SIMBG menciptakan paradoks hukum, di mana niat pemerintah untuk menstandarisasi keselamatan bangunan justru menjadi penghambat aksesibilitas hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) akibat kompleksitas birokrasi digital dan tingginya biaya jasa tenaga ahli profesional. Ketidakmampuan finansial MBR dalam memenuhi standar teknis PP No. 16 Tahun 2021 serta seringkali terjadi benturan lokasi hunian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) memicu tingginya angka pembangunan tanpa izin yang berimplikasi pada risiko ganda, yakni kerentanan hukum berupa sanksi pembongkaran dan kerentanan fisik terhadap bencana. Minimnya sosialisasi dan tidak adanya pendampingan teknis yang merata memperparah eksklusi sosial terhadap kelompok marginal dalam sistem perizinan gedung. Berdasarkan prinsip keadilan sosial dan amanat UU No. 1 Tahun 2011, pemerintah wajib melakukan intervensi melalui kebijakan afirmasi berupa penyediaan desain prototipe gratis, subsidi biaya teknis, serta program pemutihan untuk melegalkan hunian MBR. Integrasi kebijakan antara pemberian bantuan rumah subsidi dengan kemudahan prosedur PBG menjadi prasyarat mutlak agar standar hunian layak huni dapat tercapai tanpa mengabaikan daya beli masyarakat bawah. Dengan demikian, efektivitas PBG tidak boleh hanya diukur dari aspek penerimaan retribusi atau kecepatan sistem, melainkan dari sejauh mana regulasi tersebut mampu melindungi dan mengakomodasi hak dasar MBR atas tempat tinggal yang aman dan sah. Kesinergian antara fungsi kontrol negara dan fungsi fasilitasi pelayanan publik adalah kunci dalam mewujudkan tatanan permukiman yang inklusif dan berkelanjutan.

REFERENSI

- Creswell, J. W. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage Publications.
- Kurniawan, A. (2021). *Hukum Bangunan Gedung: Transformasi IMB ke PBG dalam Perspektif UU Cipta Kerja*. Sinar Grafika.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya.

- Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.* (2021).
- Pratama, R. (2019). Analisis Kepatuhan Masyarakat terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kawasan Permukiman Padat. *Jurnal Tata Kota Dan Daerah*, 11(2), 45–58.
- Siahaan, N. H. T. (2020). *Hukum Lingkungan dan Ekologi Pembangunan*. Erlangga.
- Soekanto, S. (2015). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. PT RajaGrafindo Persada.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.* (1945).
- Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.* (2011).
- Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.* (2020).
- Wicaksono, B. (2022). Aksesibilitas Perumahan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pasca Regulasi PBG. *Jurnal Kebijakan Publik Indonesia*, 8(1), 12–29.

Editorial Office of Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum (JKIH)

Medan City, North Sumatra, Indonesia.

Phone / WhatsApp Business: +62 811-620-1239

Email: support@jurnal.locusmedia.id

E-ISSN: 2809-9265 | **DOI Prefix:** 10.56128/jkih

Powered by Locus Media Publishing
