



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Unand.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Unand.

PERAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM PENGENDALIAN RENCANA UMUM TATA RUANG DI KOTA PADANG

SKRIPSI



**ANDRI SUSENO
05 140 032**

**PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA (PK VIII)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG 2011**

**PERAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM PENGENDALIAN
RENCANA UMUM TATA RUANG DI KOTA PADANG**
(ANDRI SUSENO, 05140032, Program Kekhususan Hukum Administrasi
Negara (PK VIII), 74 halaman, 2011)

ABSTRAK

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin atau lisensi yang diberikan oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk kepada suatu badan atau orang pribadi untuk mendirikan, menambah, mengembangkan, merahabilitasi/merenovasi atau merobohkan bangunan dalam bentuk dan untuk kepentingan apapun juga. Izin mendirikan bangunan di perlukan untuk tujuan positif dalam hal membantu pemerintah daerah kota Padang dalam mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang. Untuk mengatur prosedur dari izin mendirikan bangunan pemerintah mengeluarkan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1990 tentang *Tata Bangunan* dan Surat Keputusan Walikota No. 6 Tahun 2004 tentang *Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh Camat dan Lurah*. Permasalahan penelitian ini adalah (1) Bagaimana prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Padang (2) Bagaimanakah peranan Izin Mendirikan Bangunan dalam pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang (3) Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam mewujudkan Izin Mendirikan Bangunan sebagai pengendali Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang. Penelitian ini menggunakan pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu penelitian tentang pelaksanaan hukum. Berdasarkan hasil penelitian terlihat bahwa (1) proses pengurusan izin mendirikan bangunan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. (2) Izin mendirikan bangunan mempunyai peran yang sangat penting sebagai alat pengarah perkembangan kota yang sesuai dengan rencana tata ruang dan mencegah dampak pembangunan dan melindungi kepentingan umum (3) Namun, masih terdapatnya kendala-kendala dalam proses izin mendirikan bangunan baik dari pelaksanaan yang menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan dalam SK Izin Mendirikan Bangunan maupun pembangunan yang dilakukan tanpa Izin Mendirikan Bangunan menyebabkan peranan dari Izin Mendirikan Bangunan tidak dapat berjalan dengan baik.

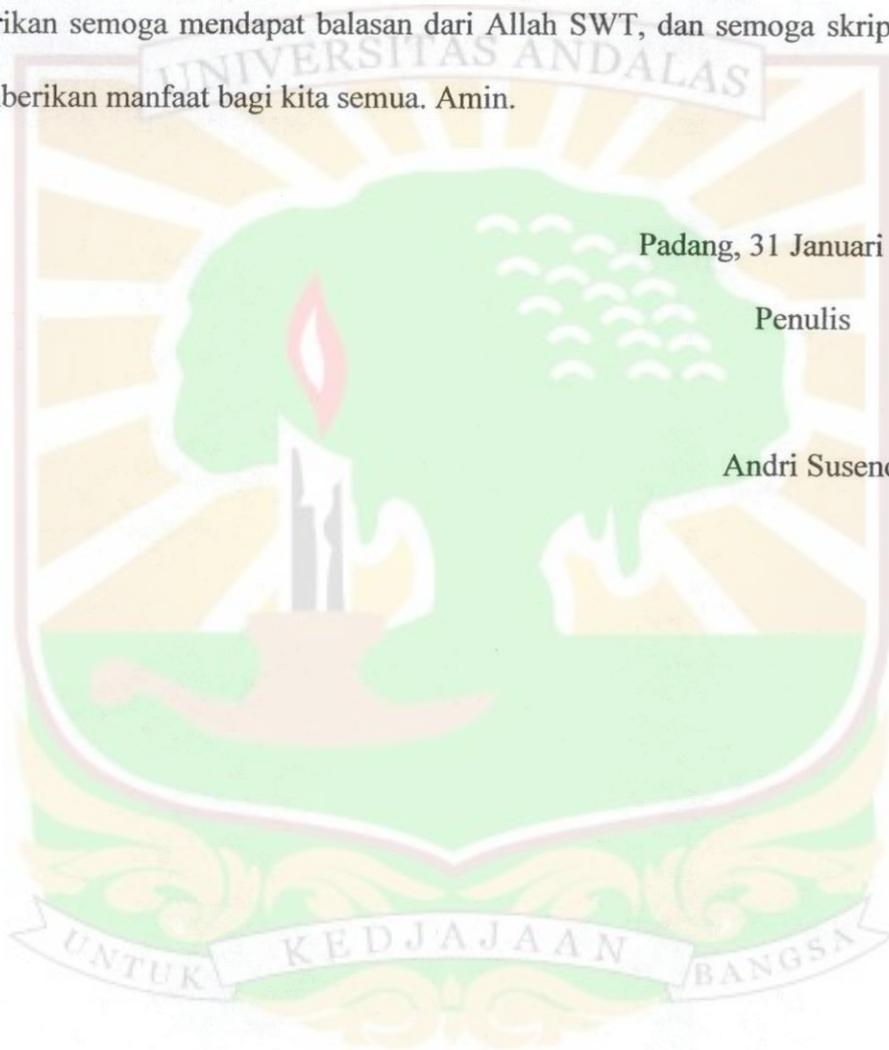


4. Bapak Dr. Kurnia Warman, SH, MHum selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Andalas sekaligus sebagai pembimbing I dan Ibu Gusminarti, SH, MH selaku Pembimbing II yang telah banyak membantu dan membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini
5. Ibu Hj.Sri Arneti SH, MH selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas.
6. Ibu Syofiarti SH, MH selaku Sekretaris Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Andalas.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Andalas.
8. Bapak dan Ibu karyawan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
9. Ayahanda Ir. Suherman dan Ibunda Ir. Wartati yang telah mencurahkan kasih sayang, nasehat, dan doa semoga ananda kelak menjadi orang yang berhasil, berakhlak mulia dan berguna bagi agama, nusa dan bangsa. Adik-adikku tercinta Hendri Hermawan, Siska Tridesianti dan Melani Febrianti semoga abang bisa menjadi contoh dan suri tauladan yang baik.
10. Seluruh staff Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan terutama Bapak Nuzuir Syam. S.H, yang suka berbagi cerita dalam pentingnya penegakan hukum yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan IMB dan Ibu Ir. Nurfitri, M.Si
11. Seluruh staff Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) terutama Ibu Miradiningsih, ST, MSi
12. Seluruh staff Kecamatan Pauh terutama Bapak Edison Ramli
13. Seluruh staff Kecamatan Kuranji, terutama Bapak Drs. M. Suardios, SH, yang memberi dorongan penyelesaian skripsi dan diskusi mengenai IMB di kota Padang dan Bapak Ilfa Maizom Amd

14. Teman-teman angkatan 2005 di Fakultas Hukum Universitas Andalas, sahabat dalam mengarungi kehidupan sebagai seorang mahasiswa.

15. Semua pihak yang turut membantu hingga selesainya skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih atas segala bantuan yang telah diberikan semoga mendapat balasan dari Allah SWT, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua. Amin.



Padang, 31 Januari 2011

Penulis

Andri Suseno

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tentang perizinan	15
1. Pengertian izin.....	16
2. Unsur-Unsur Perizinan.....	16
3. Fungsi dan Tujuan Perizinan	19
4. Bentuk dan Isi (Diktum) Izin	21
B. Tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	24
1. Pengertian dan Pengaturan Tentang Izin Mendirikan Bangunan.....	24
2. Tujuan dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	26

3. Syarat-Syarat Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	31
C. Tentang Rencana Umum Tata Ruang.....	33
1. Pengertian Rencana dan Rencana Tata Ruang.....	33
2. Fungsi Rencana Bagi Pemerintah	37
3. Kebijakan Penataan Ruang dan Strategi Pembangunan Kota Di Indonesia	38
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	44
A. Kondisi Umum Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Padang.....	44
B. Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Padang.....	52
1. Kelengkapan Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan.....	52
2. Prosedur dan Proses Pengurusan IMB	56
C. Peran Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pengendalian Rencana Umum Tata Ruang Di Kota Padang	60
D. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Mewujudkan Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Pengendali Rencana Umum Tata Ruang Di Kota Padang	66
BAB IV PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran	73

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keseimbangan, dan keterpaduan antar daerah, antara pusat dan daerah, antar sektor dan antar pemangku kepentingan.¹

Penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategi kawasan. Wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalamnya terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam

¹ Penjelasan Umum UU No. 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antar wilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan ruang, secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Penataan ruang dengan pendekatan kegiatan utama kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perkotaan, menurut besarnya, dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, dan kawasan megapolitan. Penataan ruang metropolitan dan megapolitan, khususnya kawasan metropolitan yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional dan dihubungkan dengan jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi, merupakan pedoman untuk keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan, dan merupakan alat untuk mengkoordinasikan pelaksanaan pembangunan lintas wilayah administrasi yang bersangkutan. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten atau pada kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah

kabupaten pada 1 (satu) atau lebih wilayah provinsi. Kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten dapat berupa kawasan agropolitan.²

Pembangunan daerah merupakan bagian integral dalam arti sangat menentukan keberhasilan pembangunan nasional secara keseluruhan mengingat peran dan kedudukannya sangat penting. Pembangunan daerah harus dilaksanakan secara serasi, selaras, seimbang dan diarahkan agar mempunyai keberdayagunaan dan keberhasilgunaan di seluruh tingkat administrasi pemerintahan.

Perkembangan fisik yang pesat membawa dampak negatif dan dampak positif dalam bentuk terjadinya perubahan pola pemanfaatan ruang, perubahan pemanfaatan ruang yang dimaksud merupakan perubahan fungsi kawasan lindung, perubahan fungsi dan sebaran kawasan produktif dan kawasan industri. Perubahan pola/sistem pemukiman, serta perubahan kualitas dan kuantitas sistem prasarana infrastruktur wilayah. Perubahan pemanfaatan ruang di atas, dikhawatirkan akan menimbulkan dampak negatif terhadap perkembangan fungsi kawasan. Gambaran perkembangan kota tersebut merupakan titik awal diperlukannya pengendalian atas perubahan penggunaan lahan dan perkembangan fisik kota.³

Secara nasional, kebijaksanaan penataan ruang menggariskan bahwa koordinasi keseluruhan pembangunan perlu mencakup segi ruang. Segi keruangan ini akan memberikan dasar bagi pencapaian keserasian, keselarasan, kesimbangan dan

² *Ibid*

³ *Ibid*

optimalisasi pemanfaatan ruang baik pada tingkat perdesaan maupun pada tingkat perkotaan.

Rencana tata ruang terbagi dalam beberapa tingkatan keseluruhan sesuai dengan tingkat wilayahnya. Pada wilayah perkotaan dibutuhkan suatu Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK) atau yang dulu dikenal sebagai Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK). RTRWK merupakan alat untuk mengantisipasi kebutuhan pemanfaatan ruang untuk pembangunan dalam upaya menunjang, menerapkan dan melengkapi pelaksanaan pembangunan di kota yang bersangkutan. Namun seringkali karena dinamika pembangunan fisik kota yang pesat, fungsi RTRWK menjadi tidak efektif.

Soedjono menyatakan ada beberapa sebab kurang efektifnya dalam pengembangan kota dapat disebut:⁴

- a. Adanya penetapan perluasan batas administrasi;
- b. Adanya pembangunan dan pertumbuhan kota yang telah dicapai, namun belum tercapai secara maksimal menurut RUTRK;
- c. Adanya penetapan fungsi baru dari tata ruang yang statusnya lebih tinggi seperti Rencana Struktur Tata Ruang Provinsi.

Di Kota Padang masih terdapat lokasi yang penggunaannya belum sesuai dengan fungsinya, apalagi dengan seringnya terjadi bencana alam berupa gempa bumi

⁴ Soedjono, *Segi-Segi Hukum Tentang Tata Bina Kota Di Indonesia*, PT. Karya Nusantara, Bandung, 1978, hal, 125

dan isu akan adanya tsunami membuat pemerintah ingin melakukan perubahan terhadap RTRWK yang telah ada.

Dalam melaksanakan rencana umum tata ruang kota, suatu hal yang sangat erat hubungannya dengan pelaksanaan tersebut adalah masalah perizinan. Izin di sini digunakan pemerintah untuk menguasai atau mengendalikan keadaan. Izin merupakan suatu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk melakukan campur tangan ke dalam atau ke atas proses jalannya kegiatan-kegiatan masyarakat tertentu. Dapat dikatakan bahwa izin itu terjadi apabila pembuat peraturan secara umum melarang suatu perbuatan dari kegiatan-kegiatan yang pemerintah hendak kendalikan. Dengan memberi izin penguasa memberikan dispensasi kepada orang atau badan hukum yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan yang sebenarnya dilarang, ini menyangkut suatu perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan penguasaan khusus.⁵

Di dalam *kamus hukum*, izin (*vergunning*) dijelaskan sebagai: “*Overheidstoestemming door wet of verordening vereist gesteld voor tal van handeling waarop in het algemeen belang special toezicht vereist is, maar die, in het algemeen, niet als onwenselijk worden beschouwd*”⁶ (perkenaan/izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah yang diisyaratkan untuk

⁵ Prajudji Admosidirdjo, 1994, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta hlm 96-97

⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm, 207

perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki).

Izin berkaitan dengan rencana umum tata ruang kota yaitu Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang mempunyai pengertian suatu pernyataan mengabdikan dari kepala daerah yang merupakan alat perlengkapan administrasi negara kepada pemohon perorangan atau badan hukum untuk dapat melakukan suatu perbuatan yang berhubungan dengan mendirikan bangunan, seperti :

- a. Mendirikan, memperbaharui, memperluas, merubah atau membongkar seluruh bangunan atau sebahagiannya.
- b. Melakukan pekerjaan tanah, untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan yang dimaksud pada huruf a.

Dengan tingginya penambahan penduduk menjadikan kepentingan perorangan terhadap ruang juga bertambah, namun ruang yang tersedia menjadi lebih sempit sehingga diperlukannya suatu rencana penataan ruang yang baik. Salah satu caranya adalah melalui Izin Mendirikan Bangunan, tetapi dalam kenyataannya masih banyak terjadi penggunaan ruang yang menyimpang dari rencana penataan ruang itu sendiri. Dapat kita lihat dari banyaknya pembangunan liar tanpa IMB, ini disebabkan karena kelalaian dari Pemerintah baik itu dari prosedur yang rumit, kurangnya pengawasan dilapangan maupun individu korupsi yang mengeluarkan IMB seenaknya dalam instansi tersebut dan juga dari masyarakat sendiri yang tidak kooperatif dan tidak mengetahui arti penting dari IMB itu sendiri.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Padang?
2. Bagaimanakah peranan Izin Mendirikan Bangunan dalam pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang?
3. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi dalam mewujudkan Izin Mendirikan Bangunan sebagai pengendali Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
2. Untuk mengetahui peran Izin Mendirikan Bangunan dalam pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang.
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan sebagai alat pengendali Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat secara teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperluas khasanah ilmu pengetahuan di bidang hukum, khususnya mengenai Izin Mendirikan Bangunan sebagai alat pengendali Rencana Umum Tata Ruang Kota beserta hambatan-hambatan dan upaya penanggulangannya.

2. Manfaat secara praktis

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada pihak terkait (pemerintah dan masyarakat) dalam menghadapi kendala-kendala mengenai pemberian Izin Mendirikan Bangunan sebagai alat pengendali Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang.

E. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu pendekatan masalah melalui penelitian dengan melihat norma-norma atau ketentuan yang berlaku dikaitkan dengan praktiknya di lapangan.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu memberikan gambaran yang secermat mungkin mengenai fakta-fakta dan permasalahan, mengenai ketentuan yang berlaku

dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktiknya dalam pelaksanaan hukum positif sesuai dengan identifikasi masalah.

3. Populasi dan Sampel

Populasi merupakan keseluruhan sumber data yang bisa dijangkau atau keseluruhan himpunan objek penelitian dan ciri yang sama.⁷ Sampel merupakan bagian dari populasi yang dijadikan acuan dari keseluruhan populasi yang diteliti. Dalam pengambilan sampel ini menggunakan Teknik *Purposive Sampling* yaitu sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan subjektif dari penelitian, jadi ditentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi.

4. Lokasi penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA), Kecamatan Pauh dan Kecamatan Kuranji.

5. Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Sekunder adalah data yang didapatkan melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari :

1. Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang berbentuk peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan obyek penelitian ini yang terdiri dari :

a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

⁷Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-PRESS, Jakarta, 1984, hal.20.

b) Peraturan Perundang-undangan, yaitu :

- 1) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 jo Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- 2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- 3) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- 4) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan
- 5) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2005 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
- 6) Surat Keputusan Walikota Padang Nomor 6 Tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Camat dan Lurah
- 7) Peraturan Walikota Padang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Pemberian Keringanan Restribusi Izin Mendirikan Bangunan Dalam Wilayah Kota Padang.

2. Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu literatur-literatur yang

berhubungan dengan penelitian ini, seperti : buku-buku, makalah, jurnal, hasil penelitian dan hasil seminar

3. Bahan hukum tersier adalah bahan-bahan yang memberi petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus (hukum), ensiklopedia.

b. Data Primer

Data primer yaitu data yang langsung diperoleh di lapangan yang dilakukan pada, Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan, BAPPEDA dan kantor instansi-instansi pemerintah maupun swasta lainnya.

Sumber jenis data penelitian ini berasal dari penelitian lapangan (*field reserach*) yaitu dengan melakukan wawancara dan pengambilan data yang dilakukan pada Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, Kantor Kecamatan Pauh, Kantor Kecamatan Kuranji dan instansi pemerintah lainnya.

6. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Dokumen

Data diperoleh dengan mempelajari dan membaca buku-buku, makalah, jurnal, hasil penelitian dan hasil seminar yang berkaitan dengan masalah yang diteliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Wawancara

Wawancara merupakan proses pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab secara lisan dengan Pegawai Negeri Sipil pada Badan Perencanaan

Pembangunan Daerah (BAPEDA), Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan, Kantor Kecamatan Pauh, Kantor Kecamatan Kuranji dan kantor instansi-instansi pemerintah maupun swasta lainnya. Jenis wawancara yang dipergunakan adalah wawancara dengan teknik semi terstruktur, yaitu membuat daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara dan membuka peluang untuk pertanyaan terbuka diluar daftar pertanyaan sebagai pedoman wawancara.

7. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Teknik Pengolahan Data

Terhadap data-data yang telah diperoleh, penulis akan melakukan pengelompokan dan pengeditan serta tabulasi data sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

b. Analisis Data

Dalam penelitian ini analisis data yang dipergunakan adalah dengan metode *kualitatif*, yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dan diolah, disusun dengan tidak menggunakan angka-angka tetapi berdasarkan pada peraturan perundang-undangan dan pandangan para pakar kemudian dilakukan penyaringan data terhadap data mana yang tergolong sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Untuk lebih terarahnya penulisan skripsi ini, penulis membuat sistematika penulisan yang terdiri dari 4 (empat) bab:

BAB I. PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan memberikan keterangan yang bersifat umum serta tersusun secara sistimatis yang menerangkan latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini berisikan uraian mengenai tinjauan umum mengenai perizinan dan tata ruang yang berisikan antara lain pengertian izin, unsur-unsur perizinan, fungsi dan tujuan perizinan, serta bentuk dan isi izin. Tentang pengertian dan pengaturan tentang izin mendirikan bangunan, tujuan dan manfaat izin mendirikan bangunan, syarat-syarat izin mendirikan bangunan dan tentang pengertian rencana dan rencana tata ruang kota, fungsi rencana bagi pemerintah serta kebijakan penataan ruang dan strategi penataan ruang dan strategi pembangunan kota di Indonesia.

BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai kondisi umum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Padang, pengurusan izin mendirikan bangunan di kota Padang, peran izin mendirikan bangunan dalam pengendalian rencana umum tata ruang di kota padang serta kendala-kendala yang dihadapi dalam mewujudkan IMB sebagai pengendali rencana umum tata ruang di Kota Padang.

BAB IV. PENUTUP

Merupakan bab penutup dimana menguraikan kesimpulan dan saran penulis terhadap permasalahan yang dirumuskan pada bab pertama dan pembahasannya pada bab ketiga. Dalam bab ini juga diberikan saran yang diperlukan dan disesuaikan dengan kesimpulan yang berhubungan dengan penulisan skripsi ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tentang Perizinan

1. Pengertian izin

Menurut Sjachran Basah, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.⁸

Di dalam Kamus Istilah Hukum dari S.J. Fockema Andreae, izin (vergunning) dijelaskan sebagai : perkenaan/izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah yang disyaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal yang sama sekali tidak dikehendaki. Menurut Prajudi Admosudirdjo, izin adalah penetapan yang merupakan dispensasi dari suatu larangan oleh undang-undang.⁹

Perizinan merupakan keputusan tata usaha negara yang berisikan ketentuan-ketentuan berupa larangan dan ketentuan perintah. Dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan, “ Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara

⁸ Ridwan HR, 2007, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 207

⁹ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 12

yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Dari pengertian diatas dapat diambil beberapa elemen utama yaitu:¹⁰

- 1) Penetapan tertulis.
- 2) (oleh) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.
- 3) Tindakan Hukum Tata Usaha Negara.
- 4) Konkret, Individual.
- 5) Final.
- 6) Akibat Hukum bagi seseorang atau badan usaha perdata.

2. Unsur Unsur Perizinan

Izin adalah perbuatan pemerintah bersegi satu berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu.

Ada beberapa unsur dalam perizinan, yaitu sebagai berikut:

a. Instrumen Yuridis

Dalam negara hukum modern, kewenangan pemerintah tidak hanya sekedar menjaga ketertiban dan keamanan (*rusten orde*), tetapi juga mengupayakan kesejahteraan umum (*bestuurszorg*). Tugas dan kewenangan pemerintah untuk

¹⁰ Philipus M. Hadjon, 1993, *Pengantar Hukum Administrasi Negara*, Gadjah Mada University Press, Surabaya, hlm 138

menjaga ketertiban dan keamanan merupakan tugas klasik yang sampai kini masih tetap dipertahankan.

Dalam rangka melaksanakan tugas, kepada pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan, yang dari fungsi pengaturan itu muncul beberapa instrument yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret, yaitu dalam bentuk ketetapan. Sesuai dengan sifatnya, individual dan konkret, ketetapan ini merupakan ujung tombak dari instrumen hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan, atau sebagai norma penutup dalam rangkaian norma hukum.

b. Peraturan Perundang-Undangan

Salah satu prinsip dalam negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan kata lain, setiap tindakan hukum pemerintah, baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun pelayanan, harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembuatan dan penerbitan ketetapan izin merupakan tindakan hukum pemerintahan. Sebagai tindakan hukum, maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau harus berdasarkan asas legalitas. Tanpa dasar wewenang, tindakan hukum itu menjadi tidak sah.

c. Organ Pemerintah

Organ pemerintah adalah organ yang menjalankan urusan pemerintahan yang menjalankan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah. Menurut Sjachran basah, dari penelusuran beberapa ketentuan penyelenggaraan pemerintahan dapat diketahui

bahwa mulai dari administrasi negara tertinggi (presiden) sampai dengan administrasi negara terendah (lurah) berwenang memberikan izin. Pemberian izin didasarkan pada jabatan yang dijabatnya baik di tingkat pusat maupun daerah.¹¹

Beragamnya organ pemerintahan yang berwenang memberikan izin dapat menyebabkan tujuan dari kegiatan yang membutuhkan izin tentu menjadi terhambat, bahkan tidak mencapai sasaran yang hendak dicapai. Menurut Soehardjo, pada tingkat tertentu regulasi ini menimbulkan kejenuhan dan timbul gagasan yang mendorong untuk menyederhanakan pengaturan, prosedur, dan birokrasi. Penyederhanaan itu dalam perizinan biasanya dilakukan dengan cara *deregulasi*, yang mengandung arti peniadaan berbagai peraturan perundang-undangan yang dipandang berlebihan. Deregulasi biasanya berujung pada *debirokratisasi*.

Secara umum, walaupun deregulasi dan debirokratisasi dimungkinkan dalam bidang perizinan namun harus juga memperhatikan hal-hal sebagai berikut, antara lain:

- 1) Jangan sampai menghilangkan esensi dari sistem perizinan;
- 2) Deregulasi hanya diterapkan pada hal-hal yang bersifat teknis administratif dan finansial;
- 3) Deregulasi dan debirokrat tidak menghilangkan hal-hal prinsip dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar izin.;
- 4) Deregulasi dan debirokrat harus memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang layak.

¹¹ Ridwan HR, *op.cit.* hlm 213

d. Peristiwa konkret.

Izin merupakan instrument yuridis yang berbentuk ketetapan, yang digunakan pemerintah dalam menghadapi peristiwa konkret dan individual. Peristiwa konkret artinya peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, orang tertentu, dan fakta hukum tertentu.

e. Prosedur dan Persyaratan

Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Disamping harus menempuh prosedur tertentu, pemohon juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin.

Menurut Soehino, syarat-syarat dalam izin itu bersifat konstitutif dan kondisional. Bersifat *konstitutif*, karena ditentukan suatu perbuatan atau tingkah laku tertentu yang harus terlebih dahulu dipenuhi. Bersifat *kondisional*, karena penilaian tersebut baru ada dan dapat dilihat serta dapat dinilai setelah perbuatan atau tingkah laku yang diisyaratkan itu terjadi.¹²

3. Fungsi dan Tujuan Perizinan

Izin merupakan instrument yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkret. Apabila dikatakan bahwa izin itu dapat difungsikan sebagai instrument pengendali dan instrumen untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-

¹² Soehino, 1984. *Asas-Asas Hukum Tata Pemerintahan*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 97

Undang Dasar 1945, penataan dan pengaturan izin ini sudah semestinya dilakukan dengan sebaik-baiknya.¹³ Menurut Prajudi Atmosudirdjo,¹⁴ berkenaan dengan fungsi hukum-hukum modern, izin dapat diletakkan dalam fungsi menertibkan masyarakat dan mengubah tatanan masyarakat seperlunya, bilamana perlu disesuaikan pada kebutuhan (perubahan) keadaan.

Adapun mengenai tujuan perizinan, hal ini tergantung pada hal kongkret yang dihadapi. Keragaman peristiwa kongkret menyebabkan keragaman pula dari tujuan izin ini, yang secara umum dapat disebutkan sebagai berikut :¹⁵

- 1) Keinginan mengarahkan (mengendalikan “*sturen*”) aktivitas-aktivitas tertentu;
- 2) Mencegah bahaya bagi lingkungan. (izin-izin lingkungan);
- 3) Keinginan melindungi objek tertentu. (izin terbang, izin membongkar monumen-monumen);
- 4) Izin hendak membagi benda-benda yang bersifat sedikit (izin penghuni di daerah padat penduduk);
- 5) Izin memberikan pengarahan, dan menyeleksi orang-orang dan aktivitas- aktivitas (izin berdasarkan “*drank en horecawet*”, dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu

¹³ Ridwan HR,*op.cit.* hlm 218

¹⁴ Prajudji Admosidirdjo, *op.cit.* 25 -26

¹⁵ Ridwan HR,*op.cit.* hlm 218-219

4. Bentuk dan Isi Izin

Sesuai dengan sifatnya, yang merupakan bagian dari ketetapan, izin selalu dibuat dalam bentuk tertulis. Sebagai ketetapan tertulis, secara umum izin memuat hal-hal sebagai berikut¹⁶. Antara lain:

a. Organ yang berwenang

Dalam izin dinyatakan siapa yang memberikannya, biasanya dari kepala surat dan penandatanganan izin akan nyata organ mana yang memberikan izin. Pada umumnya pembuat aturan akan menunjuk organ berwenang dalam sistem perizinan, organ yang paling berbekal mengenai materi dan tugas bersangkutan, dan hampir selalu yang berkaitan adalah organ pemerintah.

b. Yang dialamatkan

Izin ditujukan pada pihak yang berkepentingan setelah mengajukan permohonan. Oleh karena itu keputusan yang memuat izin akan dialamatkan kepada pihak yang memohon izin. Ada kalanya, dalam hal-hal tertentu keputusan tentang izin juga penting bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Artinya pihak pemerintah selaku pemberi izin harus pula mempertimbangkan kepentingan pihak ketiga yang mungkin memiliki keterkaitan dengan pengguna izin tersebut.

c. Diktum

Keputusan yang memuat izin, demi alasan kepastian hukum harus memuat uraian sejelas mungkin untuk apa izin itu diberikan. Bagian keputusan ini, dimana

¹⁶ Ibid

akibat-akibat hukum yang ditimbulkan oleh keputusan dinamakan diktum, yang merupakan inti dari keputusan.

d. Ketentuan-ketentuan, pembatasan-pembatasan, dan syarat-syarat

1) Ketentuan-ketentuan

Yang dimaksud dengan ketentuan-ketentuan adalah kewajiban-kewajiban yang dapat dikaitkan pada keputusan yang menguntungkan. Ketentuan-ketentuan pada izin banyak terdapat dalam praktik hukum administrasi. Misalnya dalam undang-undang gangguan ditunjuk ketentuan-ketentuan seperti :

- a) Ketentuan-ketentuan tujuan (dengan maksud mewujudkan tujuan-tujuan tertentu);
- b) Ketentuan-ketentuan sarana (kewajiban menggunakan sarana tertentu);
- c) Ketentuan-ketentuan instruksi (kewajiban bagi pemegang izin untuk memberi instruksi-instruksi tertulis kepada personil dalam lembaga);
- d) Ketentuan-ketentuan ukur dan pendaftaran (pengukuran untuk nilai kadar bahaya atau gangguan).

2) Pembatasan-pembatasan

Selanjutnya mengenai pembatasan, Pembatasan-pembatasan dibentuk dengan menunjuk batas-batas dalam waktu, tempat atau dengan cara lain.

3) Syarat-syarat

Dengan menetapkan syarat-syarat, akibat-akibat hukum tertentu digantungkan pada timbulnya suatu peristiwa dikemudian hari yang belum pasti, kadang kalanya syarat-syarat dengan mengikuti hukum perdata,

dibebankan dalam syarat-syarat penghapusan dan syarat-syarat penangguhan ketetapan justru memperoleh kekuatan setelah terjadinya peristiwa.

e. Pemberian Alasan

Pemberian alasan dapat memuat hal-hal seperti penyebutan ketentuan undang-undang, pertimbangan-pertimbangan hukum, dan penetapan fakta. Penyebutan ketentuan undang-undang memberikan pegangan kepada semua yang bersangkutan, organ penguasa dan yang berkepentingan, dalam menilai keputusan itu.

Ketentuan undang-undang berperan pula dalam penilaian oleh yang berkepentingan tentang apa yang harus dilakukan dalam hal mereka menyetujui keputusan yang bersangkutan. Pertimbangan hukum merupakan hal penting bagi organ pemerintah untuk memberikan atau menolak permohonan izin. Pertimbangan hukum ini biasanya lahir dari interpretasi organ pemerintah terhadap ketentuan undang-undang. Adapun penetapan fakta, berkenaan dengan hal-hal atas. Artinya interpretasi yang dilakukan oleh organ pemerintahan terhadap aturan-aturan yang relevan, turut didasarkan pada fakta-fakta sebagaimana ditetapkannya. Dalam keadaan tertentu, organ pemerintah dapat menggunakan data yang diberikan oleh pemohon izin, disamping data dari para ahli atau biro konsultan.

f. Pemberitahuan-pemberitahuan tambahan

Pemberitahuan tambahan berisi bahwa kepada yang dialamatkan ditunjukkan akibat-akibat dari pelanggaran ketentuan dalam izin. Seperti sanksi-saksi yang mungkin diberikan pada ketidakpatuhan.

B. Tentang Izin Mendirikan Bangunan

1. Pengertian dan Pengaturan tentang Izin Mendirikan Bangunan

Izin mendirikan bangunan adalah izin yang diberikan pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sepadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sepadan Sungai (GSS), sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut¹⁷

Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan menyatakan :

1. Peruntukan bangunan di kota Padang dikategorikan atas :
 - a. Peruntukan bangunan tempat tinggal
 - b. Peruntukan bangunan tempat usaha
 - c. Peruntukan bangunan sosial
2. Bangunan di wilayah kotamadya diklasifikasikan menurut
 - a. Penggunaannya
 - b. Perencanaan konstruksinya
 - c. Wilayahnya
 - d. Yang mendirikanannya
3. Bangunan di wilayah kotamadya direncanakan dengan memperhatikan kelengkapan perencanaan arsitektur

¹⁷ Tim penulis, 2009, *Izin Mendirikan Bangunan*, Makalah Pendidikan Lingkungan Kehidupan Jakarta (PLKJ) oleh C Media, hlm 6

Pasal 3 Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan menyatakan :

1. Untuk mendirikan, mengubah, menambah atau merobohkan bangunan wilayah kotamadya harus mendapat izin terlebih dahulu dari kepala daerah
2. Mendirikan, mengubah, menambah atau merobohkan bangunan harus direncanakan oleh perencana bangunan yang telah memperoleh izin bekerja sebagai perencana bangunan dari daerah
3. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan, mengubah, menambah atau merobohkan bangunan dilakukan oleh pelaksana bangunan yang telah mendapat izin

Pengaturan yang terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan di Kota Padang adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah
- b. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- c. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
- d. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan
- e. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

- f. Surat Keputusan Walikota Padang Nomor 6 Tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Kepada Camat dan Lurah
- g. Peraturan Walikota Padang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Pemberian Keringanan Restribusi Izin Mendirikan Bangunan Dalam Wilayah Kota Padang

2. Tujuan dan Manfaat Izin Mendirikan Bangunan

Dalam Bangunan Pasal 6 (1) Perda No 1 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Padang No 4 Tahun 2000 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, “Maksud peraturan izin mendirikan bangunan adalah mengatur dan menertibkan setiap kegiatan yang bertujuan untuk mendirikan bangunan baru, menambah merubah, mengembangkan, merehabilitasi, dan atau merobohkan bangunan. Sedangkan tujuannya adalah untuk meningkatkan terciptanya lingkungan yang tertib, indah dan sehat sesuai dengan rencana umum tata ruang kota dan ketentuan yang berlaku lainnya”

Seandainya ada suatu bangunan dalam keadaan tidak terpelihara atau rusak sehingga menimbulkan pandangan yang tidak baik untuk lingkungan sekitarnya, maka Kepala Daerah dapat memerintahkan pada bangunan itu supaya dilakukan pekerjaan pembentukan yang dianggap perlu untuk perbaikan, sehingga layak untuk didiami/ditempati bersama keluarga, serta indah dipandang mata.

Memperhatikan Monumenten ordonantie Stb. 193-238 dan atau Peraturan Daerah No 10 Tahun 1983 Tentang Rencana Induk Kota Padang serta Perda tentang

Bangunan, khusus bagi bangunan yang mempunyai nilai-nilai historis, sejarah, budaya, estetika/arsitektur harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari Kepala Daerah.

Kewenangan Untuk merobohkan bangunan tersebut ada pada Kepala Daerah dengan alasan :

- a. Bangunan itu rapuh baik sebahagian/seluruhnya
- b. Bangunan tersebut tidak sesuai lagi dengan rencana kota
- c. Bangunan tersebut disengketakan/dieksekusi
- d. Bangunan yang terbengkalai
- e. Bangunan yang merusak ketertiban kebersihan keindahan (K3)
- f. Bangunan yang pemanfaatannya menyalahi ketentuan/norma yang berlaku¹⁸

Untuk bangunan yang keadaannya hampir roboh dan dapat membahayakan keselamatan umum, maka pemilik bangunan tersebut setelah mendapatkan perintah tertulis dan disertai alasan-alasan dari Kepala Daerah harus segera mungkin mengadakan perbaikan-perbaikan. Bangunan yang tidak layak untuk dipakai/dihuni maka untuk bangunan tersebut atau bagian-bagiannya yang karena cara mendirikan atau karena cara mengatur letaknya dipandang tidak layak untuk didiami/dihuni, maka Kepala Daerah dapat mengambil suatu keputusan dalam membongkar bangunan tersebut.

¹⁸ Penjelasan Pasal 44 Perda No. 6 Tahun 1990 Tentang Tata Bangunan

Dalam hal ini pula apabila Kepala Daerah memandang perlu untuk mengadakan perbaikan-perbaikan pada bangunan yang bersangkutan karena tidak dapat didirikan lagi, maka diperintahkan kepada pemilik untuk mengadakan perbaikan-perbaikan yang dipandang perlu dan jika tidak terlaksana maka diperintahkan kepada pemilik atau yang mendiami bangunan tersebut untuk pindah dari bangunan tersebut dalam waktu yang ditetapkan Kepala Daerah.

Guna menghindarkan hal-hal tersebut diatas maka masyarakat harus ikut serta menjaga kebersihan, kesehatan, keamanan dan keselamatan lingkungan agar tetap dapat berjalan dengan baik. Keindahan kota dapat tercipta dengan sempurna, Pemerintah Daerah berwenang untuk membuat peraturan-peraturan mengenai bangunan yang bertujuan untuk menciptakan kota yang indah dan tertib, aman, lancar dan sehat. Pemerintah harus benar-benar berusaha untuk dapat menciptakan kota sesuai dengan tuntutan dan kebutuhan masyarakat.

Izin merupakan instrumen yuridis yang digunakan oleh pemerintah untuk mempengaruhi para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkret. Dapat dikatakan bahwa izin itu difungsikan sebagai instrumen pengendali dan instrumen untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, sebagaimana yang diamanatkan dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, penataan dan pengaturan izin ini sudah semestinya dilakukan dengan sebaik-baiknya.

Dengan demikian pada dasarnya tujuan dari izin mendirikan bangunan adalah upaya untuk memberikan kepastian hukum atas hak perorangan atau badan hukum yang diakui oleh undang-undang dan peraturan tentang pertanahan, sebagai upaya dan konsekwensi dari pemilikan atas suatu hak, yang mana dibutuhkan adanya suatu dokumen yang diwujudkan dalam bentuk surat Izin Mendirikan Bangunan yang akan memudahkan dalam pendataan dan penerbitan bagi peruntukan bangunan yang layak dan tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Manfaat pemberian izin mendirikan bangunan dapat dilihat dari :

a. Pihak yang mengeluarkan izin

1. Segi teknis perkotaan

Pemberian IMB sangat penting artinya bagi Pemerintah Daerah guna untuk mengatur, menata dan merencanakan pembangunan perumahan agar sesuai dengan potensi dan prioritas kota yang dituangkan dalam Master Plan Kota.

2. Untuk melaksanakan peraturan apakah ketentuan-ketentuan dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam prakteknya atau tidak.

3. Ada keselarasan antara masyarakat dengan Pemerintah.

4. Sumber pendapatan daerah

b. Pihak yang menerima izin

1. Segi kepastian hukum

Kepastian hukum terhadap hak bangunan sehingga tidak ada gangguan dari hal yang merugikan pihak yang menerima izin.

2. IMB tersebut bagi si pemiliknya juga dapat bermanfaat sebagai bukti hak milik bangunan yang sah.
3. Ketentuan hukum terhadap ganti rugi dalam hal :
 - i. Terjadinya pencabutan hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan umum.
 - ii. Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemilik bangunan lainya yang berasal dari kebijaksanaan dan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah.

Untuk mengimbangi pesatnya pembangunan fisik dan untuk memberikan bimbingan serta pengawasan atas kegiatan pembangunan kota, maka diperlukan pengolahan yang cermat dari Pemerintah Daerah guna mencapai suasana kota yang ATLAS (aman, tertib, lancer, asri dan sehat).

Untuk mewujudkan maksud tersebut Pemerintah Daerah membentuk suatu dinas yang bertugas untuk mengendalikan semua pembangunan dalam wilayah kota Padang yaitu Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang.

Sesuai dengan apa yang menjadi tugas pokok dari Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang adalah untuk meningkatkan pembinaan dan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan kota agar tercapai ketertiban dan perkembangan pembangunan kota yang sehat dan teratur serta sesuai dengan rencana pembangunan.

Dalam melakukan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan dilakukan oleh Dinas Perizinan dan Pengawasan Pembangunan Kota (DP3K). Menurut pasal 27 Perda No. 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan, pengawas DP3K berwenang untuk :

1. Memasuki dan memeriksa tempat pekerjaan mendirikan bangunan.
2. Memeriksa bangunan-bangunan yang dipergunakan harus sesuai pusat informasi teknik bangunan, rencana kerja dan syarat-syarat.
3. Memerintahkan untuk menyingkirkan bangunan-bangunan yang tidak memenuhi syarat-syarat dan mengancam.
4. Keselamatan serta kesehatan umum.

Sistem perizinan adalah merupakan salah satu yuridis administratif dalam mencegah dan menanggulangi adanya berbagai bentuk pelanggaran. Izin tersebut adalah merupakan salah satu bentuk pengawasan dalam pengendalian pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Para pelaku biasa bertindak di luar batas, tanpa khawatir terhadap hukum atau sanksi yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

3. Syarat-Syarat Izin Mendirikan Bangunan

Dalam pelaksanaan IMB ini telah diatur secara jelas dalam Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan dan Keputusan Walikota No. 6 Tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh Camat dan Lurah. Seseorang atau badan hukum perdata yang akan mendirikan, memperbaiki, atau merombak bangunan terlebih dahulu harus mengajukan Permohonan Izin Mendirikan

Bangunan (IMB) pada Walikota sebagai Kepala Daerah Cq Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (DTRTB) dimana bangunan itu akan didirikan.

Adapun syarat-syarat untuk mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan :

1. Foto copy KTP yang masih berlaku.
2. Foto copy Bukti Pemilikan Hak Atas Tanah yang dilegalisirkan oleh instansi yang berwenang atau memperlihatkan aslinya.
3. Surat pernyataan yang telah diketahui oleh lurah tentang tanah tidak dalam sengketa, tanah tidak diwakafkan, pelapasan hak atas tanah yang terkena jalan/fasilitas, kewajiban memenuhi kelengkapan persyaratan dan pelunasan restribusi.
4. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (untuk fasilitas umum, fasilitas sosial, dan tanah cadangan pengganti)
5. Izin lokasi (untuk permohonan developer)
6. Surat kuasa jika pengurusannya dikuasakan.
7. Foto copy Keterangan Rencana Kota (*Advise Planning*)
8. Foto lokasi yang akan dibangun, sekurang-kurangnya dua sisi.
9. Gambar rencana bangunan yang ditandatangani oleh yang menggambar/arsitek dan pemohon, rangkap 6 (enam) dengan mencantumkan nama lengkap.
10. Gambar rencana bangunan bertingkat dilengkapi dengan gambar konstruksi yang telah ditandatangani yang menggambar/konstruktor dan pemohon, rangkap 6 (enam) dengan mencantumkan nama lengkap.

11. Khusus bangunan bertingkat 3 (tiga) dan seterusnya dibuatkan gambar stuktur beserta hitungannya dan ditandatangani dengan mencantumkan nama lengkap
12. Data daya dukung tanah yang diperlukan jika bangunan berlantai 3 (tiga) ke atas.
13. Surat pernyataan persetujuan tetangga yang diketahui lurah bila bangunan berada di atas tanah batas.

C. Tentang Rencana Umum Tata Ruang

1. Pengertian Rencana dan Rencana Tata Ruang

Sebagaimana diketahui, istilah pemerintahan mempunyai 2 (dua) arti, yaitu fungsi pemerintahan atau kegiatan memerintah dan sebagai organisasi pemerintahan atau kumpulan dari jabatan-jabatan (*complex van ambten*). Dalam arti kata sebagai organisasi, pemerintah tentu memiliki tujuan yang akan dicapainya, yang tidak berbeda dengan organisasi pada umumnya terutama dalam hal kegiatan yang akan diimplementasikan dalam rangka mencapai tujuan, yakni dituangkan dalam bentuk rencana-rencana.

Menurut A.D. Belinfante dan Burhanoeddin Soetan Batuah, rencana adalah suatu (keseluruhan peraturan yang bersangkutan-paut yang mengusahakan dengan sepenuhnya terwujudnya suatu keadaan tertentu yang teratur) tindakan yang

berhubungan secara menyeluruh, yang memperjuangkan dapat terselenggaranya suatu keadaan yang teratur secara tertentu.¹⁹

Perencanaan terbagi dalam tiga kategori, yaitu sebagai berikut :

- a. Perencanaan informatif
- b. Perencanaan indikatif
- c. Perencanaan operasional atau normatif

Dari 3 (tiga) kategori perencanaan tersebut hanya perencanaan operasional atau normatif yang memiliki akibat hukum langsung (*directed rechtgevolen*), baik bagi pemerintah atau administrasi negara maupun warga negara karena rencana tersebut telah disertai dengan perjanjian maupun ketetapan dari pemerintah.

Perencanaan merupakan bagian inheren dalam setiap bentuk organisasi. Dengan kata lain, setiap organisasi pasti memiliki tujuan yang hendak dicapai, yang sebelumnya dirumuskan dalam bentuk rencana-rencana. Dalam perspektif hukum administrasi negara, J.B.J.M. Ten Berge mengemukakan unsur-unsur rencana sebagai berikut :²⁰

- a. Gambaran tertulis
- b. Keputusan atau tindakan
- c. Organ pemerintahan
- d. Ditujukan pada masa yang akan datang
- e. Elemen-elemen rencana

¹⁹ Dalam Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 3-4

²⁰ Dalam Ridwan HR, Op.cit, hlm. 199-201

- f. Memiliki sifat yang tidak sejenis, beragam
- g. Keterkaitan
- h. Untuk waktu tertentu

Di dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebutkan bahwa “Bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini jelas bahwa penguasaan negara atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dimaksudkan untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kesejahteraan warga negara guna menuju tatanan masyarakat yang adil dan makmur dengan memperhatikan kelestarian lingkungan hidup sehingga pemanfaatannya dapat dilanjutkan oleh generasi yang akan datang. Dengan demikian diperlukanlah pengelolaan dan pemanfaatan secara efektif yaitu dengan menggunakan Penataan Ruang.

Pasal 1 Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang menyebutkan Tata Ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang. Sementara itu, ruang itu sendiri adalah : “ Wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya”. Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa penataan ruang memiliki ruang lingkup yang sangat luas. Dengan demikian perlu kita lihat tujuan dari penataan ruang untuk memperkecil ruang lingkup dari penataan ruang itu sendiri.

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :²¹

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam buatan dengan memperlihatkan sumber daya manusia; dan
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Dalam pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan penataan ruang harus melalui beberapa proses atau tahapan agar pembangunan yang berwawasan lingkungan dan sosial kemasyarakatan dapat terwujud. Salah satu wujud nyata dari usaha menciptakan kota yang lebih baik adalah Rencana Tata Ruang Kota yang melengkapi dengan adanya aturan yang mengikat dalam pemanfaatan ruang untuk suatu kawasan.

Rencana tata ruang kota ini merupakan hasil dari perencanaan tata ruang kota yang merupakan suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Dalam struktur ruang wilayah kota digambarkan sistem pusat kegiatan wilayah kota dan peletakan jaringan wilayah kota yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kota. Pola ruang wilayah kota merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah kota, baik untuk pemanfaatan

²¹ Hasni, Op.cit, hal 19-20

yang berfungsi lindung maupun budi daya. Dari berbagai uraian diatas dapat disimpulkan bahwa rencana tata ruang kota yang meliputi pemanfaatan, pengelolaan dan pelestarian ruang merupakan bagian integral dari pembangunan nasional untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

2. Fungsi Rencana Bagi Pemerintah

Rencana merupakan kata yang selalu menjadi pembahasan dalam setiap program pembangunan. Perencanaan menjadi tolak ukur keberhasilan program. Kemampuan ini perlu dimiliki baik oleh individu, kelompok, komunitas, korporasi hingga negara. Sebuah perencanaan sangat menentukan keberhasilan suatu program. Perencanaan yang baik dan rinci belum tentu menghasilkan perubahan yang diharapkan. Sebaliknya tanpa perencanaan yang benar, sesuatu bergerak tanpa arah, boros, tidak efektif dan membuang energi.

Perencanaan merupakan bagian dari satu fungsi manajemen untuk mengatur dan mengorganisir orang atau kegiatan yang dilaksanakan. Fungsi ini mutlak ada dalam suatu organisasi formal dan non-formal. Fungsi perencanaan sangat penting dalam menentukan visi, misi dan aspek pengembangan masyarakat ke depan. Segala keputusan dan tindakan untuk tujuan masa depan memiliki hubungan erat dengan yang terjadi sekarang. Tindakan tersebut didasari oleh pemikiran pragmatis rasional untuk suatu kurun waktu tertentu.

Bagi pemerintah perencanaan merupakan suatu unsur penting dalam membuat kebijakan karena sebuah rencana paling tidak mengandung hal pokok berupa prioritas

yang menjadi kerangka acuan dalam mengoptimalkan sumber daya yang dimiliki, baik alam, lingkungan, bahan produksi dan finansial terbatas

Perencanaan menjadi landasan dalam menentukan visi, strategi dan keberhasilan dalam menangani konflik. Sebuah perencanaan akan sangat berpengaruh besar terhadap cara pandang, kebiasaan, nilai-nilai, langkah operasional dan sinergisitas pemangku kepentingan. Perencanaan merupakan alat perubahan 'change tools' yang sangat menentukan hasil akhir dari apa yang diharapkan. Menyadari pentingnya sebuah rencana tetapi bukan sekedar rencana.

3. Kebijakan Penataan Ruang dan Strategi Pembangunan Kota di Indonesia

Dalam rangka menyikapi berbagai isu dan permasalahan pembangunan khususnya pada kawasan perkotaan di Indonesia, Dirjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan. Depkimpraswil telah merumuskan kebijakan dan strategi pembangunan perkotaan yang meliputi 3 (tiga) kebijakan pokok sebagai berikut :²²

- a. Mengatasi kesenjangan wilayah untuk persatuan dan kesatuan
 - 1) Penyediaan air bersih untuk kawasan kumuh perkotaan dan nelayan yang rawan air.
 - 2) Penanganan dampak bencana alam dan kerusuhan sosial.

²² Setia Budhy Algamar, *Peran Penataan Ruang Sebagai Instrumen Dalam Mewujudkan Pengelolaan Kawasan Perkotaan Yang Baik*, Makalah, Pusat Pendidikan dan Pelatihan Pegawai – Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia – Depkimpraswil, Makasar, 19-23 agustus 2003

- 3) Penanganan prasarana dan sarana kota daerah yang kemampuan dananya terbatas dan perubahan status kota (ibu kota provinsi/ kabupaten/ kota baru).
- b. Memacu pembangunan wilayah dan memantapkan pelayanan prasarana dan sarana untuk pemulihan ekonomi
- 1) Peningkatan prasarana dan sarana perkotaan untuk mewujudkan kemandirian dan fungsi kota sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN), Wilayah (PKW), dan Lokal (PKL) untuk menciptakan iklim yang kondusif bagi peran serta aktif masyarakat dunia.
 - 2) Mempertahankan tingkat pelayanan dan kualitas jalan kota (arteri dan kolektor primer) bagi kota-kota metro, besar dan ibukota provinsi.
 - 3) Penyediaan prasarana dan sarana air bersih untuk daerah yang belum mempunyai sistem penyediaan air bersih dan bantuan fasilitas penyehatan PDAM.
 - 4) Peningkatan fungsi kawasan dan revalidasi kota dalam rangka meningkatkan produktivitas ekonomi kota dan ketahanan budaya lokal.
 - 5) Pemanfaatan teknologi tepat guna dan modul standar serta optimalisasi potensi dan sumber daya lokal dalam rangka penanganan lingkungan hidup.
- c. Meningkatkan manajemen pembangunan prasarana dan sarana perkotaan dan perdesaan

- 1) Fasilitas penyusunan program pembangunan prasarana dan sarana perkotaan dan perdesaan.
- 2) *Advisory* peningkatan kemampuan aparat dalam pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana perkotaan dan perdesaan.
- 3) Desiminasi pedoman dan petunjuk teknis.

Agar pembangunan kawasan perkotaan di Indonesia dapat diselenggarakan secara lebih efektif, efisien, dan berkelanjutan, maka instrumen penataan ruang memainkan peran yang penting di dalamnya. Melalui instrumen penataan ruang, maka arah dan kecendrungan pembangunan perkotaan dapat diantisipasi sejak dini. Melalui instrumen penataan ruang pula maka berbagai kebijakan pembangunan kota berbasis ruang (seperti pengelolaan lahan, pengembangan transportasi, ruang publik, pusat-pusat pelayanan perkotaan, dan sebagainya), dapat dijadikan acuan bersama dari para pelaku pembangunan. Dengan kata lain, rencana tata ruang kawasan perkotaan merupakan *common platform* bagi para pelaku pembangunan dalam melaksanakan kegiatan pembangunan secara terpadu dan sinergis menuju terwujudnya visi pembangunan kota dan fungsi kota yang diharapkan.

Untuk itu, peran penataan ruang dalam pengelolaan kawasan perkotaan perlu terus dikembangkan melalui strategi pendayagunaan penataan ruang yang tepat dengan memperhatikan faktor-faktor berikut :

- a. Keterpaduan program yang bersifat lintas sektoral dan lintas wilayah dalam konteks pengembangan wilayah atau kawasan perkotaan.

- b. Pendekatan *bottom-up* atau mengedepankan peran masyarakat dalam pelaksanaan kawasan perkotaan.
- c. Sinergi pembangunan dengan memperhatikan inisiatif, potensi dan keunggulan lokal.
- d. Akomodasi terhadap berbagai masukan, kemitraaan dengan seluruh *stakeholders* dan transparansi dalam pelaksanaan bangunan.
- e. Konsistensi pelaksanaan pembangunan sektoral terhadap rencana tata ruang kawasan perkotaan.
- f. Penegakan hukum yang konsisten dan konsekuen untuk menghindari kepentingan sepihak dan untuk terlaksananya pembagian peran yang seimbang antar unsur-unsur *stakeholders* (BAPEDA, Dinas Tata Kota, Dinas Pekerjaan Umum dan Instansi terkait lainnya).
- g. Kerjasama antar wilayah (antar kota-kota dalam kawasan perkotaan, antar kawasan perkotaan, maupun antar kawasan perkotaan dengan kawasan pedesaan) dalam rangka menciptakan sinergi pembangunan.

Karakteristik penataan ruang terkait erat dengan ekosistem. Oleh karenanya penataan ruang menekankan pendekatan sistem yang tidak dibatasi oleh batas-batas administrasi wilayah, dengan dilandasi oleh 4 (empat) prinsip pokok penataan ruang yakni : (a) holistik dan terpadu, (b) keseimbangan antar kawasan (misal antar kota-desa), (c) keterpaduan penanganan secara lintas sektor dan lintas wilayah administratif, serta (d) pelibatan peran serta masyarakat mulai tahap perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang.

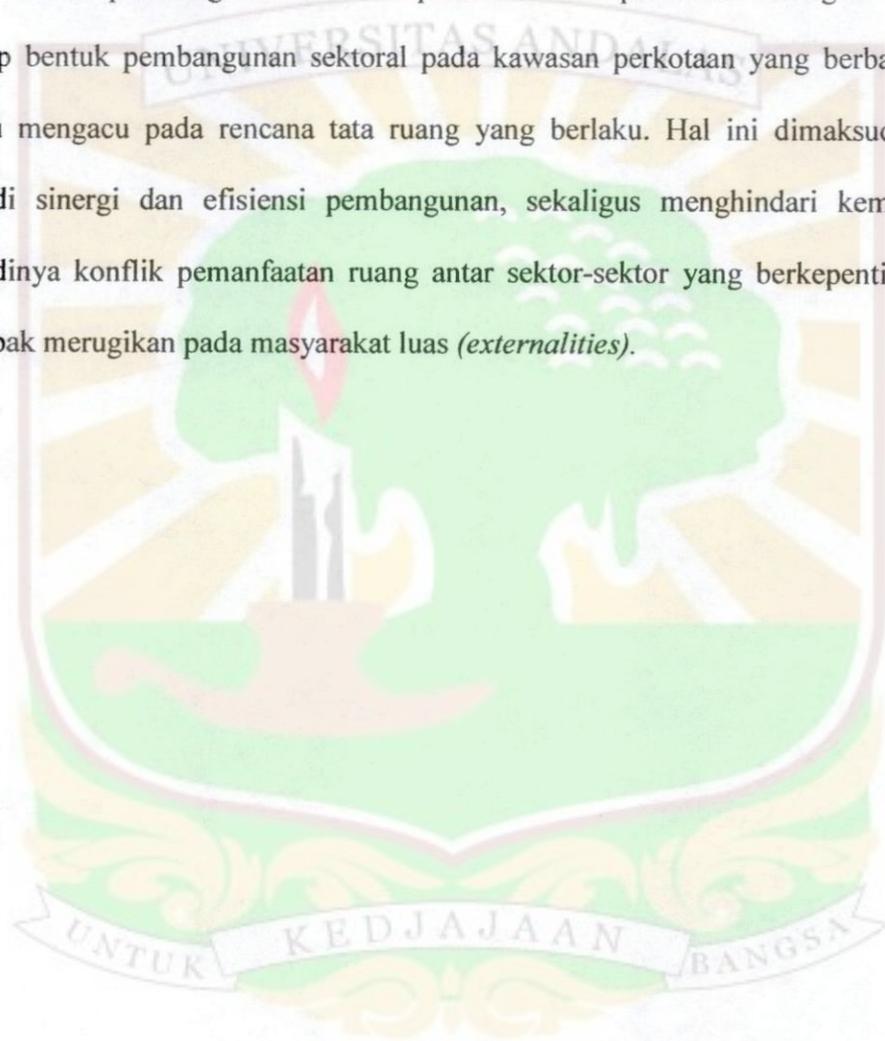
Rencana tata ruang pada dasarnya merupakan bentuk intervensi yang dilakukan agar interaksi manusia/ makhluk hidup dengan lingkungannya dapat berjalan serasi, selaras, seimbang untuk tercapainya kesejahteraan manusia/ makhluk hidup serta kelestarian lingkungan dan berkelanjutan pembangunan (*development sustainability*).

Di dalam rencana tata ruang kawasan perkotaan diatur alokasi pemanfaatan ruang untuk berbagai penggunaan (perumahan, perkantoran, perdagangan, ruang terbuka hijau, industri, sempadan sungai, dsb) berdasarkan prinsip-prinsip keadilan, keseimbangan, keserasian, keterbukaan (transparansi) dan efisiensi, agar tercipta kualitas pemukiman yang layak huni (*livable environment*). Kawasan perkotaan sendiri dapat diartikan sebagai kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintah, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Pengelolaan kawasan perkantoran (*urban management*) adalah rangkaian kegiatan yang menyeluruh yang terdiri atas perencanaan, pengaturan, pengorganisasian, pembangunan, pengoperasian, pemeliharaan, pengendalian dan pembinaan. Pengelolaan kawasan perkotaan dilaksanakan dengan menggunakan pendayagunaan asset yang ada secara efektif, efisien dan berkelanjutan. Adapun asset yang tercakup dalam pengelolaan kawasan perkotaan adalah keuangan (pembiayaan pembangunan), penduduk (sumber daya manusia), sosial (termasuk institusi publik),

lahan, lingkungan, serta asset fisik (seperti bangunan–termasuk rumah, prasarana dan sarana perkotaan).

Secara normatif, Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan merupakan acuan pelaksanaan pembangunan sektoral pada kawasan perkotaan. Dengan demikian, setiap bentuk pembangunan sektoral pada kawasan perkotaan yang berbasis ruang perlu mengacu pada rencana tata ruang yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar terjadi sinergi dan efisiensi pembangunan, sekaligus menghindari kemungkinan terjadinya konflik pemanfaatan ruang antar sektor-sektor yang berkepentingan dan dampak merugikan pada masyarakat luas (*externalities*).



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kondisi Umum Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Padang

Untuk Kota Padang masalah yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini telah diatur dengan jelas dalam Peraturan Daerah No. 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan, Surat Keputusan Walikota No. 6 Tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh Camat dan Lurah. Selain itu masih banyak peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan mengenai izin mendirikan bangunan ini.

Izin mendirikan bangunan diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang yang merupakan salah satu satuan kerja yang bertugas atas nama Walikota Padang dan bertanggung jawab langsung kepada Walikota Padang. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 4 A Padang merupakan pusat dari pelayanan dalam pengurusan izin mendirikan bangunan dan sesuai kebijakan Pemerintah Kota Padang berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Walikota No. 6 Tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh Camat dan Lurah menyebutkan :

”Berdasarkan Keputusan ini Camat atau Lurah diberi kewenangan untuk menerbitkan IMB dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Camat untuk bangunan dengan luas 61 m² sampai 100 m².
- b. Lurah untuk bangunan dengan luas 60 m² ke bawah.”

Ayat (2) menyebutkan, “Kewenangan sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) dan ayat (2) tidak termasuk kompleks perumahan yang dibangun oleh pengembang”

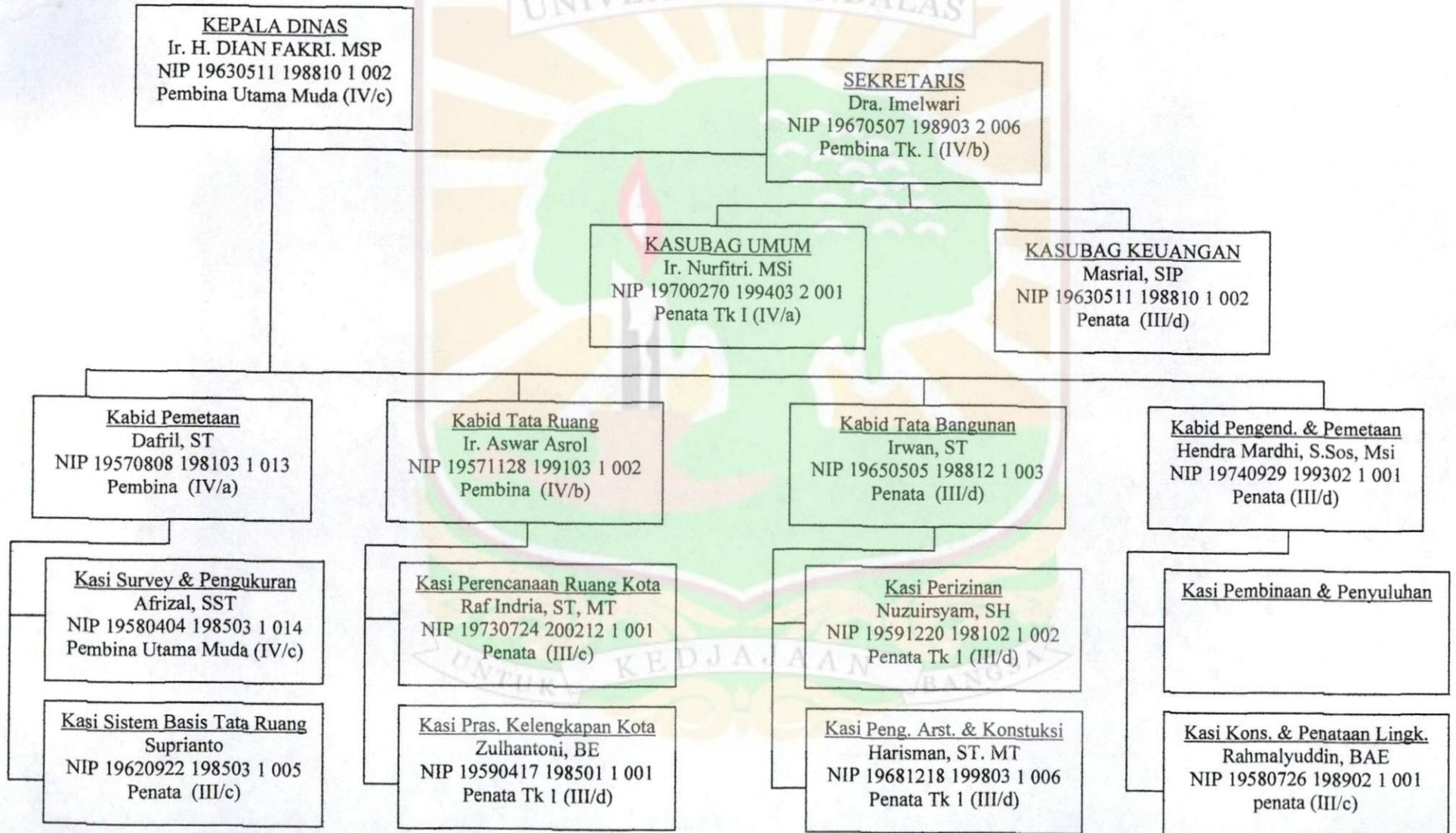
Dengan adanya pelimpahan wewenang ini maka dapat lebih memudahkan masyarakat untuk mengurus izin mendirikan bangunan baik di kelurahan maupun kecamatan, sedangkan untuk bangunan diatas 100 m² ditangani oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang.

Dalam kepengurusannya Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang mempunyai stuktur organisasi sebagai berikut :



STURKTUR ORGANISASI DINAS TATA RUANG DAN TATA BANGUNAN KOTA PADANG

PERDA NO 16 TAHUN 2008



Dari skema diatas dapat di lihat Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan dipimpin oleh Ir. H. Dian Fakri, MSP sebagai kepala dinas, sekretaris Dra. Imerwati, M.Si. Dalam stuktur organisasi Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan terdapat 4 bidang dan 2 sub bagian yang menunjang kinerja organisasi dalam permohonan izin mendirikan bangunan yaitu :²³

a. Bidang Tata Bangunan

Bidang ini bertugas menerima permohonan izin mendirikan bangunan beserta persyaratannya, pemeriksaan administrasi, pendistribusian berkas permohonan, pemeriksaan gambar arsitektur dan kontruksi bangunan.

b. Bidang Tata Ruang

Bertugas melakukan pengukuran lahan yang dimohonkan bersama dengan pemohon, penyesuaian lahan terhadap rencana kota (terhadap pengurusan KRR-PRK), pembuatan gambar situasi, dan perhitungan retribusi.

c. Bidang Pemetaan

Bidang ini bertugas melakukan pendataan tanah >1000 m² dan pengukuran lahan sesuai dengan kondisi lahan, mendudukkan ukuran lahan ke dalam blad pengukuran, menghitung luas lahan sesuai dengan kondisi lapangan dan membuat gambar situsi lahan.

²³ Hasil wawancara dengan Nurfitri Kasubag Umum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 15 November 2010 pukul 10.20

d. Bidang Pengendalian dan Penertiban

Memiliki tugas melakukan pengawasan terhadap bangunan yang baru dibangun dan bangunan yang tidak mempunyai izin mendirikan bangunan, menerima pengaduan dari masyarakat yang berkaitan dengan bangunan dan melakukan pembinaan terhadap staff kecamatan dan kelurahan yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan.

e. Sub Bagian Umum

Bagian ini bertugas menangani semua urusan kepegawaian dalam Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang

f. Sub Bagian Keuangan

Bagian ini khusus bertugas mengatur seluruh keuangan untuk kelancaran kegiatan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang.

Dengan adanya struktur organisasi seperti di atas diharapkan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan tersebut dapat bekerja dengan lebih efektif dan efisien.

Selanjutnya di bawah ini akan digambarkan mengenai perkembangan jumlah permohonan izin mendirikan bangunan dan izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan serta peruntukan dari izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan.

Tabel 1
Perkembangan Jumlah Izin Mendirikan Bangunan Kota Padang
2006-2009

No	Uraian	Satuan	Tahun				Total
			2006	2007	2008	2009	2006-2009
1	Permohonan IMB	Buah	721	733	910	1389	3753
2	IMB yang Dikeluarkan	Buah	655	577	701	1.248	3181
3	Jumlah bangunan						
	A Rumah tempat tinggal						
	REI	Buah	138	21	19	335	513
	Non REI	Buah	367	349	416	996	2128
	B Toko/usaha dagang	Buah	93	102	140	128	463
	C Usaha industry	Buah	3	-	16	12	31
	D Usaha jasa	Buah	23	48	69	14	154
	E Sosial pendidikan	Buah	18	8	12	10	48
	F Sosial ibadah	Buah	2	4	6	4	16
	G Panti asuhan/Aula	Buah	-	-	2	2	4
	H Kantor publik	Buah	6	9	13	3	31
	I Kantor swasta	Buah	12	11	-	13	36
	J Gedung	Buah	13	20	5	5	43
	K Kantor pemerintah	Buah	-	-	-	-	-
	L Lain-lain	Buah	7	3	3	51	64

Sumber : Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, Desember 2010

Dari data (tabel 1) dapat di lihat permohonan izin mendirikan bangunan dari tahun 2006-2009 terdapat sebanyak 3753 buah, sedangkan izin mendirikan bangunan yang diizinkan sebanyak 3181 buah. Keseluruhan izin mendirikan bangunan tersebut digunakan untuk bermacam-macam peruntukan seperti rumah tempat tinggal,

toko/usaha dagang, usaha industri, usaha jasa, sosial pendidikan, sosial ibadah, panti asuhan/aula, kantor publik, kantor swasta, gedung, kontor pemerintah dan lain-lain. Juga dari data di atas terlihat adanya peningkatan permohonan izin mendirikan bangunan setiap tahunnya. Ini menunjukkan bahwa masyarakat telah mengetahui arti penting kepemilikan izin mendirikan bangunan. Untuk data pada tahun 2010 Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang belum melakukan rekap data karena data dari kecamatan-kecamatan baru masuk pada bulan januari dan juga tidak di pisahkan secara spesifik mengenai peruntukan izin mendirikan bangunannya.

Dari hasil wawancara penulis adanya peningkatan permohonan izin mendirikan bangunan ini merupakan hasil dari upaya pemerintah daerah dalam mensosialisasikan izin mendirikan bangunan dengan cara memasang iklan-klan mengenai wajib meminta izin untuk melakukan pembangunan di kota padang di kota Padang.²⁴

Adapun alasan masyarakat yang mengurus izin mendirikan bangunan tersebut berbeda-beda, antara lain :²⁵

1. Ada masyarakat yang hanya mau mengurus IMB sebagai jaminan di saat ingin melakukan peminjaman ke bank.
2. Sebagian masyarakat ada yang terpaksa mengurus IMB untuk bisa mendapatkan bantuan bagi rumah yang terkena dampak gempa bumi.

²⁴ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

²⁵ Hasil wawancara dengan beberapa pemohon izin mendirikan bangunan

3. Ada juga masyarakat yang benar-benar mengetahui arti penting izin mendirikan bangunan ini dan dengan kesadaran dan kemauan sendiri mau mengurusnya.

Namun dari hasil penelitian di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang masih banyak terjadinya pelanggaran dalam pelaksanaan izin mendirikan bangunan, bentuk pelanggarannya pun beragam, seperti bangunan yang didirikan memakan rolyen jalan, melanggar batas sepadan bangunan, ada juga yang mendirikan bangunan tanpa IMB dan sekarang ini sedang dalam proses pemanggilan oleh petugas Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang kepada pemilik bangunan.²⁶

Banyaknya kasus pelanggaran terjadi karena tidak ada bentuk sosialisasi dari petugas kelurahan maupun kecamatan tentang tata cara mengurus IMB maupun mengenai persyaratannya.²⁷ Di tambah lagi kondisi ekonomi masyarakat terutama bagi ekonominya lemah berkeberatan untuk mengurus IMB ini karena mengeluarkan biaya guna mendapatkan IMB.²⁸ Ada juga masyarakat tidak mau mengurus IMB dengan alasan rumahnya terletak di tengah sawah, tidak ada akses ke jalan umum dan masyarakat yang membangun rumah secara berangsur-angsur.²⁹

²⁶ Hasil wawancara dengan Edison Ramli Staff Perizinan dan Pelayanan Umum Kecamatan Pauh, 3 Desember 2010 pukul 08.00

²⁷ Hasil wawancara dengan 20 masyarakat yang mempunyai bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan

²⁸ Hasil wawancara dengan Ilfa Maizom Staff Perizinan dan Pelayanan Umum Kecamatan Kuranji, 9 Desember 2010 pukul 11.35

²⁹ Hasil wawancara dengan Edison Ramli Staff Perizinan dan Pelayanan Umum Kecamatan Pauh, 3 Desember 2010 pukul 08.00

B. Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Padang

1. Kelengkapan Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan

Pada dasarnya prosedur pengolahan Izin Mendirikan Bangunan di usahakan agar jangka waktu penyelesaiannya yang sesingkat mungkin sepanjang tidak mengurangi mutu teknis Rencana Kota yang dihasilkan.³⁰

Berdasarkan Pasal 12 Ayat 3 Peraturan daerah No 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan, “Dinas Perizinan dan Pengawasan Pembangunan Kota harus sesegeranya memberikan keputusan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan dan menyampaikan kembali kepada pemohon secara tertulis selambat-lambatnya 30 hari setelah diterimanya Permohonan Izin Mendirikan Bangunan”. Namun dalam prakteknya kadang-kadang memerlukan waktu yang lebih lama , hal ini disebabkan dari pihak pemohon sendiri, berupa persyaratan tidak lengkap, adanya sengketa tanah, adanya pemalsuan dan sebagainya, hal-hal seperti ini hanya menghambat proses pemberian perizinan bangunan³¹

³⁰ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

³¹ Ibid

Syarat-syarat yang harus dilampirkan dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan adalah sebagai berikut :

1) Persyaratan Administrasi

a. Persyaratan Administasi yang harus dilengkapi :

1. Foto copy KTP yang masih berlaku.
2. Foto copy Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah yang dilegalisirkan oleh instansi yang berwenang atau memperlihatkan yang aslinya.
3. Surat pernyataan yang diketahui lurah tentang tanah tidak dalam sengketa, tanah tidak diwakafkan, pelepasan hak atas tanah yang terkena jalan/fasilitas, kewajiban memenuhi kelengkapan persyaratan dan pelunasan retribusi.
4. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (untuk fasilitas umum, fasilitas sosial dan cadangan pengganti).
5. Izin lokasi (untuk pemohon developer).
6. Surat kuasa jika pengurusnya dikuasakan.
7. Foto copy Keterangan Rencana Kota (*advice planning*).
8. Foto lokasi yang akan dibangun, sekurang-kurangnya dari dua sisi.
9. Gambar rencana bangunan yang ditandatangani oleh yang menggambar/arsitek dan pemohon, rangkap 6 (enam) dengan mencantumkan nama lengkap.

10. Gambar rencana bangunan bertingkat dilengkapi dengan gambar konstruksi yang telah ditandatangani oleh yang menggambar/konstruktur dan pemohon, rangkap 6 (enam) dengan mencantumkan nama lengkap.
 11. Khusus bangunan tingkat 3 (tiga) dan seterusnya dibuat gambar struktur beserta hitungannya dan ditandatangani dengan mencantumkan nama lengkap.
 12. Daya dukung tanah diperlukan jika bangunan berlantai 3 (tiga) ke atas
 13. Surat pernyataan persetujuan tetangga yang diketahui Lurah bila bangunan berada di atas tanah batas.
- b. *Permohonan yang telah diajukan belum dapat diproses bila persyaratan tersebut di atas tidak lengkap atau lahan bermasalah.*
 - c. *Apabila lahan yang dimohonkan berada di atas Rencana Fasilitas Kota, maka secara langsung permohonan tidak dapat diproses (ditolak).*
 - d. *Apabila kekurangan persyaratan yang dimaksud tidak dapat dipenuhi selama 20 (dua puluh) hari kerja sesudah tanggal pendaftaran, tanpa ada pemberitahuan dari yang bersangkutan, maka permohonan dapat dianggap telah dibatalkan oleh pemohon..*
 - e. *Mengenai identitas pemohon dengan lengkap agar memudahkan koordinasi dalam memproses KRK dan IMB.*

2) Persyaratan Teknis

1. Pembuatan gambar rencana arsitektur dan konstruksi bangunan di atas kertas kalkir dengan ukuran kertas 90 x 50 cm, dilipat dalam ukuran folio.
2. Gambar berskala 1 : 100 dengan detail 1 : 20 dan untuk bangunan yang besar/luas serta proyek-proyek pemerintah dapat menyesuaikan sebagaimana mestinya.
3. Gambar minimal terdiri dari :
 - a. Semua denah digambarkan khusus untuk *site plane* (rencana tapak atau denah lantai dasar) akan memuat rencana :
 - 1) Jalan, pekarangan, halaman, garasi tertutup/terbuka.
 - 2) Garis tetap.
 - 3) Septi tank dan peresapan.
 - 4) Sumur (kalau memakai sumur).
 - 5) Halaman dan taman.
 - 6) Tempat jemuran.
 - 7) Pagar.
 - 8) Dan lain-lain.
 - b. Gambar tampak 3 (tiga) sisi (tampak muka, samping, belakang).
 - c. Gambar potongan (memanjang/melintang).
 - d. Dalam menyajikan gambar denah/tampak-tampak/potongan-potongan sekaligus tercantum pemakaian material dasar untuk

pondasi/rangka konstruksi/*advise planning* yang dikeluarkan Kasubdin Tata Ruang ke dalam kolom situasi pada kop gambar.

4. Untuk bangunan bertingkat dilengkapi dengan gambar Rencana Struktur antara lain :

- a. Gambar Rencana/pembesian pondasi beserta detail.
- b. Gambar stuktur dan pembesian (PORTAL memanjang dan melintang).
- c. Gambar pembesian plat lantai.
- d. Gambar kap/rangka atap.

5. Untuk bangunan lantai 3 (tiga) dan seterusnya dengan melampirkan hasil :

- a. Laporan penyelidikan tanah
- b. Perhitungan konstruksi.
- c. Perhitungan kap/rangka atap

2. Prosedur dan Proses Pengurusan IMB

Adapun prosedur dan proses pengurusan Izin Mendirikan Bangunan adalah :³²

1. Sebelum pemohon mengajukan permohonan, pemohon wajib dahulu mengajukan permohonan Keterangan Rencana Kota (*Advice Planning*), dalam tahap ini pemohon dapat meminta keterangan-keterangan yang dibutuhkan dalam proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan tersebut atau mengenai informasi yang dibutuhkan pemohon yang berkaitan dengan

³² Ibid

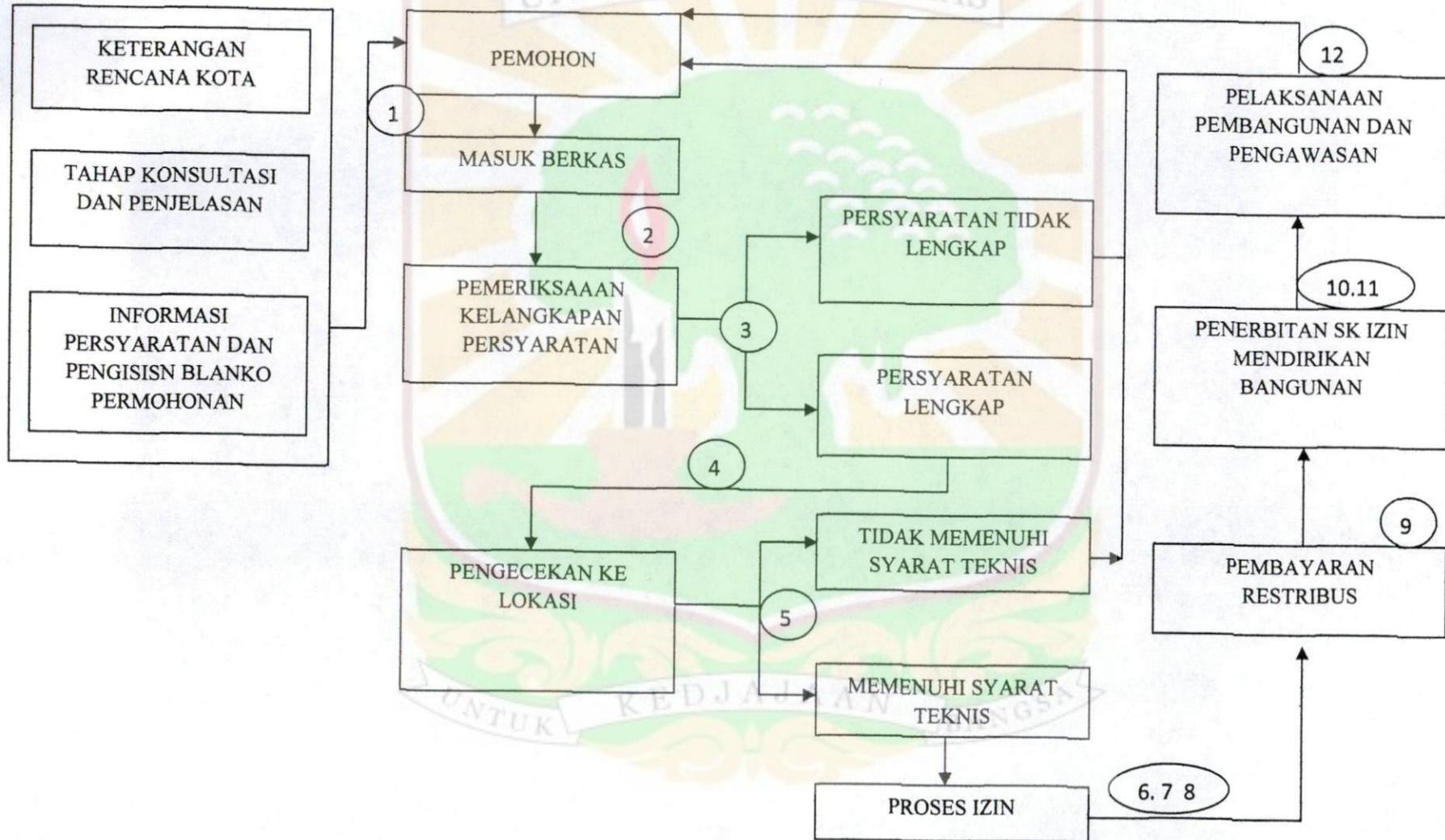
pemberian izin tersebut dan pihak Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang akan memberikan penjelasan dan memberikan informasi mengenai persyaratannya dan memerikan blanko permohonan kepada pemohon. Setelah pemohon memperoleh Keterangan Rencana Kota maka ;

2. Pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada Walikota melalui Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang dengan melampirkan persyaratan-persyaratannya ;
3. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang akan melakukan pemeriksaan berkas, untuk diteliti apakah berkas tersebut telah lengkap persyaratannya ;
4. Apabila persyaratana sudah lengkap, maka akan dilanjutkan dengan pengecekan ke lokasi, dalam hal ini dilakukan di Bagian Tata Bangunan pada seksi Pengarahan Arsitektur dan Konstuksi (PAK).
5. Pada waktu pengecekan ke lokasi ternyata telah memenuhi persyaratan akan di proses lebih lanjut dan apabila tidak memenuhi persyaratan teknis tersebut pemohon dapat di panggil untuk memenuhi persyaratan tersebut.
6. Pemohon yang telah memenuhi persyaratan teknis tersebut akan dibuatkan gambar situasi dan perhitungan tarif Izin Mendirikan Bangunan serta mengisi nota perhitungan restribusi Izin Mendirikan Bangunan, kemudian disahkan oleh Kepala Bidang Tata Bangunan dan dibuat draf SK restribusi IMB.
7. Draf SK restribusi IMB dan berkas permohonan diserahkan kepada Kepala Dinas untuk disposisi dan untuk mendapatkan pengesahan.

8. Berkas permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut diserahkan ke bagian Tata Usaha untuk menerbitkan kuitansi nota perhitungan restribusi IMB.
9. Setelah pemohon membayar restribusi Izin Mendirikan Bangunan ke Bank Nagari kemudian menyerahkan Bukti penyetoran ke bagian Tata Usaha bagian keuangan.
10. Semua Berkas Dikembalikan ke bagian Tata Usaha untuk dikeluarkan SK IMB dan diketik. kemudian diserahkan kepada Kepala Dinas untuk dimintakan pengesahan dan tanda tangan.
11. Setelah itu pemohon mengambil SK IMB tersebut dan dilakukan pemancangan di lapangan.
12. Pemohon telah dapat melakukan pelaksanaan pembangunan dengan pengawasan pihak Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang yang berkoordinasi dengan pihak Kecamatan dan Kelurahan tempat bangunan didirikan.

Dari hasil wawancara dengan beberapa pemohon izin mendirikan bangunan dan petugas pengurus izin mendirikan bangunan prosedur mendapatkan izin mendirikan bangunan ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SKEMA PROSES PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN



C. Peranan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang

Rencana tata ruang disusun dengan perspektif keadaan masa depan yang diharapkan dengan bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi serta memperhatikan keagamaan kawasan kegiatan-kegiatan sektor. Karena tuntunan pembangunan ataupun perkembangan keadaan maka rencana tata ruang tersebut dapat ditinjau kembali ataupun disempurnakan.³³

Tujuan rencana umum tata ruang kota adalah sebagai salah satu landasan penyusunan bangunan, sebagai rumusan kebijakan pokok tentang pemanfaatan ruang sesuai dengan keadaan dan fungsi wilayah, acuan rencana tata ruang kota dan rencana penyusunan ruang lainnya yang lebih rinci dan untuk mewujudkan keterpaduan dan keseimbangan pemanfaatan ruang antara kawasan dan untuk memperjelas arahan lokasi dan alokasi umum ruang bagi investasi yang dilakukan pemerintah, swasta dan masyarakat. Sehingga meningkatkan kualitas lingkungan kehidupan dan penghidupan warga kota, sehingga suasana aman, rapi, tertib, lancar dan sehat dapat tercipta melalui pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan, kemampuan dan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota.³⁴

Untuk mewujudkan Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota Padang, disusun Kebijakan Penataan Ruang Wilayah Kota Padang dalam upaya untuk mengatasi permasalahan tata ruang saat ini dan mewujudkan rencana tata ruang dimasa yang

³³ Hasil wawancara dengan Miradiningsih Kasubid Tata Ruang BAPPEDA, 19 November 2010 pukul 08.00

³⁴ Ibid.

akan datang serta mengakomodasi isu-isu strategis pengembangan kota Padang yang terkait dengan penataan ruang. Sedangkan strategi penataan ruang adalah langkah-langkah operasionalisasi kebijakan yang akan diwujudkan dalam struktur dan pola ruang, serta pengembangan kawasan strategis.³⁵

Melalui perencanaan struktur dan pola ruang tersebut diharapkan dapat berkembang berbagai kesempatan kegiatan-kegiatan ekonomi yang dapat menyerap banyak tenaga kerja sehingga dapat mengurangi tingkat kemiskinan dan pengangguran. Permasalahan pokok yang dihadapi kota Padang saat ini antara lain :

- a. Batasan kondisi fisik dasar kota (letak geografis, hidrologi, klimatologi, geologi dan oceanografi) yang mempengaruhi daya dukung lahan untuk pengembangan kegiatan-kegiatan perkotaan;
- b. Kerawanan terhadap bencana, terkait dengan jalur patahan dan potensi gelombang dari laut, yang mempengaruhi pengembangan fisik di kawasan sepanjang jalur patahan dan di kawasan pesisir pantai;
- c. Perkembangan kebutuhan kota Padang sebagai ibukota Provinsi Sumatera Barat dan rencana pengembangan kota Padang sebagai kota inti Metropolitan Padang dan sekitarnya;
- d. Rehabilitasi dan rekonstruksi kondisi fisik, ekonomi dan sosial budaya pasca bencana gempa bumi yang terjadi tahun 2009³⁶

³⁵ Ibid.

³⁶ Buku Laporan Padang, *Materi Teknis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang 2008-2012*, Kementerian Pekerjaan Umum – Direktorat Jendral Penataan Ruang.

Berdasarkan permasalahan, potensi dan kebijakan pembangunan Kota Padang Jangka Panjang maka tujuan penataan ruang Kota Padang sampai dengan tahun 2028 dirumuskan sebagai berikut:

“Terwujudnya Padang sebagai Kota Metropolitan Berbasis Mitigasi Bencana dengan Didukung oleh Pengembangan Sektor Perdagangan, Jasa, Industri dan Pariwisata”.

Untuk dapat tercapainya Rencana Umum Tata Ruang diperlukan suatu alat untuk mengendalikan pembangunan yang ada di Kota Padang, salah satu caranya adalah dengan jalur perizinan yang harus dilewati oleh setiap pihak yang akan mendirikan suatu bangunan. Izin mendirikan bangunan ini berfungsi untuk mengatur tata kota, identitas (legalitas) terhadap bangunan, merupakan kepastian hukum, dasar hukum kewarisan, jaminan untuk menjalankan usaha maupun melakukan pinjaman dan lain-lain.³⁷

Izin mendirikan bangunan merupakan pengarah dalam berjalannya suatu Rencana Umum Tata Ruang yang bersifat memperbolehkan pembangunan di tempat tertentu maupun melarang pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana sehingga tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai serta adanya keteraturan dalam pemanfaatan ruang yang lambat laun akan menciptakan lingkungan yang serasi, nyaman, indah dan memiliki ciri serta jati diri.³⁸

³⁷ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

³⁸ Hasil wawancara dengan Miradiningsih Kasubid Tata Ruang BAPPEDA, 19 November 2010 pukul 08.00

Kota Padang terletak pada kawasan yang memiliki tingkat kerawanan bencana tinggi. Bencana gempa bumi yang terjadi di kota Padang dapat memicu timbulnya bencana-bencana lain seperti tsunami dan longsor. Dengan demikian maka pengembangan penataan ruang di kota Padang haruslah memperhatikan ruang-ruang yang rawan bencana alam.³⁹

Sesuai dengan skalanya izin mendirikan bangunan adalah merupakan unsur dan bagian dari tertib lingkungan karena bangunan merupakan unsur terpenting dalam pembinaan dan pembentukan karakteristik fisik lingkungan tersebut, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam tertib bangunan terdapat aspek tertib lingkungan dan perkotaan.⁴⁰ Disamping tertib lingkungan Izin Mendirikan Bangunan merupakan alat kendali bagi laju pertumbuhan fisik kota, pencegahan terhadap bahan kerusakan dan pencemaran lingkungan, pengurangan nilai-nilai estetika, kenyamanan dan keamanan bangunan, sehingga berbagai investasi fisik dapat mencapai nilai manfaat yang sebesar-besarnya, terlindung dari berbagai rasa kurang serta terhindar dari ancaman bahaya. Karena dalam mekanisme pembangunan menuju tertib bangunan, sangat diperlukan adanya kriteria, tata cara pengawasan, pengendalian yang aplikatif dan aspiratif dalam arti baik dari perilaku pembangunan maupun aparat pengawasan bersama-sama dapat memahami dan menggunakan Izin Mendirikan Bangunan secara berdaya guna dan berhasil guna.⁴¹

³⁹ Ibid

⁴⁰ Hasil wawancara dengan M. Suardios Kasi Tata Pemerintahan Kecamatan Kuranji, 08 Desember 2010 pukul 14.00

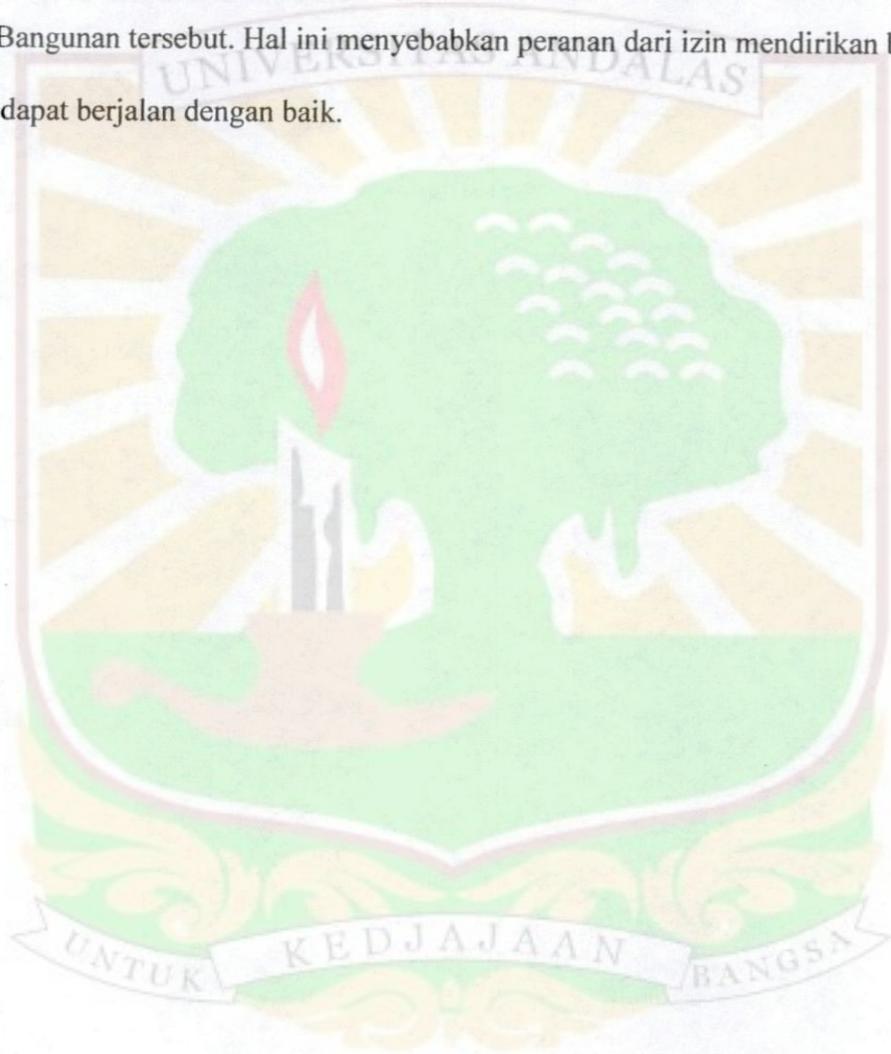
⁴¹ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

Di sisi lain izin mendirikan bangunan hanya berupa upaya pemerintah daerah untuk memaksakan masyarakat untuk mengeluarkan uang hanya untuk keperluan kas pemerintah daerah saja. Masyarakat juga menyebutkan jika memang ingin menjadikan kota Padang yang baik, indah dan sesuai dengan tata kota, mengapa izin mendirikan bangunan tidak di gratiskan sekalian? Terutama bagi izin mendirikan bangunan rumah tempat tinggal, kedai/warung maupun kandang-kandang yang di bangun oleh masyarakat miskin.⁴²

Dari hasil penelitian di lapangan yang penulis lakukan melalui wawancara petugas-petugas izin mendirikan bangunan maupun petugas yang berkaitan dengan izin mendirikan bangunan tersebut dapat kesimpulan bahwa Izin Mendirikan Bangunan mempunyai peranan yang sangat penting dalam mewujudkan Rencana Umum Tata Ruang Kota, karena Izin Mendirikan Bangunan berperan sebagai alat pengarah pengembangan kota, menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang, menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah sesuai, meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, mencegah dampak pembangunan dan melindungi kepentingan umum sehingga dapat menciptakan tertib lingkungan dan perkembangan kota serta sifat dan ciri penghidupan perkotaan yang sesuai dengan rencana umum tata ruang kota.

⁴² Hasil wawancara dengan 20 masyarakat yang mempunyai bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Namun seiring dengan hasil penelitian yang di dapat dari wawancara terhadap masyarakat yang mempunyai bangunan tanpa izin mendirikan bangunan di beberapa tempat di kota Padang, membuktikan masih adanya pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan dan kurangnya tindakan penertiban dari Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan tersebut. Hal ini menyebabkan peranan dari izin mendirikan bangunan tidak dapat berjalan dengan baik.



D. Kendala-kendala Yang Dihadapi Dalam Mewujudkan Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Pengendali Rencana Umum Tata Ruang Di Kota Padang.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan kendala dalam pelaksanaan izin mendirikan bangunan sebagai pengendali rencana umum tata ruang di kota Padang. Kendala tersebut dapat berasal dari faktor intern dan faktor eksteren.⁴³

1) Faktor intern

Faktor intern adalah faktor yang berada di dalam lingkungan instansi itu sendiri. Dari penelitian yang penulis lakukan faktor intern yang menyebabkan kendala dalam mewujudkan izin mendirikan bangunan sebagai pengendali rencana umum tata ruang di kota padang antara lain :

a. Faktor sumber daya manusia (SDM)

- 1. Ada pegawai yang bekerja bukan di bidangnya dikarenakan adanya pemindahan.**

Hal ini membuat pegawai tersebut harus mulai dari awal untuk dapat menguasai dan bekerja dengan baik di bidang yang tidak dia kuasai. Dalam kasus ini pihak Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang telah berupaya dengan mengadakan pendidikan khusus terhadap pegawai tersebut agar dapat dengan cepat beradaptasi dengan bidang pekerjaannya.

⁴³ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

2. Kurangnya kemauan bekerja dari pegawai itu sendiri.

Kendala ini dapat mengganggu lancarnya prosedur pengurusan IMB dan membuat pengurusan IMB menjadi lambat. Dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang telah memberikan mengadakan program Penataran Pelayanan Prima terhadap pegawai-pegawainya untuk dapat menjaga kualitas pelayanan serta juga adanya pemberian sanksi-sanksi kepegawaian terhadap pegawai yang kurang memperhatikan pekerjaannya.

b. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum

1. Tidak adanya anggaran bagi petugas pengawas yang turun kelapangan.

Melihat cukup luasnya wilayah yang akan diawasi pelaksanaan pembangunannya baik itu dari kelurahan, kecamatan maupun Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan hendaknya adanya anggaran bagi petugas yang turun kelapangan guna kelancaran kegiatan pengawasan.⁴⁴

2) Faktor ekstern

Faktor ekstern adalah faktor yang berasal dari luar lingkungan instansi itu sendiri.

Faktor ekstern yang menyebabkan kendala dalam permohonan maupun pelaksanaan izin mendirikan bangunan antara lain :

⁴⁴ Hasil wawancara dengan Ilfa Maizom Staff Perizinan dan Pelayanan Umum Kecamatan Kuranji, 9 Desember 2010 pukul 11.35

a. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.⁴⁵

1. Kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai tata cara pengurusan IMB dan persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi dalam mengurus IMB.

2. Dalam pelaksanaan pekerjaan mendirikan, mengubah, atau menambah bangunan menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan.

a) Adanya pelanggaran batas sepadan

Dari hasil pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan banyak terjadi pelaksanaan pembangunan yang sedang dilaksanakan yang keluar garis batas sepadan yang ada. Pada waktu permohonan telah ada gambar rancangan bangunan yang telah disetujui untuk didirikan, tapi dalam prakteknya juga sering bangunan yang didirikan tidak sesuai dengan rancangan gambar tersebut.

Dalam kasus ini pemilik tanah yang tanah terambil karena pendirian bangunan tersebut meminta ganti kerugian atas tanah yang terpakai oleh pemilik bangunan, namun kebanyakan pemilik tanah tidak mengizinkan tanahnya dipakai sehingga sering terjadi pembongkaran terhadap bangunan yang melebihi batas sepadan ini.

b) Adanya perubahan konstruksi bangunan

Ada juga terjadi perubahan komposisi bahan bangunan dan jenis bangunan, padahal dengan kondisi yang dihadapi kota Padang sekarang pelanggaran

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

tersebut dapat berdampak langsung bagi sang pelanggar karena seringnya terjadi gempa yang menyebabkan runtuhnya bangunan yang tidak kuat pondasinya. Perubahan konstruksi ini merupakan pelanggaran yang cukup sering dan sangat berdampak besar bagi tata kota, karena bangunan yang dimintakan tidak sesuai dengan yang dibangun sehingga terjadi penyimpangan KRK-PRK dan dapat menyebabkan gangguan terhadap lingkungan tersebut. Salah satu yang paling sering terjadi adalah kasus dari IMB untuk mendirikan rumah menjadi gudang atau ruko atau sarang wallet maupun sebaliknya.

3. Adanya masyarakat yang membangun di pinggir jalan yang merupakan tanah pemerintah untuk mencari nafkah dengan membuka warung/kedai, kandang ternak dan lain-lain.⁴⁶

Upaya mengatasinya baik dari Kelurahan, Kecamatan sampai ke Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan yaitu dengan memberi peringatan kepada pelanggarnya untuk mengurus IMB. Namun faktanya masyarakat tidak mengindahkan peringatan tersebut, maka Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan melakukan penyegelan terhadap bangunan tersebut. Untuk bangunan liar di pinggir jalan tersebut selain diperingatkan bahkan mau di bongkar namun karena di sana letak mata pencaharian mereka maka ada yang mengadakan perjanjian diperbolehkan sementara, jika ada pelebaran jalan maka bangunan tersebut akan di bongkar.

⁴⁶ Hasil wawancara dengan Ilfa Maizom Staff Perizinan dan Pelayanan Umum Kecamatan Kuranji, 9 Desember 2010 pukul 11.35

4. Kurangnya kemauan masyarakat untuk mengurus IMB dengan alasan :⁴⁷

- a) Masyarakat merasa tidak perlu meminta izin untuk dapat mendirikan rumah di tanahnya sendiri.
- b) Banyak masyarakat yang mengatakan tidak mempunyai uang dan merasa keberatan untuk membayar retribusi izin mendirikan bangunan yang dianggap mahal.
- c) Karena masyarakat merasa bangunannya bukan bangunan semi permanen dan hanya terbuat dari kayu.
- d) Karena bangunannya di buat di tengah sawah dan tidak punya akses jalan.

Dalam hal ini baik pihak Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang berkoordinasi pihak kecamatan dan kelurahan setempat telah memberikan peringatan dan memberitahukan akan kegunaan dari IMB tersebut karena atauran dari IMB itu sendiri lebih bersifat pembinaan terhadap masyarakat.⁴⁸

b. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.⁴⁹

1. Ada masyarakat yang membangun rumah secara berangsur-angsur
2. Karena tanah tersebut milik bersama atau kaum (adat) yang tidak punya sertifikat kepemilikan hak atas tanah.

⁴⁷ Hasil wawancara dengan 20 masyarakat yang mempunyai bangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

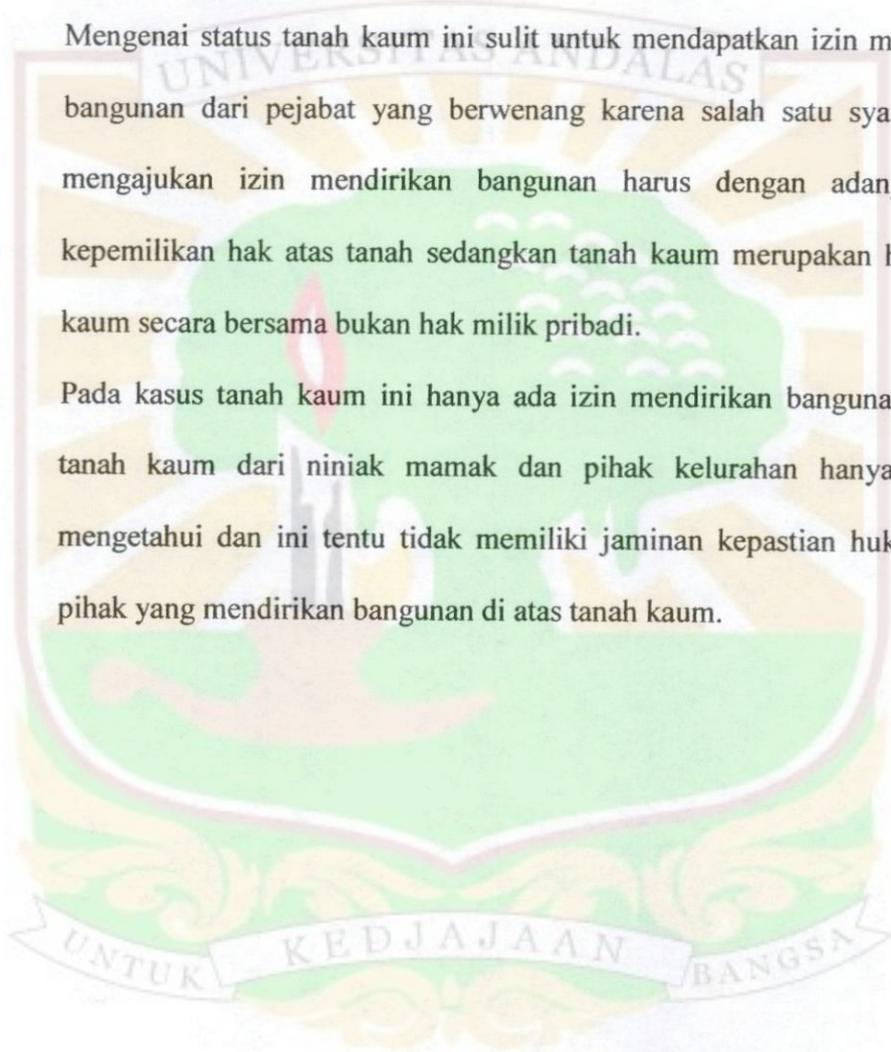
⁴⁸ Hasil wawancara dengan Nazuirsyam Kasi Perizinan dan Koordinator Bidang Hukum Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang, 25 November 2010 pukul 11.00

⁴⁹ Ibid

Masyarakat yang membangun rumah secara berangsur-angsur ini merupakan hasil dari kebudayaan merantau dari masyarakat padang. Pada kasus ini pembangunan tersebut sangat sulit untuk diawasi karena tidak ada kejelasan waktu dari pembangunan.

Mengenai status tanah kaum ini sulit untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan dari pejabat yang berwenang karena salah satu syarat untuk mengajukan izin mendirikan bangunan harus dengan adanya bukti kepemilikan hak atas tanah sedangkan tanah kaum merupakan hak milik kaum secara bersama bukan hak milik pribadi.

Pada kasus tanah kaum ini hanya ada izin mendirikan bangunan di atas tanah kaum dari niniak mamak dan pihak kelurahan hanya sebatas mengetahui dan ini tentu tidak memiliki jaminan kepastian hukum bagi pihak yang mendirikan bangunan di atas tanah kaum.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Proses Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan

Proses pengurusan izin mendirikan bangunan baik dari kelengkapan persyaratan dan prosedurnya mulai dari mengajukan permohonan, pemeriksaan berkas, survey lokasi, pembayaran retribusi sampai pada penerbitan SK Izin Mendirikan Bangunan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Perda no 6 tahun 1990 tentang Tata Bangunan.

2. Peran Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Pengendalian Rencana Umum Tata Ruang Di Kota Padang.

Izin mendirikan bangunan mempunyai peranan yang sangat penting dalam mengendalikan rencana umum tata ruang di kota Padang, antara lain :

- 1) Sebagai alat pengarah pengembangan kota.
- 2) Menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
- 3) Menjamin agar pembangunan baru tidak mengganggu pemanfaatan ruang yang telah selesai.
- 4) Meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- 5) Mencegah dampak pembangunan dan melindungi kepentingan umum.

Namun dalam pelaksanaanya Izin Mendirikan Bangunan tidak sepenuhnya berperan dalam pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang, disebabkan adanya pelanggaran-pelanggaran yang menghambat peran dari Izin Mendirikan Bangunan tersebut.

3. Kendala Yang Dihadapi Dalam Mewujudkan Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Pengendali Rencana Umum Tata Ruang Di Kota Padang

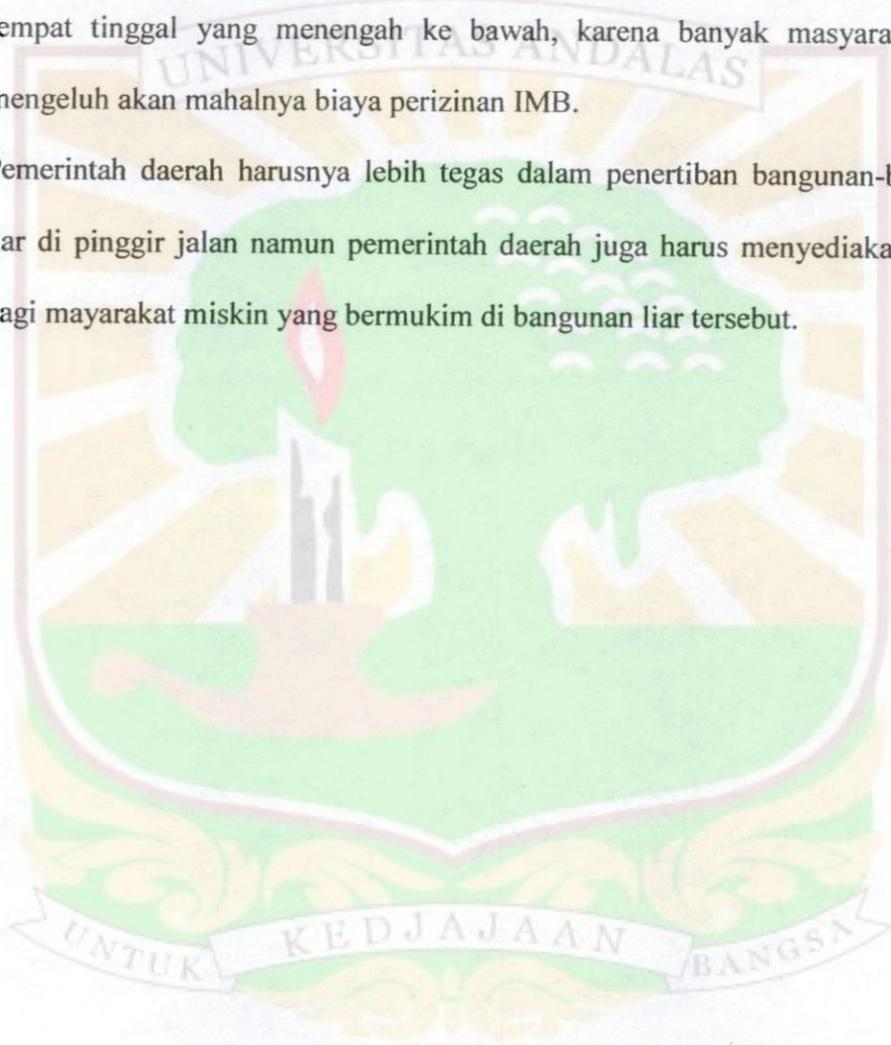
Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan terdapat beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi dan menyebabkan kendala dalam pelaksanaan izin mendirikan bangunan sebagai pengendali Rencana Umum Tata Ruang Di Kota Padang. Faktor-faktor tersebut, adalah faktor intern yang merupakan sumber daya manusia serta saran dan prasarana yang terdapat di dalam instansi itu sendiri, dan faktor ekstern berasal dari masyarakat dan kebudayaannya.

B. Saran

1. Perlu adanya revisi terhadap peraturan yang memuat ketentuan IMB ini dan baik itu masalah, kejelasan mengenai pembangunan rumah yang berangsur anggur maupun status tanah ulayat agar lebih dijelaskan mengenai pengurusannya sehingga tidak ada alasan lagi untuk tidak mengurus IMB karena status tanah dan dapat menjamin kepastian hukum tentang kepemilikan tanah tersebut. Apalagi di Padang terdapat banyak sekali kasus mengenai status tanah tanah ulayat.
2. Perlu adanya edukasi pada masyarakat mengenai IMB ini, bentuk edukasinya dapat berupa penyuluhan mengenai pentingnya IMB bagi pemohon, lingkungan maupun pemerintah di setiap kelurahan dan penerbitan buku panduan singkat

pengurusan IMB serta syarat-syarat yang diperlukan dalam pengurusan IMB yang dibagikan secara gratis bagi masyarakat.

3. Pemerintah daerah lebih memberikan kemudahan dan keringanan dalam biaya retribusi perizinan izin mendirikan bangunan khususnya pembangunan rumah tempat tinggal yang menengah ke bawah, karena banyak masyarakat yang mengeluh akan mahalanya biaya perizinan IMB.
4. Pemerintah daerah harusnya lebih tegas dalam penertiban bangunan-bangunan liar di pinggir jalan namun pemerintah daerah juga harus menyediakan tempat bagi mayarakat miskin yang bermukim di bangunan liar tersebut.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Amiruddin, dan Zainal Asikin. 2008. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Atmosudirdjo, Prajudi. 1984. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Ghalia Indonesia
- Dirdjosisworo, Soejdono. 1978. *Segi-Segi Hukum Tata Bina Kota di Indonesia*, Bandung: PT. Karya Nusantara.
- Hadjon, M. Philipus. 2003. *Pengantar Hukum Administrasi Negara*. Surabaya: Gadjah Mada University Press.
- HR, Ridwan. 2007. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Penataan Tanah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Marzuki, M. Peter. 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Muchsin dan Imam Koeswahyono. 2008. *Aspek kebijaksanaan hukum penataagunaan tanah dan penataaan ruang*, Jakarta : Sinar Grafika
- Soehino, 1984. *Asas-Asas Hukum Tata Pemerintahan* , Yogyakarta : Liberty
- Soekanto, Soejono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Press
- Sugandhy, Aca. 1999. *Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Sunggono, Bambang. 1996. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Waluyo, Bambang. 1999. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 6 Tahun 1990 tentang Tata Bangunan

Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Peraturan

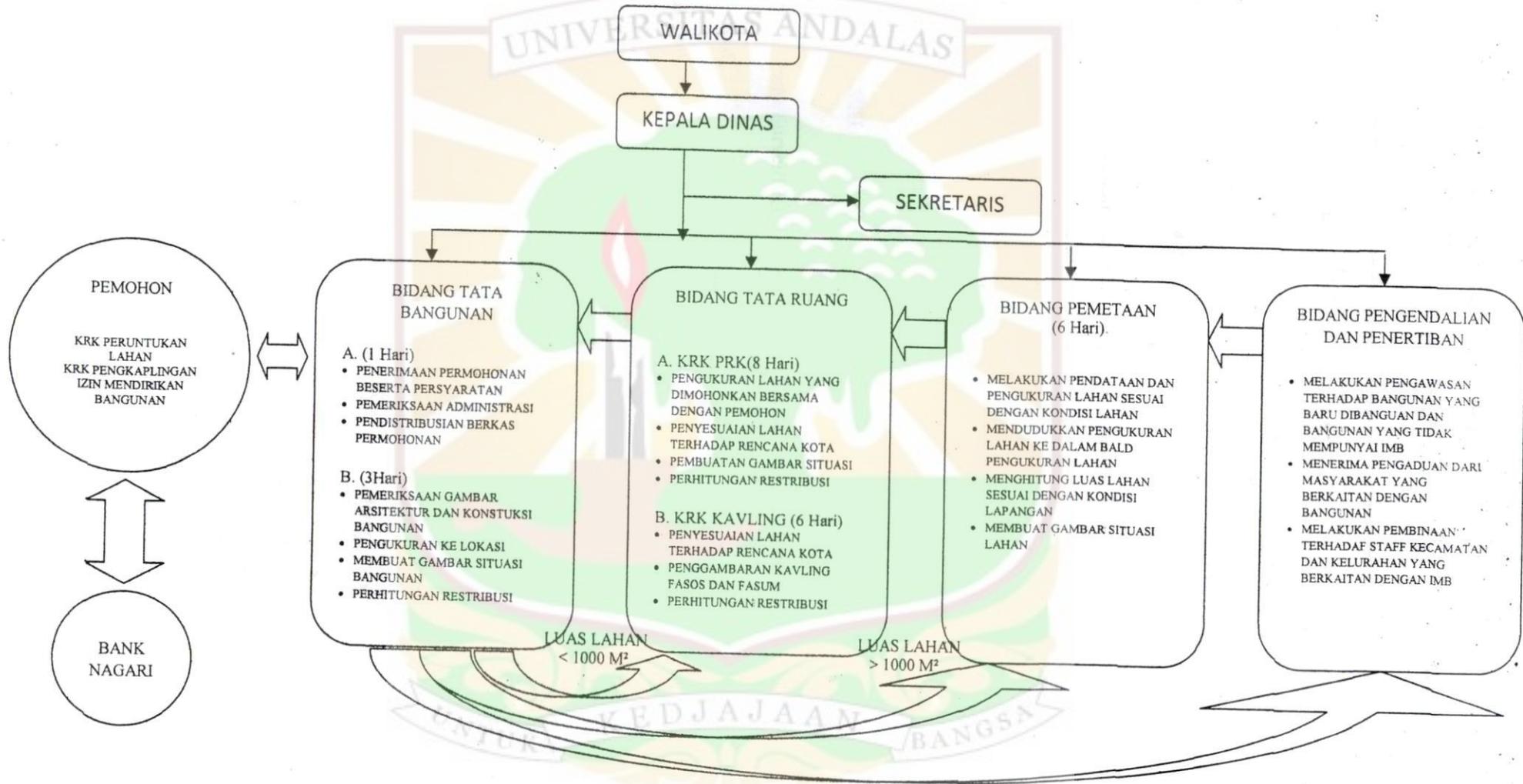
Daerah Kota Padang Nomor 4 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Keputusan Walikota No. 6 Tahun 2004 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Oleh
Camat dan Lurah

Peraturan Walikota Padang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Pemberian Keringanan Restribusi
Izin Mendirikan Bangunan Dalam Wilayah Kota Padang



Protap Pelayanan Keterangan Rencana Kota dan Izin Mendirikan Bangunan
 DINAS TATA RUANG DAN TATA BANGUNAN KOTA PADANG





PEMERINTAH KOTA PADANG
KANTOR KESATUAN BANGSA POLITIK
DAN PERLINDUNGAN MASYARAKAT

Jalan : By Pass Terminal Aia Pacah - Padang

REKOMENDASI

Nomor : 070. 16.62 / Kesbang.Pol/ 2010

Kepala Kantor Kesbang Pol dan Linmas Kota Padang setelah membaca dan mempelajari :

- a. Surat dari Pembantu Dekan I, Fakultas Hukum Unand Padang
 Nomor : 2085/H.16.4/PP-2010 Tanggal 28 Oktober 2010
- b. Surat Pernyataan Penanggung Jawab Penelitian Ybs tanggal 02 Desember 2010

Dengan ini memberikan persetujuan dan tidak keberatan diadakan Penelitian/Survei/ Pemetaan/ PKL di Kota Padang yang diadakan oleh :

Nama	: ANDRI SUSENO
Tempat/ Tanggal Lahir	: Lubuk Linggau, 26 Maret 1988
Pekerjaan	: Mahasiswa
Alamat di Padang	: Ketaping No.27C Kec. Kuranji Padang
Maksud Penelitian	: Penyelesaian Skripsi
Waktu/ Lama Penelitian	: 3 (tiga) bulan
Judul Penelitian/ Survei/PKL	: Peran Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pengan- dalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Pada
Lokasi/ Tempat Penelitian/Survei/PKL	: - Kec. Pauh Dan Kec. Kuranji
Anggota Rombongan	: -

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Tidak dibenarkan menyimpang dari kerangka dan maksud penelitian.
2. Sambil menunjukkan Surat keterangan Rekomendasi ini supaya melaporkan kepada Kepala Dinas/ Badan/Instansi/Kantor/Bagian/ Camat dan Penguasa dimana Sdr. Melakukan Penelitian/ Survei/PKL serta melaporkan diri sebelum meninggalkan daerah penelitian.
3. Mematuhi segala peraturan yang ada dan adat istiadat serta kebiasaan masyarakat setempat.
4. Selesai penelitian harus melaporkan hasilnya kepada Walikota Padang Cq. Kepala Kantor Kesbang Poi dan Linmas.
5. Bila terjadi penyimpangan atas ketentuan di atas, maka Surat Keterangan/ Rekomendasi ini akan ditinjau kembali.

Diteruskan kepada Yth.:

1. Camat Kuranji
2. Camat Pauh
3. Pembantu Dekan I, Fakultas Hukum Unand
4. Yang bersangkutan
5. Pertiinggal.

Padang, 02 Desember 2010



- Perihal : 1. Permohonan KRK - PRK
2. Permohonan IMB
3. Permohonan KRK - Lingkungan

Kepada Yth.
Bapak Walikota Padang
Cq. Camat
Kota Padang
di
Padang

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat : Jalan No. RT.
RW Kelurahan
Kecamatan Kode Pos
No. Telp. : Rumah Kantor HP.

Dengan ini mengajukan permohonan : **KRK - PRK, IMB, KRK Lingkungan *)**

1. **Permohonan KRK-PRK, KRK Ling, atas sebidang tanah sebagai berikut :**
 - a. HM/HGB/HGU/HP *) : No. Tgl.
 - b. Tanah Adat (Kaum), Surat Pernyataan/
Surat Keterangan : No. Tgl.
 - c. Tanah Negara Ex. Verp. : No. Tgl.
 - d. Akta Jual beli / Hibah / Wakaf, dll *) : No. Tgl.
Gambar Situasi / Surat Ukur : No. Tgl.
Luas + M2 yang terletak di jln. No.
RT. RW Kelurahan
Kecamatan Kota Padang

Persyaratan Administrasi :

 - KRK-PRK : 1, 2, 3, dan 6 (terlampir)
 - KRK-Lingkungan : 1, 2, 3, 4, 5, dan 6 (terlampir)
2. **Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Baru, Pengembangan / Renovasi *)
Sebanyak Unit**

Rencana bangunan tersebut nantinya akan dimanfaatkan sebagai : Rumah tempat tinggal, Ruko, Toko, Bengkel, Kantor, Gudang, Industri, Sekolah, Rumah Sakit, Rumah Ibadah, *)

Untuk Kelengkapan persyaratan kami lampirkan :

- Apabila sudah ada KRK / hanya mengurus IMB :
Persyaratan Administrasi : 1, 6, 7
Persyaratan Teknis PIMP : 9, 10, 11 dan 12
- Apabila pemohon dimulai dari pengurusan KRK :
Persyaratan Administrasi : sesuai persyaratan pengurusan KRK
Persyaratan Teknis : 9, 10, 11, 12, 13.

Demikian permohonan ini kami ajukan semua data tersebut benar adanya dan sanggup memenuhi persyaratan dan kewajiban sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pemohon

Materai Rp. 3.000,-

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
 Umur :
 Suku :
 Pekerjaan :
 KTP Nomor :
 Alamat : Jalan.....No.RT.RW.
 Kelurahan.....Kec.....
 Telp. / HP : Telp.HP.

Bahwa saya memiliki sebidang tanah dengan HM/HGB/ HGU/ HP/ Adat / Kaum No.Tahun
 Luas ±M2 Surat Ukur / GS No. Tanggal Yang
 terletak pada :

Lokasi : Jalan.....RT.....RW.....
 Kelurahan :
 Kecamatan :

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa :

1. Tanah tidak dalam sengketa, baik dengan keluarga, tetangga maupun dengan pihak lainnya.
2. Tanah tidak pernah di wakafkan / diserahkan baik kepada Pemerintah maupun kepada pihak lainnya.
3. Bersedia menyerahkan tanah saya yang terkena Fasilitas Umum dan fasilitas sosial kepada Pemerintah Kota Padang sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku
4. Bersedia sepenuhnya melengkapi segala persyaratan administrasi dan kewajiban pembayaran Retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku selambat – lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal surat Permohonan di terima dan apabila tidak di penuhi maka permohonan yang telah saya ajukan dapat dibatalkan secara sepihak dan kerugian yang timbul akibat pembatalan sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikianlah Surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya, dan apabila dikemudian hari timbul permasalahan akibat di terbitkannya KRK ini, maka sepenuhnya adalah tanggung jawab saya, dan saya bersedia dituntut sesuai dengan Peraturan yang berlaku.

Diketahui dan di benarkan oleh :
 Lurah :
 Kecamatan :

Padang ,200.....
 Saya yang membuat
 Pernyataan

Materai Rp. 6.000,-

SURAT PERNYATAAN SEPIHAK

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama :
Umur :
Pekerjaan :
Alamat :

Sehubungan dengan Permohonan IMB Pemutihan / Dispensasi saya yang berlokasi di
..... Kel

Kec. Bangunan yang telah didirikan tersebut bagian kiri/kanan/belakang dinding merapat pada batas tanah yang mana tanah bagian kiri/kanan/belakang masih kosong dan tidak diketahui siapa pemiliknya.*

Apabila nantinya pemilik tanah kosong tersebut akan mendirikan bangunan, saya tidak keberatan yang bersangkutan untuk merapatkan bangunannya pada bangunan yang saya dirikan.

Bila nantinya terjadi sengketa/perselisihan dengan tetangga tersebut, saya menyelesaikan sendiri dan menerima segala akibat/resiko dalam bentuk apapun juga, serta tidak melibatkan Pemerintah Kota Padang Cq. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan/Camat/Lurah setempat atau mengaitkan dengan IMB yang diberikan.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan benar untuk dapat dipergunakan seperlunya

Padang, 200
Saya yang menyatakan



*Coret yang tidak perlu *)*

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN TETANGGA

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

I. Yang berbatasan dengan sebelah kiri :

Nama : _____
Umur : _____
Suku : _____
Alamat : _____
Pekerjaan : _____

II. Yang berbatasan dengan sebelah kanan :

Nama : _____
Umur : _____
Suku : _____
Alamat : _____
Pekerjaan : _____

III. Yang berbatasan dengan sebelah belakang :

Nama : _____
Umur : _____
Suku : _____
Alamat : _____
Pekerjaan : _____

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa kami merasa tidak berkeberatan jika tetangga kami :

Nama : _____
Umur : _____
Suku : _____
Alamat : _____
Pekerjaan : _____

Mendirikan bangunan berlantai yang merapat ke batas tanah sebelah (kiri, kanan, belakang) dengan syarat :

Demikianlah pernyataan ini kami buat untuk dapat digunakan seperlunya, bila dikemudian hari terjadi perselisihan tentang surat persetujuan ini kami akan selesaikan sendiri tanpa melibatkan Pemda Kota Padang. CQ Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan atau mengaitkan IMB yang diberikan.

Diketahui dan diberikan oleh :

Padang,

Lurah :

Kami yang membuat pernyataan,

Kecamatan :

1.
2.
3.

* Coret yang tidak perlu

BEBERAPA KETENTUAN UNTUK MENGAJUKAN PERMOHONAN KRK – PRK, KRK – LINGKUNGAN, IMB

I. Persyaratan Administrasi

- a. Persyaratan Administrasi yang harus dilengkapi
 1. Foto copy KTP yang masih berlaku.
 2. Foto copy Bukti Pemilikan Hak atas tanah yang di legalisir oleh Instansi yang berwenang atau memperlihatkan yang aslinya.
 3. Surat pernyataan yang diketahui Lurah tentang tanah tidak dalam sengketa, tanah tidak diwakafkan, pelepasan hak atas tanah yang terkena jalan / fasilitas, kewajiban memenuhi kelengkapan persyaratan dan pelunasan Retribusi.
 4. Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah (untuk fasilitas umum, fasilitas sosial dan tanah cadangan pengganti)
 5. Izin Lokasi (untuk permohonan Developer)
 6. Surat Kuasa, jika pengurusannya dikuasakan.
 7. Foto copy Keterangan Rencana Kota / Advice Planning.
 8. Foto Lokasi yang akan di bangun, sekurang – kurangnya 2 (dua) sisi.
 9. Gambar rencana bangunan yang di tanda tangani oleh yang menggambar / Arsitek dan pemohon , rangkap 6 (enam) dengan mencantumkan nama lengkap.
 10. Gambar rencana bangunan bertingkat dilengkapi dengan gambar konstruksi yang telah di tanda tangani yang menggambar / Konstruktor dan pemohon, rangkap 6 (enam) dan mencantumkan nama lengkap.
 11. Khusus bangunan tingkat 3 (tiga) dan seterusnya di buat gambar struktur beserta hitungannya dan di tanda tangani dengan mencantumkan nama lengkap.
 12. Data daya dukung tanah di perlukan jika bangunan berlantai 3 (tga) keatas.
 13. Surat pernyataan persetujuan tetangga yang di ketahui Lurah bila bangunan berada diatas batas tanah.
- b. Permohonan yang telah diajukan belum dapat di proses bila persyaratan tersebut diatas tidak lengkap atau lahan bermasalah.
- c. Apabila lahan yang di mohonkan berada di atas Rencana fasilitas kota, maka secara langsung permohonan tidak dapat di proses (ditolak)
- d. Apabila kekurangan persyaratan yang dimaksud tidak dapat di penuhi selama 20 (dua puluh) hari kerja sesudah tanggal pendaftaran, tanpa ada pemberitahuan dari yang bersangkutan, maka permohonan dapat dianggap telah dibatalkan oleh pemohon.
- e. Mengisi identitas pemohon dengan lengkap agar memudahkan koordinasi dalam memproses KRK dan IMB.

II. Pernyataan Teknis

1. Pembuatan gambar rencana Arsitektur dan Konstruksi Bangunan di atas kertas kalkir dengan ukuran kertas 90 x 50 cm, dilipat dalam ukuran folio.
2. Gambar berskala 1 : 100 Dengan detail 1.20 dan untuk bangunan yang besar / luar serta Proyek – Proyek Pemerintah dapat menyesuaikan sebagaimana mestinya.
3. Gambar minimal terdiri dari:
 - a. Semua denah di gambarkan khusus untuk site plane (Rencana tapak atau denah lantai dasar) akan membuat Rencana :
 - Jalan, pekarangan, halaman,garasi tertutup / terbuka.
 - Garis atap.
 - Septictank dan peresapan.
 - Sumur (kalau memakai sumur).
 - Halaman dan taman.



PEMERINTAH KOTA PADANG
KECAMATAN PAUH

Alamat : Jl. Sungai Balang No. 1 Telp. (0751) 775787 Padang

SURAT KETERANGAN
NOMOR : 300.462/CP-XII-2010

Yang bertanda tangan dibawah ini Camat Pauh kota Padang, menerangkan :

Nama : **ANDRI SUSENO**
Tempat/Tgl Lahir : Lubuk Linggau, 26 Maret 1988
Pekerjaan : Mahasiswa Unand
NPM : 05 140 032
Bidang Study : Hukum Administrasi Negara

Dengan ini menerangkan bahwa nama yang tersebut di atas benar-benar telah melakukan penelitian dikantor Camat Pauh Kota Padang yang dilaksanakan Pada :

Hari : Kamis s/d Rabu
Tanggal : 02 s/d 08 Desember 2010
Keperluan : Pengambilan data untuk bahan penyusunan Skripsi.

Demikianlah Surat Keterangan ini kami berikan, untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Padang, 08 Desember 2010

Sekcam



EDDY SUHERMAN, SE
NIP. 19570103 198603 1 005



PEMERINTAH KOTA PADANG
KECAMATAN KURANJI

Jl. DR. Mohammad Hatta No. 17 Telp. (0751) 74951

SUARAT KETERANGAN

Nomor : 070/66 /CRK-PEM/XII/2010

Yang bertanda tangan di bawah ini Camat Kuranji Kota Padang, dengan ini menerangkan :

Nama : **ANDRI SUSENO**
Tempat/ Tanggal Lahir : Lubuk Linggau, 26 Maret 1988
Pekerjaan : Mahasiswa
Nomor BP : 05 140 032
Alamat : Ketaping No. 27 C Kelurahan Pasar Ambacang
Kecamatan Kuranji Kota Padang
Maksud Penelitian : Penyelesaian Skripsi
Lama Penelitian : 1 (satu) bulan

Bahwa orang tersebut di atas sesuai dengan Surat dari Kantor Kesbang Pol Kota Padang Nomor : 070.16.62/Kesbang-Pol/2010 tanggal 02 Desember 2010, Perihal Rekomendasi Penelitian di wilayah Kecamatan Kuranji dengan judul penelitian **Peran Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang** yang diperuntukan untuk penyusunan Skripsi. Dimana yang bersangkutan telah selesai melakukan penelitian dengan tidak ada penyimpangan dari ketentuan yang telah diberikan.

Demikian Surat Keterangan ini kami berikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Padang, 27 Desember 2010

Atas Nama **CAMAT KURANJI,**
Kasi Pemerintahan



Drs. SUARDIOS, SH
NIP.010200462





PEMERINTAH KOTA PADANG
DINAS TATA RUANG DAN TATA BANGUNAN

JL. JENDERAL. SUDIRMAN NO. 4 A TELEPON. (0751) 26633, FAKSIMILE. (0751) 38119 PADANG 25128

SURAT KETERANGAN

Nomor : *Sp-02/2010/DTRB - Selat/2010*

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **Ir. NURFITRI, M.Si**
NIP : 19700207 199403 2 001
Pangkat/Golongan : Pembina (IV/a)
Jabatan : Kasubag Umum Dinas TRTB Kota Padang

Dengan ini menerangkan bahwa yang namanya tersebut di bawah ini :

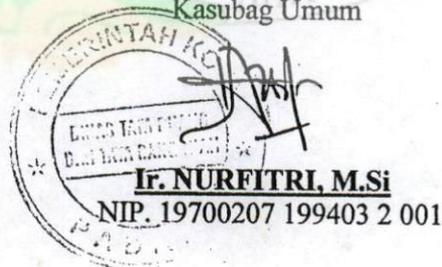
Nama : **ANDRI SUSENO**
Tempat/Tgl. Lahir : Lubuk Linggau, 26 Maret 1988
No. BP : 05 140 032
Bidang Study : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum Unand
Judul Penelitian : Peran Izin Mendirikan Bangunan Dalam Pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota Padang.

Telah melakukan penelitian dan pengambilan data selama 1 (satu) bulan dari tanggal 09 November 2010 s/d 09 Desember 2010 di Lingkungan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Padang guna penyusunan Skripsi.

Demikian surat keterangan ini diberikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Padang, 09 Desember 2010
A.n. **KEPALA DINAS TATA RUANG
DAN TATA BANGUNAN KOTA PADANG**

Kasubag Umum





PEMERINTAH KOTA PADANG
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
(BAPPEDA)

Jalan Raya By Pass (Samping TRB Aie Pacah) Telp. (0751) 463884, 463885, 463886, Fax. (0751) 463886 Padang

SURAT KETERANGAN

Nomor : 645.375/Skhu - Bappeda/ XII - 2010

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Zaidir K, SH
Nip : 19561201 198301 1 001
Pangkat/Gol. : Penata Tk.I, III/d
Jabatan : Kasubag Umum Bappeda Kota Padang

Dengan ini menerangkan bahwa yang namanya tersebut dibawah ini :

Nama : Andri Suseno
Tempat/Tgl.Lahir : Lubuk Linggau, 26 Maret 1988
No. BP : 05140032
Bidang Study : Hukum Administrasi Negara
Fakultas : Hukum Unand Padang
Judul Penelitian : Peran Izin Mendirikan Bangunan Dalam
Pengendalian Rencana Umum Tata Ruang di Kota
Padang

Telah melakukan penelitian dan pengambilan data selama 1 (satu) bulan di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Padang

Demikian untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Padang, 9 Desember 2010

An. Kepala Bappeda Kota Padang
Kepala Sub. Bagian Umum,

Zaidir K, SH
NIP. 19561201 198301 1 001

