

SKRIPSI

**PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
(IMB) PERUMAHAN TERHADAP PT. SURYA BP DIKELURAHAN
BALAI GADANG KECAMATAN KOTO TANGAH
LUBUK MINTURUN KOTA PADANG**

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

Oleh :

ANA RAMADHONA
02 140 041

PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2006**

**PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)
PERUMAHAN TERHADAP PT. SURYA BP DI KELURAHAN BALAI
GADANG KECAMATAN KOTO TANGAH LUBUK MINTURUN
KOTA PADANG**

ABSTRAK

(Ana Ramadhona, BP. 02.140.041 Fakultas Hukum Unand, 70 Halaman, 2006)

Dewasa ini masalah perumahan dan pemukiman merupakan isu sentral bagi kebutuhan dasar masyarakat terutama bagi kelompok sasaran menengah kebawah. Sekarang masalah ini tidak hanya menjadi pemikiran serius bagi pemerintah saja tapi juga melibatkan semua elemen masyarakat. Pengembang melalui lembaga *Real Estate* Indonesia yang membantu Pemerintah dalam membangun perumahan hanya menutup 30 % saja dari kebutuhan hunian secara Nasional, sisanya 70 % akan menjadi tanggung jawab masyarakat membangun secara mandiri/melalui kelompok-kelompok sosial lokal yang sudah terbentuk. Pemerintah hendaknya harus lebih ketat dan teliti dalam mengelola semua bentuk pembangunan ini, agar dapat terencana dan terkendali sehingga dapat menekan dampak-dampak negatif yang ditimbulkannya. Salah satu bentuk pengendalian dari pembangunan ini adalah adanya jalur perizinan yang harus dilewati oleh semua orang/pihak yang akan mendirikan suatu bangunan dalam bentuk dan untuk kepentingan apapun juga. Untuk Daerah Kota Padang masalah yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini telah diatur secara jelas dalam Perda No. 6 Tahun 1990 Tentang Tata Bangunan.

Permasalahan yang dikemukakan Penulis dalam skripsi ini yaitu bagaimanakah proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang. Izin-izin apa saja yang diperlukan untuk mendirikan bangunan perumahan oleh PT. Surya BP, dan kendala-kendala yang dihadapi serta penyelesaiannya.

Metode yang digunakan adalah Yuridis sosiologis yang bersifat empiris yaitu pendekatan terhadap masalah melalui penelitian hukum dengan melihat norma-norma yang berlaku dan dihubungkan dengan kenyataan yang ada terhadap permasalahan yang ditemui dalam penelitian. Jenis penelitian yang dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan, teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang belum cukup baik. PT. Surya BP harus memenuhi semua izin-izin yang diperlukan dalam pembangunan perumahan tersebut. Kendala-kendala yang dihadapi belum semuanya dapat diatasi dan ini akan berpengaruh terhadap pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Permasalahan

Bila dilihat secara historis semenjak masa pra-kemerdekaan sampai saat ini masalah perumahan dan pemukiman merupakan isu sentral bagi kebutuhan dasar masyarakat terutama bagi kelompok sasaran menengah ke bawah. Dari sisi lain secara hukum disadari bahwa fenomena tersebut merupakan tanggung jawab Negara. Namun sekarang masalah tersebut tidak hanya menjadi pemikiran serius bagi pemerintah saja, namun telah melibatkan semua elemen bangsa karena keterbatasan kemampuan keuangan Negara dalam mengembangkan tanggung jawab tersebut. Pengembang melalui lembaga *Real Estate* Indonesia yang membantu pemerintah dalam membangun Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) hanya menutup 30% saja dari kebutuhan hunian secara nasional, sisanya 70% akan menjadi tanggung jawab masyarakat membangun secara mandiri atau melalui kelompok-kelompok sosial lokal yang sudah terbentuk. Kita bisa melihat bahwa walaupun kita tetap membangun namun setiap tahun selalu terjadi kekurangan yang semakin besar. Sehingga penanganan masalah perumahan merupakan "permasalahan yang tak pernah berakhir" bagi sebuah kelembagaan Negara baik Negara miskin, berkembang maupun Negara maju. Bila dilihat dari siapa yang bertanggung jawab dalam melakukan pembangunan perumahan, tentu tanggung jawab terletak pada pundak kita semua baik perorangan maupun institusi seperti pemerintah, swasta, masyarakat, perguruan tinggi, atau lembaga-lembaga pemerhati perumahan

MILIK
UPT PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS ANDALAS

lainnya. Diawali dari berubahnya peran Pemerintah (UU No 4/ tahun 1992, tentang Perumahan dan Pemukiman) maka posisi pemerintah hanya sebatas pada menciptakan iklim pembangunan dengan memberikan akses-akses kemudahan dalam perizinan, pembinaan dan memberikan akses kredit pada perbankan (Bab IV Tentang permukiman, Pasal 27). Pada sisi lain, lembaga-lembaga pembangunan yang bergerak di bidang pengembangan perumahan (*developer*) diharapkan ikut membantu dalam pemenuhan gap kekurangan kebutuhan rumah yang angkanya lebih dari 800.000 unit per tahunnya angka nya secara nasional dapat ditekan. Selanjutnya masyarakat disebut juga sebagai pihak yang harus bertanggung jawab dan memiliki peran serta yang dominan dalam pembangunan rumahnya secara mandiri atau secara kelompok (Bab V tentang Peran Serta Masyarakat, Pasal 29 ayat 1 dan 2). Masyarakat disebut sebagai subjek pembangunan perumahan yang dikenal "Pembangunan Perumahan yang Bertumpu pada Masyarakat."¹

Bagi masyarakat perkotaan masalah perumahan ini erat sekali kaitannya dengan masalah pembinaan kota. Pembinaan dapat diartikan sebagai pembangunan yaitu merubah sesuatu menjadi baru yang memiliki nilai-nilai yang lebih tinggi (pembaharuan yaitu melakukan usaha-usaha untuk membuat sesuatu lebih sesuai dan cocok dengan kebutuhan, menjadi lebih baik dan bermanfaat).

Kesulitan memperoleh perumahan yang dapat digunakan sebagai tempat tinggal di kota-kota besar menjadi semakin kompleks karena kota merupakan tempat konsentrasi manusia dengan segala jenis kegiatannya di berbagai bidang

¹ Makalah dalam "Seminar Nasional Temu Karya Ilmiah Mahasiswa Arsitektur Indonesia" di Padang, tanggal 15 oktober 2002.

yaitu politik, ekonomi, sosial budaya dan sebagainya. Keadaan yang demikian seringkali menimbulkan berbagai masalah yang kadang-kadang sulit diatasi.

Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Kota Padang, dalam upaya menyelenggarakan pembangunan di daerah senantiasa dituntut untuk lebih mengutamakan kepentingan rakyat. Salah satu sisi penting yang mempunyai kaitan erat dengan kepentingan rakyat adalah pembangunan yang dalam bentuk fisiknya berupa bangunan, gedung dan yang lain-lain yang digunakan untuk pendidikan, perkantoran, perdagangan, usaha perumahan, industri, untuk kediaman penduduk dan lain-lain. Ini hendaknya harus ditata sedemikian rupa agar sesuai dengan rencana induk kota (*master plan*), tujuannya tidak lain adalah agar segala bentuk bangunan fisik menjadi rapi dan teratur.

Pemerintah Kota Padang harus lebih ketat dan teliti dalam mengelola semua bentuk pembangunan ini, agar setiap gerak langkah dari pembangunan itu dapat terencana dan terkendali sehingga dapat menekan dampak-dampak negatif yang ditimbulkannya seperti dampak terhadap lingkungan dan keindahan kota. Pemerintah Daerah selain dituntut untuk lebih efektif dalam pengelolaan pembangunan ini juga diperlukan ketegasan dalam perencanaan, pelaksanaan dan pengendaliannya.

Salah satu bentuk dari pengendalian dari pembangunan ini adalah dengan adanya jalur perizinan yang harus dilewati oleh seseorang atau badan hukum perdata yang akan mendirikan suatu bangunan dalam bentuk dan untuk kepentingan apapun juga. Untuk daerah Kota Padang masalah yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini telah diatur secara jelas dalam Peraturan Daerah No. 6 tahun 1990 tentang Tata Bangunan dan Surat



Keputusan Wali Kota No. 6 tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh Camat dan Lurah.

Dengan adanya pengaturan tentang perizinan khususnya tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini jelas akan sangat memberikan manfaat tidak hanya bagi pemerintah tapi juga bagi masyarakat atau pihak-pihak tertentu yang ingin menyelenggarakan pembangunan karena selain memberikan jaminan terhadap kepastian hukum juga akan mendapatkan pengesahan resmi dari pemerintah.

Dalam kenyataannya kita melihat bahwa belum semua pihak atau masyarakat yang menyadari tentang pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) karena kebanyakan dari mereka beranggapan pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) itu tidaklah penting, alasan mereka diantaranya adalah karena biaya pengurusannya yang tinggi, prosedurnya yang sulit, waktu dan lain-lain. Anggapan seperti ini tidak hanya akan menjadi masalah bagi Pemerintah tapi juga bagi masyarakat yang bersangkutan. Berdasarkan hal tersebut di atas maka penulis merasa tertarik untuk meneliti dan mengkajinya lebih lanjut dalam satu karya ilmiah yang berbentuk skripsi yang ditulis dengan judul **"PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) PERUMAHAN TERHADAP PT. SURYA BP DIKELURAHAN BALAI GADANG KECAMATAN KOTO TANGAH LUBUK MINTURUN KOTA PADANG"**

B. Perumusan Masalah

Dari uraian latar belakang permasalahan di atas, dapat penulis kemukakan beberapa permasalahan yang meliputi :

1. Bagaimanakah proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang?
2. Izin- izin apa saja yang diperlukan untuk mendirikan bangunan perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minurun Padang?
3. Apa saja kendala-kendala yang dihadapi dalam Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang dan penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang dicapai melalui penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang
2. Untuk mengetahui izin-izin yang diperlukan untuk mendirikan bangunan perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang.
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tengah Lubuk Minturun Kota Padang dan penyelesaiannya.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Tentang PT. Surya BP dan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (DTRTB) Kota Padang

A.1. Gambaran Umum Tentang PT. Surya BP

PT. Surya BP sebagai suatu badan hukum perdata merupakan perusahaan yang bergerak di bidang jasa pengembangan perumahan (*developer*). PT. Surya BP berdiri pada tahun 1993 yang dipimpin oleh Bapak Syamsul Rizal MSc, kantornya terletak di jalan Veteran No. 47 B Padang dengan jumlah karyawan sebanyak 25 orang yang terdiri dari 6 orang wanita dan 19 orang laki-laki.

Sejak tahun 1993 tersebut PT. Surya BP telah berdiri sendiri dan manajemen perusahaannya pun telah mulai berjalan dengan baik. disamping itu PT. Surya BP juga telah mempunyai badan hukum yang sah. Tahun 1994 PT. Surya BP mulai menampakkan perkembangannya dengan melakukan beberapa proyek pembangunan perumahan di antaranya :

1. Proyek pembangunan perumahan Mega Permai 1 di Kayu Kalek Padang Sarai Kecamatan Koto Tangah Lubuk Minturun Kota Padang sebanyak 300 unit rumah. Dalam pelaksanaan proyek ini PT. Surya BP bekerjasama dengan Bank Nasional karena tanah tersebut adalah milik Bank Nasional.
2. Proyek pembangunan perumahan Mega Permai II masih di daerah dan lokasi yang sama sebanyak 200 unit rumah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sehubungan dengan Proses Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) oleh PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah Lubuk Minturun Kota Padang berdasarkan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1990 Tentang Tata Bangunan, dalam hal pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)-nya harus melalui beberapa proses sebagai berikut :

- a. Pengurusan Keterangan Rencana Kota (K RK) Peruntukan dan Pemanfaatan Ruang Kota (*Advice Planning*).
- b. Proses pengurusan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Setelah semua persyaratan dipenuhi maka pemohon dalam hal ini adalah PT. Surya BP dapat mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang

2. Berdasarkan kenyataan Proses Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) perumahan terhadap PT. Surya BP di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah Lubuk Minturun Kota Padang telah berjalan dengan baik dan izin-izin yang diperlukan antara lain :

- a. Izin lokasi
- b. Izin pengkaplingan
- c. Izin prinsip
- d. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

DAFTAR KEPUSTAKAAN

A. Buku-Buku

1. E. Utrech, Saleh Djindang. *Dalam Pengantar Hukum Indonesia*. Ikhtiar: Jakarta. 1983.
2. E. Utrech. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Ikhtiar: Jakarta. 1989.
3. M. Hadjon, Philipus. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press : Surabaya. 1983.
4. M. Hadjon, Philipus. *Pengantar Hukum Perizinan*. Yurika: Jakarta. 1983.
5. Situmorang, Victor. *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara*. Bina Aksara : Jakarta. 1989.
6. Soedjono, Soesabdo Marmo. *Peraturan Perundangan Perumahan*. Bina Aksara : Jakarta. 1981.
7. Sughandi, Acha. *Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Gadjah Mada University Press : Surabaya. 1999.

B. Arsip dan Undang-Undang

1. Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang.
2. Undang-Undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Pemukiman dan Perumahan.
3. Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1990 Tentang Tata Bangunan.
4. Peraturan Daerah Kota Padang No. 6 Tahun 1996 Tentang Fatwa Perencanaan Lingkungan.