



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA**

**SKRIPSI**

**INA SHASKIA MELANIE  
1006816760**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA**

**DEPOK  
JUNI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi**

**INA SHASKIA MELANIE  
1006816760**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI NEGARA**

**DEPOK  
JUNI 2012**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar**

**Nama : Ina Shaskia Melanie**

**NPM : 1006816760**

**Tanda Tangan :**



**Tanggal : 10 Juli 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Ina Shaskia Melanie  
 NPM : 1006816760  
 Program Studi : Administrasi Negara  
 Judul Skripsi : Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan  
 Bangunan di Kecamatan Jagakarsa

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi pada Program Studi Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Dra. Afiati Indri Wardani, M.Si (.....)

Penguji Ahli : Dra Sri Susilih, M.Si (.....)

Ketua Sidang : Drs. Kusnar Budi, M.Buss (.....)

Sekretaris Sidang : Dra. Siti Djuhro, M.Si (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal :

## KATA PENGANTAR

Penulis mengucapkan syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan nikmat dan karunianya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa”. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ilmu Administrasi Program Studi Ilmu Administrasi Negara pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dukungan, dan saran dari berbagai pihak secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

- (1) Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, M.Sc, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia;
- (2) Dr. Roy V. Salomo, M.Soc.Sc. sebagai Ketua Departemen Ilmu Administrasi FISIP Universitas Indonesia;
- (3) Drs. Asrori, MA, FLMI, selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi Universitas Indonesia;
- (4) Dra. Afiati Indri Wardani M.Si, selaku Ketua Program Studi Administrasi Negara Departemen Ilmu Administrasi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia dan juga sebagai dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam penyusunan skripsi ini;
- (5) Para Staf Pengajar dan Dosen Program Studi Ilmu Administrasi Negara Departemen Ilmu Administrasi FISIP Universitas Indonesia;
- (6) Drs. Kusnar Budi, M.Buss yang telah bersedia menjadi Ketua Sidang Skripsi dan telah memberikan petunjuk dalam perbaikan skripsi ini;
- (7) Dra Sri Susilih, M.Si, yang telah bersedia menjadi Penguji Ahli dalam skripsi dan telah memberikan petunjuk dalam perbaikan skripsi ini;
- (8) Dra. Siti Djuhro, M.Si, yang telah bersedia menjadi Sekretaris Sidang Skripsi dan telah memberikan petunjuk dalam perbaikan skripsi ini;
- (9) Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Sudin Pengawasan & Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Sudin Tata Ruang Kota

Administrasi Jakarta Selatan yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data dan wawancara yang penulis perlukan;

- (10) Seksi Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa serta Seksi Pengawasan & Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa yang telah banyak membantu dalam usaha memperoleh data dan wawancara yang saya perlukan;
- (11) Orang tua yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral;
- (12) Deden Hardiansyah, ST, MBA, yang telah memberikan doa dan dukungan selama proses penelitian ini;
- (13) Bapak TB Daniel Azhari, yang telah memberikan doa dan dukungan selama proses penelitian ini
- (14) Teman-Teman Administrasi Negara 2010 yang telah memberi dukungan selama masa perkuliahan hingga proses penelitian ini, khususnya Sintya Widiastri, Rakhmadina, Muthia Ningrum;
- (15) Teman-teman satu bimbingan yang telah memberikan dukungan selama semester terakhir, Panduwinata Caroline, Erlina, Ria Mustikawati, Dinda
- (16) Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu hingga selesai skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, maka saran dan kritik dari semua pihak sangat diharapkan demi penyempurnaan selanjutnya. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membacanya dan memberikan inspirasi bagi mahasiswa yang ingin melakukan penelitian serupa.

Depok, Juli 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS  
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ina Shaskia Melanie  
NPM : 1006816760  
Program Studi : Administrasi Negara  
Departemen : Ilmu Administrasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan  
Di Kecamatan Jagakarsa**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 30 Juni 2012

Yang menyatakan



(Ina Shaskia Melanie)

**ABSTRAK**

Nama : Ina Shaskia Melanie  
Program Studi : Administrasi Negara  
Judul : Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan  
Di Kecamatan Jagakarsa

Skripsi ini membahas mengenai pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa. Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan desain deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan bertujuan untuk mengendalikan laju pertumbuhan bangunan di Kecamatan Jagakarsa dengan berdasarkan pada ketentuan peruntukan tata ruang.

Kata kunci : *Perizinan, Izin Mendirikan Bangunan*

**ABSTRACT**

Name : Ina Shaskia Melanie  
Study Program : Science of Public Administration  
Title : The Implementation of Granting a Building Permit at  
District of Jagakarsa

This thesis discusses on the Implementation of Granting a Building Permit at District of Jagakarsa and the factors which affect of Implementation of Granting a Building Permit at District of Jagakarsa. This research was qualitative with design descriptive. The study indicates that the implementation of the process of granting a building permit is to control the growth rate of building in the District of Jagakarsa with the provisions of the allotment based on the spatial.

Key Words : *Licensing, Building Permit*

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pernyataan Orisinalitas .....	ii
Halaman Pengesahan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi .....	vi
Abstrak .....	vii
Daftar Isi .....	viii
Daftar Gambar .....	x
Daftar Tabel .....	xi
Daftar Lampiran .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
I.1 Latar Belakang Masalah .....	1
I.2 Pokok Permasalahan .....	5
I.3 Tujuan Penelitian .....	6
I.4 Signifikansi Penelitian .....	7
I.5 Batasan Penelitian .....	7
I.6 Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
II.1 Tinjauan Pustaka .....	9
II.2 Kerangka Pemikiran .....	11
II.2.1 Pembangunan & Perencanaan Kota .....	12
II.2.2 Hubungan Perencanaan Kota dengan Perizinan .....	20
II.2.3 Perizinan .....	21
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
III.1 Pendekatan Penelitian .....	31
III.2 Tipe Penelitian .....	31
III.3 Metode Pengumpulan Data .....	32
III.4 Teknik Pengolahan Data .....	33
III.5 Narasumber .....	33
III.6 Pemilihan Site Penelitian .....	34
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM KECAMATAN JAGAKARSA DAN GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN</b>	
IV.1 Gambaran Umum Kecamatan Jagakarsa .....	35
IV.2 Struktur Suku Dinas Perizinan Bangunan dan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kotamadya Jakarta Selatan .....	37
IV.3 Gambaran Umum Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan .....	39
1. Prosedur Permohonan Izin Mendirikan Bangunan .....	39
2. Perhitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan .....	54

<b>BAB V ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA</b>	
V.1 Dasar Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di DKI Jakarta .....	57
V.2 Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa .....	58
1. Mengajukan Permohonan .....	59
2. Penelitian Persyaratan .....	63
3. Survey Pelaksanaan Pembangunan .....	72
4. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan .....	75
5. Penegakan Hukum .....	79
V.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa .....	84
1. Penetapan Kebijakan .....	84
2. Kesadaran Masyarakat .....	92
3. Keterbatasan Sumber Daya Manusia .....	94
4. Sarana dan Prasarana .....	97
5. Koordinasi .....	98
<b>BAB VI PENUTUP</b>	
VI.1 Kesimpulan .....	101
VI.2 Saran .....	102
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar IV.1. Struktur Organisasi di Kecamatan Jagakarsa .....	38
Gambar IV.2 Bagan Organisasi Suku Dinas Perizinan Bangunan & Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kotamadya Jakarta Selatan .....	39
Gambar IV.3 Alur IMB Proses Sudin Kota Administrasi Jakarta Selatan .....	46
Gambar IV.4. Alur IMB Proses Kecamatan Jagakarsa .....	46
Gambar V.5. Tahap-tahap Pemberian Sanksi terhadap Pelanggar Izin Mendirikan Bangunan .....	73
Gambar V.6. Papan Segel Bangunan Tanpa IMB .....	74
Gambar V.7. Papan Segel Bangunan Tidak Sesuai Penggunaan .....	74
Gambar V.8. Peta Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Tahun 2005 .....	82
Gambar V.9. Peta Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Tahun 2008.....	82

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1. Rekapitulasi Penerbitan IMB Di Kecamatan Jagkarsa Jakarta Selatan Tahun 2010 – 2012 .....	4
Tabel II.2. Perbandingan pemikiran mengenai pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan .....	12
Tabel IV.3. Pembagian Wilayah Kecamatan Jagakarsa .....	37
Tabel IV.4. Jenis Surat Tanah (syarat IMB) .....	44
Tabel IV.5. Jenis Surat Pernyataan/Surat Keterangan (syarat IMB) .....	45
Tabel IV.6. Untuk bangunan rumah tinggal .....	48
Tabel IV.7. Untuk bangunan sosial, usaha atau bangunan bersifat sementara .....	48
Tabel IV.8. Untuk bangun-bangunan .....	49
Tabel V.9. Jumlah Permohonan IMB Rumah Tinggal & Non Rumah Tinggal Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012 .....	55
Tabel V.10. Jumlah Permohonan IMB Rumah Tinggal & Non Rumah Tinggal yang Ditolak Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012 .....	55
Tabel V.11. Jumlah Permohonan IMB (Masih Dalam Proses) Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012 .....	61
Tabel V.12. Harga Satuan Retribusi (per m <sup>2</sup> ) untuk bangunan rumah tinggal .....	62
Tabel V.13. Harga Satuan Retribusi (per m <sup>2</sup> ) Untuk bangunan sosial, usaha atau bangunan bersifat sementara .....	63
Tabel V.14. Harga Satuan Retribusi (per m <sup>2</sup> ) untuk bangun-bangunan .....	64
Tabel V.15. Rekapitulasi Penerbitan IMB Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012 .....	72
Tabel V.16. Jumlah Tindakan Penertiban Bangunan di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012 .....	75

Tabel V.17. Jumlah Denda terhadap Sanksi Yustisi Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012 .....	76
Tabel V.18. Jumlah Permohonan KRK di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2009-2011 .....	83



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Transkrip wawancara Drs. Jahruddin, M.Si (Camat Jagakarsa)
- Lampiran 2. Transkrip wawancara Aji Suranto (Kepala Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa)
- Lampiran 3. Transkrip wawancara Ir. Joni Chaidir (Kepala Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa)
- Lampiran 4. Transkrip wawancara Bonang Soemono (Staf Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan)
- Lampiran 5. Transkrip wawancara Mrs. X (Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta)
- Lampiran 6. Transkrip wawancara Akhlak Samiun (Kepala Seksi Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan)
- Lampiran 7. Transkrip wawancara Ahmad Fadhil Hidayah, ST (Staf Seksi Pengukuran dan Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan)
- Lampiran 8. Transkrip wawancara Mr. X (Warga Kecamatan Jagakarsa, kontraktor perumahan)
- Lampiran 9. Transkrip wawancara Hardono (Warga Kecamatan Jagakarsa)
- Lampiran 10. Transkrip wawancara Mr. X (Warga Kecamatan Jagakarsa)

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **I.1 Latar Belakang Masalah**

Tujuan pembangunan sebagaimana yang diamanatkan dalam Pembukaan UUD 1945 adalah untuk meningkatkan kesejahteraan umum pada setiap bidang kehidupan rakyat. Pembangunan di setiap aspek ini untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur, baik materiil maupun spiritual berdasarkan Pancasila. Setiap pembangunan yang dilakukan di dalam suatu negara harus terarah, supaya terjadi keseimbangan, keserasian (keselarasan), berdaya guna, berhasil guna, berbudaya, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat yang berkeadilan.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah ditetapkan sebagai penyempurnaan dari UU No. 22 Tahun 1999 memberikan tekanan yang sama terhadap desentralisasi dan otonomi daerah. Dengan diberlakukannya undang-undang tersebut, Pemerintah Daerah (Pemda) memiliki lebih banyak kewenangan dalam menyelenggarakan pemerintahan di tingkat lokal, dan diberikan kewenangan melaksanakan semua tahapan siklus pengelolaan di wilayah Kabupaten/Kota (Bunga Rampai Pembangunan Kota Abad 21, 2005 ; 103). Tujuan pemberian otonomi kepada daerah adalah untuk memungkinkan daerah bersangkutan mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, untuk dapat meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan (Utama, 2007 : 21).

Untuk menjamin agar kegiatan pembangunan berjalan efektif, efisien dan memiliki sasaran yang jelas dan dapat menjamin tercapainya tujuan yang telah ditetapkan maka diperlukan perencanaan pembangunan. Setiap Kabupaten/Kota merupakan bagian integral dari pembangunan nasional yang dilakukan secara

terus menerus untuk menuju arah perubahan yang lebih baik, maka perubahan paradigma dalam penyelenggaraan pemerintahan menuntut pihak pemerintah daerah untuk lebih mengutamakan prinsip-prinsip penyelenggaraan otonomi daerah yang memperhatikan aspek demokrasi, keadilan, pemerataan serta potensi daerah, terutama yang berkaitan dengan perencanaan pembangunan daerah. Perencanaan merupakan keseluruhan proses pemikiran dan penentuan secara matang daripada hal-hal yang akan dikerjakan di masa yang akan datang dalam rangka pencapaian tujuan yang telah ditentukan (Siagian, 1986 ; 108). Perencanaan pembangunan mempunyai beberapa aspek yang perlu mendapat perhatian agar perencanaan pembangunan dapat menghasilkan rencana pembangunan yang baik dan dapat diimplementasikan di lapangan, seperti aspek lingkungan, aspek potensi dan masalah, aspek institusi perencana, aspek ruang dan waktu, dan aspek legalitas kebijakan yang dilakukan oleh pemerintah sebagai perencana pembangunan tersebut.

Pada hakikatnya, terdapat 3 fungsi utama yang harus dijalankan oleh pemerintah daerah dalam perencanaan pembangunan yaitu fungsi pelayanan pada masyarakat (*public service function*), fungsi pembangunan (*development function*), dan fungsi menjaga ketentraman dan ketertiban (*protective function*). Keterpaduan penanganan ketiga fungsi tersebut merupakan landasan bagi keterpaduan pembangunan. Sejalan dengan laju pertumbuhan Kota Jakarta yang menunjukkan adanya kemajuan yang sangat pesat di bidang pembangunan dan semakin bertambah banyaknya pembangunan maka secara langsung akan berpengaruh pada ruang Kota Jakarta. Semakin meningkatnya pembangunan di Kota Jakarta maka perlu adanya perencanaan kota.

Perencanaan kota adalah suatu aktifitas merencanakan suatu lingkungan tertentu dan lebih luas dari perencanaan fisik atau lahan karena mempertimbangkan semua faktor, fisik, tata guna lahan, ekonomi, politik, administratif dan sosial yang mempengaruhi wilayah kota (Nurmandi, 2006 ; 219). Perencanaan kota sangat berhubungan erat dengan masalah tata ruang. Apabila penyusunan rencana tata ruang tidak dilakukan dengan baik, kemungkinan akan terjadi ketidakseimbangan laju pembangunan antar daerah dan

mendorong merosotnya kualitas lingkungan hidup. Perda 1 / 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030 yang disahkan oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah DKI Jakarta pada tanggal 24 Agustus 2011 ditujukan menentukan perencanaan tata ruang kota Jakarta. Dalam Perda RTRW 2030 dijelaskan bahwa tata ruang kota Jakarta harus memiliki perencanaan lingkungan yang mengutamakan penghijauan kota, salah satunya dengan menyediakan ruang terbuka hijau sebanyak 30 persen dari total luas kota Jakarta, yakni 650 kilometer persegi. RTH 30 persen terdiri dari 20 persen ruang terbuka hijau (RTH) publik serta 10 persen RTH privat. Dalam hal ini 30 persen yang dimaksud adalah 200 kilometer persegi dari luas Jakarta, atau sama dengan 200 kali luas monas. Saat ini RTH publik di Jakarta sudah mencapai 10 persen, untuk itu Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus menyediakan 10 persen lagi untuk RTH publik.

Diberlakukannya Perda RTRW 2030 menitikberatkan bahwa dalam rangka pengembangan kota Jakarta ditetapkan kawasan selatan diprioritaskan untuk dijadikan daerah resapan air. Oleh karena itu, pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan terus berupaya mempertahankan wilayahnya sebagai daerah resapan air. Saat ini, pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan akan memperluas ruang terbuka hijau (RTH) seluas 1.195,254 hektar atau 8,21 persen dari luas wilayah Jakarta Selatan yaitu 14.547,44 hektar.

Sesuai dengan Perda RTRW 2030 disebutkan bahwa Kecamatan Jagakarsa merupakan salah satu kawasan pengendalian pembangunan perumahan serta pengendalian pembangunan bangunan umum. Kecamatan Jagakarsa merupakan salah satu dari tiga Kecamatan yang menjadi lokasi penambahan daerah resapan yang disebut sebagai lokasi Penyempurnaan Hijau Binaan (PHB). Oleh karena itu, Kecamatan Jagakarsa dituntut mampu untuk mengendalikan pertumbuhan bangunan agar tetap sesuai dan selaras dengan rencana pembangunan. Aparat pemerintah dituntut untuk mampu mengendalikannya antara lain melalui perizinan agar tetap sesuai dan selaras dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dalam rangka menunjang upaya pengendalian pembangunan fisik di

Kecamatan Jagakarsa, maka salah satu izin yang memegang peranan cukup penting adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Berkaitan dengan semakin tingginya pertumbuhan bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa, sebagaimana terlihat pada tabel berikut yang menunjukkan jumlah Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan selama tiga tahun terakhir.

**Tabel I.1.**  
**Rekapitulasi Penerbitan IMB**  
**Di Kecamatan Jagkarsa – Jakarta Selatan Tahun 2010 - 2012**

No.	Tahun Penerbitan	Jumlah IMB Terbit			
		Rumah Tinggal		Non Rumah Tinggal	Jumlah
		Kecamatan	Sudin		
1	2010	194	97	14	305
2	2011	252	55	16	323
3	2012 (Sd. 5 Juni 2012)	79	42	5	126
<b>Jumlah</b>		<b>525</b>	<b>194</b>	<b>35</b>	<b>754</b>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Data di atas menunjukkan bahwa dalam setiap tahunnya terjadi peningkatan jumlah pemohon IMB yang ingin mendirikan bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 1 ayat 5, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi / renovasi, dan / atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Dengan adanya IMB berfungsi sebagai dasar Pemerintah Kota untuk dapat mengontrol dalam rangka pendataan fisik kota sebagai dasar yang sangat penting bagi perencanaan, pengawasan dan penertiban pembangunan kota yang terarah dan sangat bermanfaat pula bagi pemilik bangunan yang bersangkutan dan akan memudahkan pemilik bangunan untuk suatu keperluan, antara lain dalam hal pemindahan hak bangunan kepada pihak lain (seperti jual beli, pewarisan,

penghibahan, dan sebagainya) untuk mencegah tindakan penertiban jika tidak memiliki IMB.

IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten). Dalam pengurusan IMB diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan IMB, informasi mengenai peraturan tersebut harus sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur.

Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa sistem perizinan merupakan hal penting pada setiap kegiatan mendirikan bangunan supaya pemanfaatannya dilakukan sesuai dengan perencanaan kota secara efektif dan efisien agar terwujudnya pembangunan kota yang terarah.

## **I.2 Pokok Permasalahan**

Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan akan mempertahankan Kecamatan Jagakarsa sebagai kawasan Penyempurnaan Hijau Binaan (PHB) dengan penambahan RTH di Kecamatan Jagakarsa yaitu 394,73 hektar, hanya 20-30 persen dari luas RTH yang boleh didirikan bangunan. Jika seseorang mempunyai 1.000 meter tanah yang ditentukan sebagai RTH, maka hanya 200 meter saja yang boleh didirikan bangunan (Jurnas.com; 08-02-2012 18:57 WIB). Hal ini dilakukan Pemerintah bukan hanya untuk penataan saluran semata, tetapi juga penataan pembangunan di kawasan resapan air.

Kecamatan Jagakarsa sebagai daerah resapan air, menghendaki terciptanya ketertiban dalam kegiatan pembangunan yang saat ini sedang gencar dilaksanakan, khususnya dalam pendirian dan pengadaan bangunan. Namun, harapan tersebut sepenuhnya belum terwujud mengingat pelanggaran pembangunan fisik kota yang terjadi di Kecamatan Jagakarsa mengakibatkan sedikitnya resapan air. Pembongkaran bangunan *town house* di Jl. Kebembem, Kecamatan Jagakarsa terjadi karena pihak pengelola tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Selain itu, lokasi pembangunan rumah merupakan daerah resapan air (Detik News; 06-02-2012 12:50 WIB). Semakin menjamurnya

bangunan komersil yang melanggar koefisien dasar bangunan (KDB) di wilayah Kecamatan Jagakarsa, diakibatkan oleh lemahnya pengawasan. Jika mengacu pada rencana tata ruang wilayah (RTRW) wilayah Kecamatan Jagakarsa merupakan kawasan koefisien dasar bangunan (KDB) rendah dan hanya diperuntukan sebagai wisma taman (WTM), karena posisinya yang menjadi penyeimbang antara Provinsi DKI Jakarta dengan wilayah perbatasan, Kabupaten Depok. Seharusnya kawasan ini menjadi andalan satu-satunya di Jakarta Selatan sebagai penyangga resapan air dan ruang terbuka hijau

Melihat fenomena yang terjadi, terlihat bahwa permasalahan Izin Mendirikan Bangunan sangat erat kaitannya dengan perkembangan pembangunan fisik dalam wilayah perkotaan. Sedangkan pembangunan fisik tersebut memerlukan ruang. Dalam pemanfaatan ruang perlu dilakukan pengaturan berupa Izin Mendirikan Bangunan agar tidak terjadi konflik antar berbagai kepentingan yang dapat mengakibatkan pertumbuhan bangunan yang tidak sesuai dengan perencanaan kota. Seiring dengan meningkatnya laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan kota yang pesat maka semakin menuntut adanya pengelolaan Izin Mendirikan Bangunan secara profesional.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam skripsi dengan judul :

### **“Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa”**

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah bagaimana pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa?

### **I.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan jawaban atas pertanyaan yang telah dikemukakan pada pokok permasalahan, yaitu :

1. Untuk menganalisis pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi dalam pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa.

#### **I.4 Signifikasi Penelitian**

Signifikasi dari penelitian yang dilakukan yaitu :

1. Secara Akademis  
 Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu administrasi negara khususnya studi di bidang kebijakan perizinan dan manajemen pembangunan kota.
2. Secara Praktis  
 Penelitian ini sebagai salah satu bahan masukan yang dapat dipergunakan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam hal perizinan bangunan.

#### **I.5 Batasan Penelitian**

Pada penelitian kali ini, peneliti membatasi permasalahan pada pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa. Penelitian kali ini dilakukan untuk mengetahui pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan tersebut memberikan kontribusi yang signifikan pada perencanaan dan pembangunan kota.

#### **I.6 Sistematika Penulisan**

Outline ini terdiri dari 3 (tiga) bab utama, yang didalamnya secara spesifik yang terbagi atas sub bab – sub bab berikut :

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisikan sub bab latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penulisan, signifikasi penelitian, sistematika penulisan.

## BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

Bab ini berisikan tinjauan pustaka yang digunakan sebagai acuan serta kerangka pemikiran yang digunakan dalam penulisan skripsi ini.

## BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini berisikan metode penelitian, jenis penelitian, Tipe Penelitian, Metode Pengumpulan Data, Metode Pengolahan dan Analisis Data, Narasumber Penelitian, dan Site Penelitian.

## BAB IV GAMBARAN UMUM KECAMATAN JAGAKARSA DAN GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bab ini membahas secara garis besar Kecamatan Jagakarsa dan Prosedur Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa

## BAB V ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA

Pada bab ini akan dibahas mengenai analisis penulis seperti yang menjadi pokok permasalahan pada bab I.

## BAB VI PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dari skripsi dimana di dalamnya terdapat kesimpulan dan saran dari penulis.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

#### II.1 Tinjauan Pustaka

Dari berbagai penelitian sebelumnya yang membahas mengenai Izin Mendirikan Bangunan, terdapat beberapa penelitian yang dianggap relevan dengan yang dilakukan oleh Kasman Siburian yang merupakan mahasiswa program studi ilmu hukum, Universitas Sumatera Utara Medan pada tesis yang berjudul Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan terhadap Izin Mendirikan Bangunan.

Penelitian yang dilakukan Kasman adalah mengenai implemetasi pengawasan Izin Mendirikan Bangunan yang ada di Kantor Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Medan dan di enam Kecamatan yaitu Kecamatan Medan Baru, Kecamatan Medan Petisah, Kecamatan Medan Sunggal, Kecamatan Medan Helvetia, Kecamatan Medan Barat, dan Kecamatan Medan Marelan. Penelitian tersebut dilakukan oleh Kasman dengan dasar adanya beberapa masalah terkait dengan pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan. Permasalahan tersebut terkait dengan pengawasan Izin Mendirikan Bangunan antara lain adalah pelaksanaan pembangunan pertokoan dan perumahan yang tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) dan pelaksanaan pembangunan yang menyimpang dari SIMB.

Berdasarkan hasil analisis Kasman mengenai implementasi pengawasan Izin Mendirikan di Kota Medan secara keseluruhan dapat disimpulkan implementasi pengawasan sesuai dengan peraturan daerah belum dapat dilaksanakan secara optimal. Prosedur atau proses pengawasan IMB pelaksanaannya belum dapat dilaksanakan secara optimal , dikarenakan beberapa hal, antara lain kualitas SDM yang belum memadai, kurangnya kesadaran masyarakat pemegang SIMB, membangun tanpa IMB, kurangnya personil pegawai sesuai dengan luasnya kota.

Selain hasil penelitian Kasman, peneliti juga mengacu pada skripsi berjudul Implementasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok, yang ditulis oleh Agus Dwi Yudha. Dalam Skripsinya tersebut, Yudha meneliti tentang implementasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Depok yang jumlahnya selalu ‘melenceng’ dari target yang ditetapkan sebelumnya, entah itu lebih besar maupun lebih kecil. Peneliti ingin mengetahui apakah sebenarnya yang terjadi dalam pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan terkait dengan ‘melencengnya’ angka – angka penerimaan dari retribusi. Realisasi penerimaan dari pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan hanya tercapai separuh lebih sedikit dari target awal yang sudah ditetapkan.

Berdasarkan hasil analisis Yudha mengenai implementasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Depok dapat disimpulkan bahwa kurangnya sosialisasi akan pentingnya dokumen Izin Mendirikan Bangunan bagi warga Depok, proses pembuatan dokumen Izin Mendirikan Bangunan dengan cara semua pengurusan belum dilakukan secara satu atap, kurangnya personil petugas lapangan di Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Depok.

Tabel II.2.

## Perbandingan pemikiran mengenai pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan

PENELITI	1	2	3
	Agus Dwi Yudha (S1)	Kasman Siburian (S2)	Ina Shaskia Melanie
JUDUL PENELITIAN	Implementasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok	Implementasi Pengawasan Pemerintah Kota Medan terhadap Izin Mendirikan Bangunan	Analisis Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa
TUJUAN PENELITIAN	1. Untuk mengetahui implementasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Depok 2. Untuk mengetahui kendala – kendala apa saja yang dihadapi di lapangan dalam rangka pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Depok	1. Untuk mengetahui implementasi pengawasan pemerintah terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan 2. Untuk mengetahui faktor – faktor penghambat dalam implementasi pengawasan pemerintah terhadap Izin Mendirikan Bangunan di Kota Medan	1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan di Kecamatan Jagakarsa. 2. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi dalam pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan di Kecamatan Jagakarsa.
METODE PENELITIAN	Pendekatan Kuantitatif dengan Wawancara dan Deskriptif	menguraikan secara Deskriptif Analistis, Metode pendekatan Yuridis Emperis	Teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan melalui studi lapangan
HASIL PENELITIAN	Sosialisasi akan pentingnya dokumen izin mendirikan bangunan bagi warga Depok harus lebih digencarkan lagi. Dengan cara menebar brosur - brosur, memberikan penyuluhan kepada warga Depok, memanfaatkan momen - momen tertentu untuk memperkenalkan lagi kepada masyarakat mengenai izin mendirikan bangunan.	Pemerintah Kota Medan, dalam rangka mengimplementasikan Peraturan Daerah No. 9 Tahun 2002 telah melaksanakan pengawasan dan sekaligus mengambil tindakan hukum terhadap pelaksanaan pembangunan bangunan berupa pembongkaran apabila pelaksanaan mendirikan bangunan bertentangan, tidak sesuai atau menyimpang dari izin yang telah diberikan dan pelaksanaan mendirikan bangunan tidak memiliki izin.	
	Dinas Tata Kota dan Bangunan agar lebih menyederhanakan proses pembuatan dokumen izin mendirikan bangunan dengan cara semua pengurusan dilakukan pada satu atap, yakni pada Dinas Tata Kota dan Bangunan saja.	Kurangnya personil (sumber daya manusia) yang tidak mampu melakukan pengarah atas pelaksanaan pembangunan tersebut serta tidak tersedianya sara dan prasarana yang menunjang tugas pemerintahan.	
	Pemerintah kota depok harus menambah jumlah personil petugas lapangan di Dinas Tata Kota dan Bangunan kota Depok.		

Sumber : diolah oleh peneliti

## II.2 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran dalam penelitian ini yang dapat membantu menggambarkan konsep penelitian yang dilakukan antara lain teori pembangunan dan perencanaan kota, hubungan perencanaan kota dengan perizinan, perizinan selanjutnya dapat dilihat sebagai berikut:

## II.2.1 Pembangunan dan Perencanaan Kota

Istilah kota memiliki pengertian yang beragam, hal ini disebabkan oleh antara para pakar tidak terdapat persesuaian paham, masing-masing melihat dari sisi yang berlainan terhadap objek yang didefinisikannya. Kota mempunyai dua pengertian, Kota dalam pengertian umum berarti suatu daerah terbangun yang didominasi jenis penggunaan tanah non pertanian dengan jumlah penduduk dan intensitas penggunaan ruang yang cukup tinggi. Sedangkan kota dalam pengertian administrasi pemerintahan diartikan secara khusus, yaitu suatu bentuk pemerintah daerah yang mayoritas wilayahnya merupakan daerah perkotaan (Sadyohutomo, 2008 ; 3). Sehubungan dengan konsep tersebut, Sinulingga dalam buku *“Pembangunan Kota : Tinjauan Regional dan Lokal”* mengemukakan bahwa :

...”Kota sebagai suatu komunitas lingkungan kehidupan perkotaan adalah dengan dicirikan oleh non agraris, dalam aspek perekonomian dan dalam aspek sosial budaya kota juga menunjukkan ciri sendiri, bahwa spirit kota berciri mandiri, rasional, dinamis dan berorientasi ke arah kemajuan”.

Dalam perkembangannya kota mempunyai peranan yang sangat besar, seperti pemenuhan sarana dan prasarana perkotaan, penduduk perkotaan, konsentrasi pemukiman penduduk yang semakin besar, merupakan tempat konsentrasi berbagai kegiatan sosial, ekonomi, kebudayaan, politik dan administrasi.

Seperti yang dikemukakan oleh John Friedmann dalam buku *“Bunga Rampai Pembangunan Kota Abad 21”*, bahwa kota-kota sangat berperan dalam pembangunan nasional. Di negara-negara berkembang pada umumnya tujuan pembangunan nasional diantaranya (1) peningkatan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pertumbuhan produksi dengan laju yang lebih pesat dari pertumbuhan penduduk; (2) peningkatan integrasi social melalui peningkatan partisipasi yang lebih luas dan efektif dalam pembuatan keputusan publik yang menyangkut masyarakat; (3) peningkatan integrasi keruangan (*spatial integration*)

dengan menebarkan proses pembangunan ke segenap kawasan di negara melalui sistem perkotaan yang seimbang (Sugijanto, 2011 ; 137)

Pengertian pembangunan perkotaan adalah semua pembangunan yang dilakukan pemerintah, masyarakat dan swasta di wilayah kota dan perkotaan dalam rangka meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi daerah. Oleh karena itu, hakikat pembangunan perkotaan adalah upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada umumnya dan warga kota pada khususnya yang didukung oleh ketangguhan unsur kelembagaan pemerintahan dan kemasyarakatan dalam mewujudkan cita-cita warga kota. Adapun prinsip pembangunan perkotaan mengacu terhadap upaya desentralisasi, meliputi (1) adanya transparansi pembangunan perkotaan (2) demokratisasi pengambilan keputusan dan kebijakan (3) adanya pertanggungjawaban pemerintah kepada masyarakat (4) efisiensi dan efektivitas pengelolaan pembangunan perkotaan (5) terciptanya percepatan dan ketepatan perumusan (6) pelaksanaan dan pengendalian pembangunan perkotaan (7) terwujudnya keadilan bagi setiap warga kota dan aparaturinya (Bunga Rampai Pembangunan Kota Abad 21, 2005).

Seiring dengan perkembangan kota dan kebutuhan kota dalam sarana dan prasarannya, maka kegiatan yang sangat penting dalam rangka mengarahkan pertumbuhan dan perkembangan kota adalah kegiatan perencanaan guna terciptanya kondisi kota yang ideal. Catanese mengemukakan bahwa proses perencanaan kota adalah suatu proses yang efektif dan efisien untuk mendirikan kota dengan cara yang sebaik-baiknya (Anthony J. Catanese, 1986 ; 125). Sedangkan, Byant dan White menjelaskan mengenai konsep pembangunan kota sesungguhnya tidak jauh berbeda dengan konsep pembangunan pada umumnya. Kota hanyalah sebagai sasaran dari adanya pembangunan. Pembangunan sering diartikan sebagai perubahan, modernisasi dan pertumbuhan (Bryant dan White, 1987 ; 3).

Adanya perencanaan merupakan salah satu fungsi manajemen yaitu perumusan secara seksama terhadap kebijakan yang akan dibuat, meliputi

berbagai aspek termasuk penggunaan dan persediaan dari sumber daya yang ada (Siagian, 1987 ; 111).

Kata perencanaan (*planning*) merupakan istilah umum yang sangat luas cakupan kegiatannya. Para ahli mendefinisikan kata perencanaan dengan kalimat berbeda-beda, tergantung aspek apa yang ditekankan. Akan tetapi, dapat disimpulkan bahwa di dalam perencanaan mencakup pengertian diantaranya *pertama*, penentuan terlebih dahulu apa yang dikerjakan. *Kedua*, penentuan serangkaian kegiatan untuk mencapai hasil yang diinginkan.

Sadyohutomo dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Kota dan Wilayah : Realitas & Tantangan”, rencana (*plan*) adalah produk dari proses perencanaan yang dimaksudkan untuk mencapai suatu tujuan tertentu melalui tahap-tahap kegiatan. Setiap rencana paling tidak mempunyai 3 unsur pokok, yaitu sebagai berikut. (1) Titik Tolak, titik tolak rencana merupakan kondisi awal dari mana kita berpijak di dalam menyusun rencana dan sekaligus nantinya menjadi landasan awal untuk melaksanakan rencana tersebut. Di dalam perencanaan tata ruang, titik tolak rencana adalah berupa fakta wilayah kini (*existing condition*), yang meliputi potensi fisik wilayah [kemampuan tanah (*land capability*), kesesuaian tanah (*land suitability*), penggunaan tanah, prasarana, dan sebagainya], kondisi ekonomi, sosial, budaya, dan sebagainya, (2) Tujuan (*Goal*), adalah sesuatu keadaan yang ingin dicapai di masa yang akan datang. Di dalam perencanaan tata ruang, tujuan rencana adalah kondisi tata ruang yang diinginkan oleh masyarakat (bersama pemerintah). Untuk mencapai tujuan tersebut perlu dijabarkan dengan pencapaian sasaran-sasaran (*Objectives*). Apabila sasaran-sasaran kegiatan tercapai maka tujuan juga akan tercapai, (3) Arah, arah rencana merupakan pedoman untuk mencapai rencana dengan cara yang legal, efisien, dan terjangkau oleh pelaksana. Pedoman mencakup dari yang bersifat normatif, antara lain norma dan nilai sosial masyarakat, peraturan perundangan, sampai yang bersifat operasional antara lain petunjuk operasional dan petunjuk teknis untuk melaksanakan rencana. Apabila suatu rencana tidak dilengkapi pedoman yang jelas maka pencapaian tujuan tidak efektif dan terjadi pemborosan pemakaian sumber daya dan waktu.

Dalam kaitan dengan perencanaan pembangunan, Poppe dalam buku “Menilai Daerah Komponen dan Metode Analisa Profit Regional (APR), Dalam Perencanaan Sebagai Suatu Dialog” menyatakan bahwa pada perencanaan pembangunan suatu daerah, ada tiga bidang utama, yaitu :

1. Perencanaan Sumber Daya Alam.
2. Perencanaan Sosial Ekonomi.
3. Perencanaan Fisik dan Insfrastruktur.

Lebih lanjut, Poppe mengatakan bahwa dalam perencanaan pembangunan harus mempunyai orientasi manajemen yang menyangkut empat tahap perencanaan yang utama, yaitu :

1. Analisis wilayah
2. Prospek pembangunan
3. Perencanaan dan pembuatan program
4. Pelaksanaan rencana, monitoring dan evaluasi

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa perencanaan yang ideal sebagai *interactive planning*, harus memenuhi tiga prinsip yaitu partisipasif, kesinambungan, dan holistik. *Prinsip partisipasif* menunjukkan bahwa rakyat atau masyarakat yang akan diuntungkan atau mendapat manfaat dari perencanaan harus turut serta dalam prosesnya. *Prinsip kesinambungan* menunjukkan bahwa perencanaan tidak hanya berhenti pada satu tahap, tetapi harus berlanjut sehingga menjamin adanya kemajuan terus-menerus dalam kesejahteraan, dan jangan sampai terjadi kemunduran (*replace*). *Prinsip holistik* menunjukkan bahwa masalah dalam perencanaan dan pelaksanaannya tidak hanya dilihat dari satu sisi atau sektor saja, tetapi harus dilihat dari berbagai aspek dan dalam kebutuhan konsep secara keseluruhan (Poppe, 1995 ; 53).

Pembangunan fisik kota dinilai berhasil apabila indikator-indikator pembangunan tersebut telah terpenuhi, diantaranya:

1. Rencana Umum Tata Ruang Kota telah terjabar ke dalam rencana-rencana kota yang lebih rinci
2. Pembangunan fisik kota pada umumnya telah sesuai dengan peruntukan tanah seperti yang ditetapkan dalam rencana kota
3. Fasilitas perkotaan sesuai dengan kebutuhan konsumen dan tersebar secara merata sesuai dengan jumlah penduduk yang dilayaninya

Indikator pertama menjelaskan bahwa Rencana Umum Tata Ruang Kota yang terdapat dalam Perda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) DKI Jakarta 2030 belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, karena masih perlu lebih rinci sebelum dioperasionalkan sesuai Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Selain membuat RTRW, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta juga membuat rencana-rencana lainnya yang merupakan penjabarannya yang berupa Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Kecamatan Tahun 2030.

Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan perlu disusun sebagai rencana operasional dan landasan hukum pembangunan di Jakarta. Dengan adanya RDTR, maka gambaran mengenai kondisi fisik kota yang lebih baik menjadi lebih jelas. Sebaliknya, tanpa adanya RDTR, maka praktis akan sulit untuk mencapai kondisi fisik kota yang teratur dan seimbang dalam penggunaan tanah, serta lingkungan fisik yang lebih baik yang diantaranya ditandai dengan keseimbangan antara layanan kota dengan penduduk yang dilayaninya.

Sedangkan indikator kedua, yakni pembangunan fisik kota yang dilakukan oleh berbagai pihak sesuai dengan rencana penggunaan tanah seperti yang telah ditetapkan dalam rencana kota. Karena seperti diketahui dalam rencana kota juga tertuang suatu rencana penggunaan tanah, sehingga apabila pembangunan fisik kota tidak sesuai dengan rencana penggunaan tanah, maka tidak dapat dicapai keteraturan dan keseimbangan penggunaan tanah yang berarti pembangunan kota tidak berhasil.

Demikian pula dengan indikator ketiga, yakni fasilitas perkotaan yang memenuhi kebutuhan konsumen dan tersebar merata. Apabila beberapa fasilitas

kota atau sebagian besar fasilitas kota tidak tersebar merata dan tidak dapat memenuhi kebutuhan konsumennya, maka dapat dikatakan pembangunan kota belum berhasil. Ketiga indikator di atas mengacu pada perencanaan kota. Hal ini disebabkan karena pembangunan kota direncanakan melalui rencana kota.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, Budihardjo dalam buku yang berjudul “Tata Ruang Perkotaan” mengatakan bahwa belum berhasilnya pembangunan kota disebabkan oleh :

1. Rencana Kota terperangkap oleh slogan, sehingga seolah-olah rencana kota bersifat “*utopia*” yang sulit untuk dicapai.
2. Adanya kesenjangan perencanaan regional dan lokal/kota, sehingga seringkali rencana yang disusun tidak mengacu pada perencanaan wilayah yang lebih luas.
3. Terdapat berbagai perencanaan dari berbagai instansi yang berbeda yang menyebabkan terjadinya tumpang tindih dalam perencanaan.
4. Orientasi yang terlalu berat penekannya pada aspek fisik, walaupun aspek lain disentuh tetapi hanya sedikit saja

Conyer dan Hills sebagaimana dikutip dalam buku Lincolin Arsyad “Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah”, mendefinisikan perencanaan sebagai suatu proses yang berkesinambungan yang mencakup keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan berbagai alternatif penggunaan sumber daya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu pada masa yang akan datang (1999 : 19).

Friedman dalam buku yang berjudul “*Planning In The Public Domain : From Knowledge to Action*” mengemukakan bahwa ada berbagai jenis perencanaan pembangunan yang terbagi menurut sudut pandang yang berbeda seperti :

- a. Berdasarkan ruang lingkup tujuan dan sarannya, perencanaan pembangunan dapat dibagi menjadi perencanaan yang bersifat nasional,

sektoral dan spasial, atau dapat juga bersifat agregatif atau komprehensif dan parsial.

- b. Berdasarkan jangkauan dan hierarkhinya, dibagi menjadi perencanaan tingkat pusat dan daerah.
- c. Berdasarkan jangka waktu, dibagi menjadi jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.
- d. Berdasarkan arus informasi/proses hierarki penyusunannya, dapat dibagi menjadi perencanaan dari atas ke bawah (*top down planning*) dan perencanaan dari bawah ke atas (*bottom up planning*), dan kombinasi dari keduanya.
- e. Berdasarkan sistem politiknya, dapat dibagi menjadi perencanaan bersifat alokatif, inovatif dan radikal.

Perkembangan suatu perkotaan perlu diantisipasi untuk kepentingan pembangunan ekonomi nasional dan perencanaan penyediaan layanan perlu disiapkan secara matang, karena tidak dapat dilepaskan dari perkembangan penduduk kota itu sendiri. Perkembangan penduduk kota terkait erat dengan volume kegiatannya di berbagai bidang kehidupan. Hal ini mengakibatkan kebutuhan akan ruang yang memadai untuk kegiatan penduduk menjadi sangat vital. Dari aspek pertumbuhan penduduk yang berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan infrastruktur perkotaan seperti, perumahan (kawasan permukiman), kawasan perdagangan/bisnis dan industri, maupun fasilitas umum dan sosial, seperti taman kota atau tata kota/penggunaan lahan yang partisipatif, berkesinambungan dan holistik.

Berkaitan dengan permasalahan tersebut, dengan demikian kota harus dapat berfungsi secara efisien. Untuk itu dibutuhkan perencanaan kota yang efektif. Perencanaan kota ini menyangkut perencanaan tata ruang dan perencanaan manajemen pelayanan kota. Perencanaan kota yang efektif ini diperlukan guna menghindari beberapa hal, antara lain: (1) perkembangan kota secara acak yang pada gilirannya menimbulkan kesemrawutan; (2) penyediaan fasilitas pelayanan dan infrastruktur yang mahal dan tidak efisien; (3) spekulasi tanah yang dapat mengakibatkan pelipatgandaan biaya pembangunan; (4) penggunaan lahan yang

tidak bertanggung jawab, yang dapat mengancam kelestarian lingkungan. (Nurmandi, 2006 ; 222).

Menurut Barry dan McGreal dalam buku "*European Cities: The Interaction of Planning Systems, Property Markets and Real Estate Investment*", pergeseran pendekatan dalam perencanaan fisik perkotaan menekankan terjadinya pengintegrasian antara pembangunan ekonomi, kualitas lingkungan dan integrasi sosial perkotaan, seperti yang dijelaskan oleh Mega, dalam Barry dan McGreal, yaitu :

*"...land use management is highly linked to the economic efficiency and viability of a city, its social value system and its environmental aspirations. Land use is and investment-attracting factor and an urban added value generator but its also an indicator of social and environmental quality"*

Untuk mengintegrasikan aspek pembangunan ekonomi, kualitas lingkungan dan sosial perkotaan, menurut Levy terdapat dua kategori utama sebagai arahan perencanaan fisik perkotaan, yaitu, *pertama, public capital investment*, yang melingkupi antara lain, kantor pemerintahan, rumah sakit, permukiman, jalan raya, jalur distribusi air, pembuangan sampah, sekolah maupun kawasan bisnis. Penetapan peruntukan suatu area untuk kebutuhan tertentu dapat berdampak pada peruntukan area lainnya. Misalnya, ketika pemerintah kota merencanakan suatu area yang diperuntukan bagi tempat pembuangan sampah (akhir) maka pemerintah kota harus menetapkan peruntukan bagi kawasan permukiman. Jika area untuk pembuangan sampah sebelumnya merupakan area permukiman maka pemerintah kota harus menetapkan lokasi permukiman atau memfasilitasi tempat pembuangan sampah dengan teknologi pengolahan limbah sehingga tidak menghasilkan polusi bagi masyarakat sekitar.

*Kedua, public control over the use of privately owned land*, yang terkait dengan permukiman masyarakat. Kategori ini menekankan pada pengaturan terhadap kepemilikan lahan yang dimiliki oleh individu/kelompok oleh pemerintah kota dengan tujuan untuk memberikan keseimbangan dan kelayakan

penggunaan lahan. Penetapan suatu area oleh pemerintah kota yang ditujukan bagi kawasan permukiman diatur agar tidak berada atau berdekatan dengan kawasan bisnis atau industri yang dinilai berdampak negatif bagi permukiman itu sendiri. Atau penetapan kawasan hijau, seperti danau dan taman kota, tidak dapat digunakan untuk permukiman, dan walaupun diperbolehkan maka persyaratan untuk permukiman tersebut diatur secara ketat dengan tujuan agar tidak merusak kawasan hijau tersebut.

## II.2.2 Hubungan Perencanaan Kota dengan Perizinan

Kota adalah suatu wilayah dengan permasalahan yang sangat kompleks, dinamika sebuah kota ditentukan antara lain oleh:

- a) Pertumbuhan penduduk secara alami
- b) Pertumbuhan penduduk yang masuk ke kota dari daerah/wilayah lain

Pertumbuhan penduduk yang tinggi membawa konsekuensi spasial yang serius bagi kehidupan kota yaitu adanya tuntutan *space* yang terus menerus untuk dimanfaatkan sebagai tempat hunian (Sabari, 2005 ; 56). Kebutuhan akan lahan permukiman yang semakin bertambah, tetapi ketersediaan lahan semakin berkurang. Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan frekuensi kegiatan penduduk yang sudah pasti meningkatkan kebutuhan akan ruang untuk penyediaan sarana dan prasarana dalam rangka pembangunan kota.

Proses pembangunan kota tentunya tidak lepas dari perencanaan kota, karena dengan adanya perencanaan maka penggunaan dan/atau pemanfaatan sumber-sumber akan dapat dilaksanakan lebih berdaya guna dan berhasil guna. Proses menyeimbangkan berbagai kepentingan dalam perencanaan dan pelaksanaan kota bukanlah hal yang mudah. Agar perencanaan kota terselenggara efisien dan efektif serta dapat tercipta kota yang ideal, maka instrumen yang dibutuhkan adalah perizinan.

Dalam proses perencanaan, perizinan akan menjadi salah satu variabel kebijakan yang dapat memaksa pelaku usaha untuk bekerja sesuai dengan target

yang ingin dicapai dalam pembangunan nasional/daerah. Dengan demikian, pemberian izin tidak lepas dari kepentingan pembangunan secara luas dengan berbagai persyaratan sebagai indikator tujuannya (Sutedi, 2011 ; 197).

Adanya kegiatan perizinan yang dilaksanakan atau diselenggarakan oleh pemerintah, baik itu pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, pada intinya adalah untuk menciptakan kondisi aman, tertib; yakni agar sesuai dengan peruntukan, pemanfaatan dan agar lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan.

### II.2.3 Perizinan

Dalam rangka mewujudkan pembangunan kota yang ideal, kegiatan pengendalian juga memiliki peranan yang penting. Untuk mengendalikan setiap kegiatan, instrumen perizinan merupakan mekanisme kontrol dan sarana untuk pengaturan pembangunan. Izin tersebut untuk mengendalikan setiap kegiatan atau perilaku orang atau badan yang sifatnya preventif.

Izin adalah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Menurut E. Utrecht yang dikutip dalam buku “Pokok-pokok Hukum Administrasi Negara”, izin adalah:

“Bilamana pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin. (*verguinning*)” (1985 : 108).

Pengertian izin yang dikemukakan oleh Prajudi adalah sebagai berikut (1988 : 95) :

“Izin (*verguinning*) adalah suatu penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang. Pada umumnya pasal undang-undang yang bersangkutan berbunyi : Dilarang tanpa izin ... (melakukan) ... dan seterusnya. Selanjutnya

larangan tersebut diikuti dengan perincian daripada syarat-syarat, kriteria dan sebagainya yang perlu dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh dispensasi dari larangan tersebut, disertai dengan penetapan prosedur dan petunjuk pelaksanaan kepada pejabat-pejabat Administrasi Negara yang bersangkutan”.

Dengan perkataan lain, melalui sistem perizinan tersebut pihak penguasa dapat melakukan campur tangan kedalam atas jalannya kegiatan-kegiatan masyarakat tertentu.

Asep Warlan Yusuf yang dikutip dalam buku “Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah” mengatakan, izin adalah suatu instrumen pemerintah yang bersifat yuridis preventif, yang digunakan sebagai sarana hukum administrasi untuk mengendalikan perilaku masyarakat (2008 : 106).

Adapun pengertian perizinan adalah salah satu bentuk pelaksanaan fungsi pengaturan dan bersifat pengendalian yang dimiliki oleh Pemerintah terhadap kegiatan-kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat. Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang demi memperhatikan kepentingan umum yang mengharuskan adanya pengawasan.

Philipus M. Hadjon dalam buku “Pengantar Hukum Perizinan”, pengertian izin pada dasarnya dapat dibedakan menjadi dua, yaitu (1993 : 2-3) :

a. Izin dalam arti luas

Izin adalah salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga.

Izin dalam arti luas adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan, dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan

tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Hal ini menyangkut perkenan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya.

#### b. Izin dalam arti sempit

Izin dalam arti sempit adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan. Izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-keadaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya.

Pada pokoknya izin dalam arti sempit ialah bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang disangkutkan dengan perkenan dapat dengan teliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Jadi persoalannya bukanlah untuk hanya memberi perkenan dalam keadaan-keadaan yang sangat khusus, tetapi agar tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara tertentu (dicantumkan dalam ketentuan-ketentuan).

Berdasarkan pemaparan pendapat dari para pakar, dapat disebutkan bahwa izin adalah perbuatan pemerintah bersegi atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk diterapkan pada peristiwa konkret menurut prosedur dan persyaratan tertentu. Dari pengertian ini ada beberapa unsur dalam perizinan, diantaranya:

#### 1. Wewenang

Menurut Prajudi yang dikutip dalam buku yang berjudul “Peranan Perizinan dalam Pembangunan di Daerah”, wewenang adalah:

“Kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindakan/menerbitkan surat-surat izin dari seseorang pejabat atas nama menteri,

sedangkan kewenangannya masih berada pada tangan menteri (delegasi wewenang)”

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

## 2. Izin Sebagai Bentuk Ketetapan

Dalam negara hukum modern tugas dan kewenangan pemerintah tidak hanya sekedar menjaga ketertiban dan keamanan (*rust en orde*), tetapi juga mengupayakan kesejahteraan umum (*bestuurszorg*). Tugas dan kewenangan pemerintah untuk menjaga ketertiban dan keamanan merupakan tugas klasik yang sampai kini masih tetap dipertahankan. Dalam rangka melaksanakan tugas ini kepada pemerintah diberikan wewenang dalam bidang pengaturan, yang dari fungsi pengaturan ini muncul beberapa instrumen yuridis untuk menghadapi peristiwa individual dan konkret, yaitu dalam bentuk ketetapan.

Berdasarkan jenis-jenis ketetapan, izin termasuk ketetapan yang bersifat konstitutif, yakni ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam ketetapan itu, atau *beschikkingen welke iets toestaan wat tevoren niet geoorloofd was* (ketetapan yang memperkenankan sesuatu yang sebelumnya tidak dibolehkan). Dengan demikian, izin merupakan instrumen yuridis dalam bentuk ketetapan yang bersifat konstitutif dan yang digunakan oleh pemerintah untuk menghadapi atau menetapkan peristiwa konkret. Sebagai ketetapan, izin itu dibuat dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku pada ketetapan pada umumnya, sebagaimana yang telah disebutkan diatas.

### 3. Lembaga Pemerintah

Lembaga atau kelembagaan, secara teoretis adalah suatu *rule of the game* yang mengatur tindakan dan menentukan apakah suatu organisasi dapat berjalan secara efisien dan efektif. Adapun pengaruh pemerintah pada masyarakat melalui tugas mengatur mempunyai makna bahwa pemerintah terlibat dalam penerbitan dan pelaksanaan peraturan perundang-undangan termasuk melahirkan sistem-sistem perizinan. Dengan demikian, izin sebagai salah satu instrumen pemerintahan yang berfungsi mengendalikan tingkah laku masyarakat agar sesuai dengan tujuan yang telah ditetapkan.

### 4. Proses dan Prosedur

Proses dan prosedur perizinan dapat meliputi prosedur pelayanan perizinan, proses penyelesaian perizinan yang merupakan proses internal yang dilakukan oleh aparat/petugas. Dalam setiap tahapan pekerjaan tersebut, masing-masing pegawai dapat mengetahui peran masing-masing dalam proses penyelesaian perizinan. Pada umumnya permohonan izin harus menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Disamping harus menempuh prosedur tertentu, pemohon izin juga harus memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu yang ditentukan secara sepihak oleh pemerintah atau pemberi izin. Prosedur dan persyaratan perizinan itu berbeda-beda tergantung jenis izin, tujuan izin, dan instansi pemberi izin.

Dalam hal pelaksanaan perizinan, *lack of competencies* sangat mudah untuk dijelaskan. *Pertama*, proses perizinan membutuhkan adanya pengetahuan tidak hanya sebatas pada aspek legal dari proses perizinan, tetapi lebih jauh dari aspek tersebut. *Kedua*, proses perizinan memerlukan dukungan keahlian aparatur tidak hanya dalam mengikuti tata aturan prosedurnya, tetapi hal-hal lain yang sangat mendukung kelancaran proses perizinan itu sendiri. *Ketiga*, proses perizinan tidak terlepas dari interaksi antara pemohon dengan pemberi izin.

## 5. Persyaratan

Persyaratan merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh izin yang dimohonkan. Persyaratan perizinan tersebut berupa dokumen kelengkapan atau surat-surat. Dalam regulasi dan deregulasi, persyaratan dalam proses perizinan menjadi satu yang paling utama. Arah perbaikan sistem perizinan ke depan, paling tidak memenuhi kriteria berikut:

- a) Tertulis dengan jelas
- b) Regulasi sulit terlaksana dengan baik tanpa tertulis dengan jelas. Oleh karena itu, regulasi perizinan pun harus dituliskan dengan jelas.
- c) Memungkinkan untuk dipenuhi
- d) Perizinan harus berorientasi pada asas kemudahan untuk dilaksanakan oleh si pengurus. Meskipun tetap memperhatikan sasaran regulasi yang bersifat ideal.
- e) Berlaku universal
- f) Perizinan hendaknya tidak menimbulkan efek diskriminatif. Perizinan harus bersifat inklusif dan universal.
- g) Memperhatikan spesifikasi teknis dan aspek lainnya yang terkait.

## 6. Waktu Penyelesaian Izin

Waktu penyelesaian izin harus ditentukan oleh instansi yang bersangkutan. Waktu penyelesaian yang ditetapkan sejak saat pengajuan permohonan sampai dengan penyelesaian pelayanan.

## 7. Biaya Perizinan

Biaya/tarif pelayanan termasuk rinciannya yang ditetapkan dalam proses pemberian izin. Penetapan besaran biaya pelayanan izin perlu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a) Rincian biaya harus jelas untuk setiap perizinan, khususnya yang memerlukan tindakan seperti penelitian, pemeriksaan, pengukuran, dan pengajuan;
- b) Ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan atau dan memperhatikan prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## 8. Pengawasan Penyelenggaraan Izin

Setiap pelaksanaan kegiatan, baik itu pada permulaan, pelaksanaan maupun setelah pelaksanaan, perlu diadakannya suatu pengawasan yang konsisten. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadinya suatu penyimpangan terhadap izin yang telah diberikan pemohon.

Untuk tidak terjadinya pelanggaran terhadap izin yang telah diberikan, maka diadakannya suatu pengawasan merupakan unsur yang penting, yang diantaranya adalah:

- a) Pejabat pemberi izin atau aparat yang diberi tugas berwenang untuk melakukan pengawasan secara periodik terhadap pelaksanaan persyaratan-persyaratan yang dicantumkan dalam izin bangunan.
- b) Untuk kepentingan pengawasan, apabila dipandang perlu, pejabat atau petugas yang bersangkutan berwenang untuk melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembangunan yang sedang dilakukan oleh pemegang izin.
- c) Untuk kepentingan pengawasan, apabila dipandang perlu, pejabat atau petugas yang berwenang memeriksa peralatan-peralatan dan bahan-bahan yang dipergunakan untuk pembangunan
- d) Semua kegiatan pengawasan wajib dicatat dalam berita acara pengawasan dan ditandatangani oleh petugas pengawas yang bersangkutan dan juga oleh pemegang izin, pemilik atau pengguna bangunan
- e) Setiap orang yang berkaitan dengan bangunan wajib memberikan keterangan yang diperlukan oleh petugas pengawas, kecuali keterangan tersebut dilarang oleh undang-undang

- f) Hasil pengawasan dapat dijadikan bahan pertimbangan oleh pejabat pemberi izin untuk menetapkan syarat-syarat tambahan apabila diperlukan
- g) Dalam hal pelaksanaan wewenang pengawas, pejabat atau petugas menemukan adanya pelanggaran persyaratan izin, pejabat pemberi izin berwenang menetapkan keputusan tentang kewajiban bagi pemegang izin untuk dalam waktu 30 hari memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang telah dicantumkan dalam izin
- h) Keputusan tersebut berupa petunjuk atau instruksi yang harus dilakukan oleh pemegang izin yang belum dilengkapi. Penetapan putusan ini wajib diberitahukan secara jelas dan wajar kepada pemegang izin
- i) Apabila jangka waktu yang ditetapkan tersebut di atas terlampaui, maka pejabat pemberi izin dapat melaksanakan sendiri isi keputusan tersebut di atas biaya seluruhnya pemegang izin
- j) Keputusan penetapan tersebut berakhir seketika apabila pelanggaran persyaratan izin telah diakhiri (dalam arti dipenuhi semua persyaratan) oleh pemegang izin
- k) Dalam pelaksanaan ketentuan sebagaimana terurai di atas, pejabat pemberi izin wajib memperhatikan asas kepatutan, asas efisiensi, dan asas manfaat

## 9. Sanksi Perizinan

Sanksi merupakan sarana agar ada kepatuhan warga negara terhadap norma-norma hukum. Menurut Kelsen yang dikutip dalam buku “Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi”, mengemukakan bahwa :

“Sanksi diberikan oleh tata hukum dengan maksud untuk menimbulkan perbuatan tertentu yang dianggap dikehendaki oleh pembuat undang-undang. Sanksi dibuat sebagai konsekuensi dari perbuatan yang dianggap merugikan masyarakat dan menurut maksud-maksud dari tata hukum harus dihindarkan. Karena sasaran dan tujuan sanksi itu kepatuhan, maka sanksi itu sebenarnya tidak selalu berupa hukuman (*punishment*) tetapi dapat pula berupa ganjaran (*reward*)” (Ridwan, 2009 : 110).

Dalam implementasinya, aturan itu memuat perintah, larangan, kewajiban. Aturan tersebut memiliki makna sebagai hukum manakala dapat dipaksakan kepada setiap orang, yaitu berupa tindakan yang disebut dengan sanksi. Sanksi demikian penting dalam hukum, termasuk dalam hukum administrasi. Sanksi atas pelanggaran izin dapat berbentuk sanksi administrasi, yaitu berupa pencabutan izin, sanksi perdata, dapat berupa penjara dan pidana denda. Apabila pelanggaran tersebut sangatlah berat, maka ketiga sanksi tersebut dapat dilakukan bersamaan.

Secara umum, tujuan dan fungsi perizinan adalah untuk pengendalian daripada aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang.

Sebagai suatu instrumen yuridis dari pemerintah, izin yang dianggap sebagai ujung tombak instrumen hukum berfungsi sebagai :

- a. Pengarah  
Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas-aktivitas tertentu misalnya izin bangunan
- b. Perakayasa  
Kegiatan yang berhubungan dengan perancangan atau pembuatan izin.
- c. Perancang masyarakat adil dan makmur  
Sebagai upaya rancang atau desain yang dilakukan oleh pemerintah sebelum membangun suatu sistem dan sarana.
- d. Pengendali  
Kegiatan untuk menentukan hubungan antara yang direncanakan dan dengan hasilnya, guna mengambil tindakan yang diperlukan sehingga kegiatan dilaksanakan serta tujuan tercapai sesuai dengan apa yang direncanakan.
- e. Penertib masyarakat  
Izin dimaksudkan juga sebagai suatu penertib masyarakat.

Selain itu, tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu:

### 1. Dari Sisi Pemerintah

Dari sisi pemerintah tujuan pemberian izin adalah sebagai berikut:

#### a. Untuk melaksanakan peraturan

Apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam praktiknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban

#### b. Sebagai sumber pendapatan daerah

Dengan adanya permintaan permohonan izin, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu.

### 2. Dari Sisi Masyarakat

Dari sisi masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah sebagai berikut:

#### a. Untuk adanya kepastian hukum

#### b. Untuk adanya kepastian hak

#### c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas

Hal pokok pada izin, bahwa sesuatu tindakan dilarang kecuali diperkenankan dengan tujuan agar dalam ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dilakukan dengan cara-cara tertentu. Penolakan izin terjadi bila kriteria-kriteria yang telah ditetapkan oleh penguasa tidak dipenuhi. Misalnya tentang hal ini adalah dilarang mendirikan suatu bangunan, kecuali ada izin tertulis dan pejabat yang berwenang dengan ketentuan memenuhi persyaratan-persyaratan.

Berdasarkan uraian diatas, perizinan dimaksudkan agar terjadinya suatu tertib administrasi dalam melaksanakan pembangunan di daerah. salah satu contoh, untuk merealisasikan maksud tersebut di atas, maka pemerintah daerah memberlakukan pengelompokan perizinan, salah satunya adalah Izin Mendirikan Bangunan.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### III.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian merupakan suatu cara bagaimana melihat dan mempelajari gejala atau realitas sosial. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif adalah pendekatan penelitian tentang data yang dikumpulkan dan dinyatakan dalam bentuk kata-kata dan gambar, kata-kata disusun dalam kalimat, misalnya kalimat hasil wawancara antara peneliti dan informan. Penelitian kualitatif (*qualitative research*) ditujukan untuk memahami fenomena-fenomena sosial dari sudut perspektif partisipan. Partisipan adalah orang-orang yang diajak berwawancara, diobservasi, diminta memberikan data, pendapat, pemikiran, persepsinya (Sukmadinata, 2009 : 94).

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu berusaha mendapatkan informasi yang selengkap mungkin mengenai pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa. Informasi yang digali lewat wawancara mendalam bersifat sangat utama dalam pengumpulan data. Dari observasi diharapkan mampu menggali mengenai pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa.

#### III.2 Tipe Penelitian

Penelitian ini pada intinya berusaha akan menjawab bahwa bagaimana pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa serta faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa. Untuk itu, pembahasan permasalahan pokok dari skripsi ini akan diuraikan secara *Deskriptif Analistis*. *Deskriptif* dalam arti menggambarkan secara sistematis, faktual, dan akurat karakteristik dari objek yang diteliti, dalam hal ini adalah gambaran tentang pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa. Sedangkan *analistis* berarti

penulis akan menganalisis hasil dari temuan penelitian berdasarkan pengetahuan dari teori yang penulis baca dan pelajari, terutama berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan.

Berdasarkan dimensi waktunya, jenis penelitian ini termasuk dalam penelitian *cross sectional*, dimana penelitian ini hanya dilakukan pada satu waktu tertentu. Yang dimaksud disini adalah penelitian bukan hanya satu hari saja, namun dilakukan dalam beberapa hari atau minggu karena berbagai situasi dan keadaan untuk mengumpulkan data pada waktu yang berbeda.

Berdasarkan manfaat penelitian, penelitian ini termasuk dalam penelitian murni, yang memiliki orientasi akademis dan ilmu pengetahuan, yang menjelaskan proses yang terjadi di dalam pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan di Kecamatan Jagakarsa.

### **III.3 Metode Pengumpulan Data**

Metode penelitian adalah cara mengumpulkan data dengan menggunakan berbagai teknik pengumpulan data dan alat pengumpulan data. Pada dasarnya ada dua teknik yang digunakan untuk pengumpulan data dari skripsi ini yaitu teknik pengumpulan data melalui studi kepustakaan dan melalui studi lapangan. Studi kepustakaan dilakukan dengan cara mempelajari dan menelaah berbagai bahan bacaan dan sumber-sumber tertulis lainnya, seperti : buku, *artikel*, dan *literatur* lainnya, yang berkaitan dengan konsep serta teori-teori tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Sedangkan studi lapangan dilakukan guna memperoleh data informasi yang berkenaan dengan pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa. Dalam studi lapangan, peneliti melakukan pengumpulan data melalui daftar pertanyaan kepada beberapa narasumber. Untuk menguji kebenaran maka penulis melakukan kegiatan wawancara secara mendalam (*depth interview*). Format wawancara yang penulis ajukan mengacu pada pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

### III.4 Teknik Pengolahan Data

Teknik pengolahan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan cara berusaha untuk menganalisis data yang didapatkan, kemudian dihubungkan dengan pokok permasalahan yang ada. Selanjutnya dalam analisis, interpretasi data akan dilakukan secara kualitatif.

### III.5 Narasumber

Dalam penelitian kualitatif posisi sumber data yang berupa manusia (narasumber) sangat penting perannya sebagai individu yang memiliki informasinya (Sutopo, 2006 : 57). Maksud dari penelitian ini adalah agar lebih sempurna untuk menguraikan pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan maka penulis melakukan *depth interview* terhadap pihak-pihak yang penulis anggap dapat menyempurnakan penelitian ini, di antaranya:

- a. Camat Jagakarsa
- b. Kasie Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa
- c. Kasie Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa
- d. Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan
- e. Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan
- f. Kepala Seksi Dinas Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan
- g. Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan
- h. Masyarakat di kawasan Jagakarsa

Data yang diinginkan dari Camat Jagakarsa adalah bagaimana Camat Jagakarsa sebagai Kepala Wilayah mengatur wilayahnya agar sesuai dengan visi dan misi wilayah Kecamatan Jagakarsa. Lain halnya dengan Kasie Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa, Kasie Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa, Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Kepala Seksi Dinas Penertiban

Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, data yang diinginkan adalah bagaimana prosedur pelayanan IMB dan pengawasan terhadap IMB. Selain itu, untuk Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan, data yang diinginkan adalah bagaimana peran serta dalam kegiatan pengendalian pembangunan khususnya dalam tata ruang perkotaan. Pada sisi lain, data juga di dapat melalui wawancara mendalam dengan warga di Kecamatan Jagakarsa terkait dengan IMB, dimana warga adalah sebagai pemohon IMB.

### **III.6 Pemilihan Site Penelitian**

Site yang dipilih oleh peneliti pada penelitian ini adalah wilayah Kecamatan Jagakarsa. Kecamatan Jagakarsa merupakan salah satu kawasan pengendalian pembangunan perumahan serta mengendalikan pembangunan bangunan umum. Kecamatan Jagakarsa merupakan salah satu dari tiga kecamatan yang merupakan kawasan ruang terbuka hijau dan daerah resapan air. Oleh karena itu, instrumen perizinan yaitu Izin Mendirikan Bangunan diharapkan mampu mengendalikan pertumbuhan bangunan agar tetap sesuai dan selaras dengan rencana pembangunan.

## BAB IV

### GAMBARAN UMUM KECAMATAN JAGAKARSA DAN GAMBARAN UMUM PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

#### IV.1 Gambaran Umum Kecamatan Jagakarsa

Wilayah Kecamatan Jagakarsa merupakan satu dari sepuluh kecamatan dalam wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan. Secara geografis Kecamatan Jagakarsa terletak pada bagian Selatan Provinsi DKI Jakarta yang berbatasan langsung dengan Kotamadya Depok Provinsi Jawa Barat.

Sesuai planologi dan berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) dan Rencana Bagian Wilayah Kota (RBWK) tahun 1985-2005, wilayah Kecamatan Jagakarsa ditetapkan sebagai wilayah penyangga dan resapan air dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rendah rata-rata 20%, beriklim sejuk antara 25<sup>0</sup> Celcius s/d 27<sup>0</sup> Celcius dengan curah hujan rata-rata 2.000 m<sup>3</sup> dan terletak pada ketinggian 52 meter di atas permukaan laut.

Pembentukan wilayah administratif kecamatan didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 1990 Tanggal 18 Desember 1990 tentang Pembentukan Kecamatan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Kecamatan Jagakarsa terbagi habis menjadi 6 kelurahan, yaitu:

Tabel IV.3.  
Pembagian Wilayah Kecamatan Jagakarsa

No.	Kelurahan	Luas (Ha)
1.	Ciganjur	337,600
2.	Srengseng Sawah	674,700
3.	Jagakarsa	485,000
4.	Lt. Agung	227,747
5.	Tj. Barat	380,060
6.	Cipedak	397,500
<b>Jumlah</b>		<b>2.502,61</b>

Sumber : Laporan Bulanan Kecamatan Jagakarsa Tahun 2012

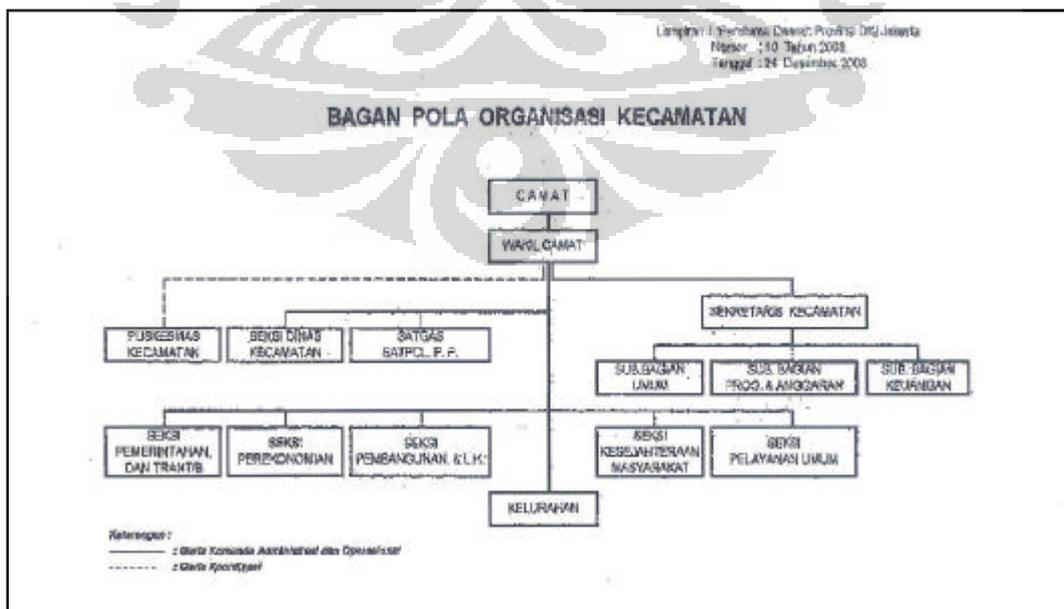
Keenam kelurahan tersebut terbagi menjadi 54 Rukun Warga dan 543 Rukun Tetangga. Wilayah Kecamatan Jagakarsa mempunyai luas sekitar 2.502,607 Hektar dengan batas-batasnya meliputi :

- a. Sebelah Utara : Jl. Margasatwa, Jl. Sagu, Jl. Joe, Jl. TB Simatupang, dan Jl. Poltangan
- b. Sebelah Barat : Kali Krukut
- c. Sebelah Timur : Kali Ciliwung
- d. Sebelah Selatan : Pilar Batas (Desa Pondok Cina, Kukusan, Tanah Baru Kotamadya Depok, Gandul (Kec. Sawangan Bogor)

Jumlah penduduk yang bermukim di Kecamatan Jagakarsa sampai dengan akhir Februari 2012 tercatat sebanyak 279.982 jiwa yang terdiri dari Warga Negara Indonesia (WNI) berjumlah 279.694 jiwa dan Warga Negara Asing (WNA) berjumlah 14 jiwa.

Berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah, struktur organisasi Kecamatan Jagakarsa Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut:

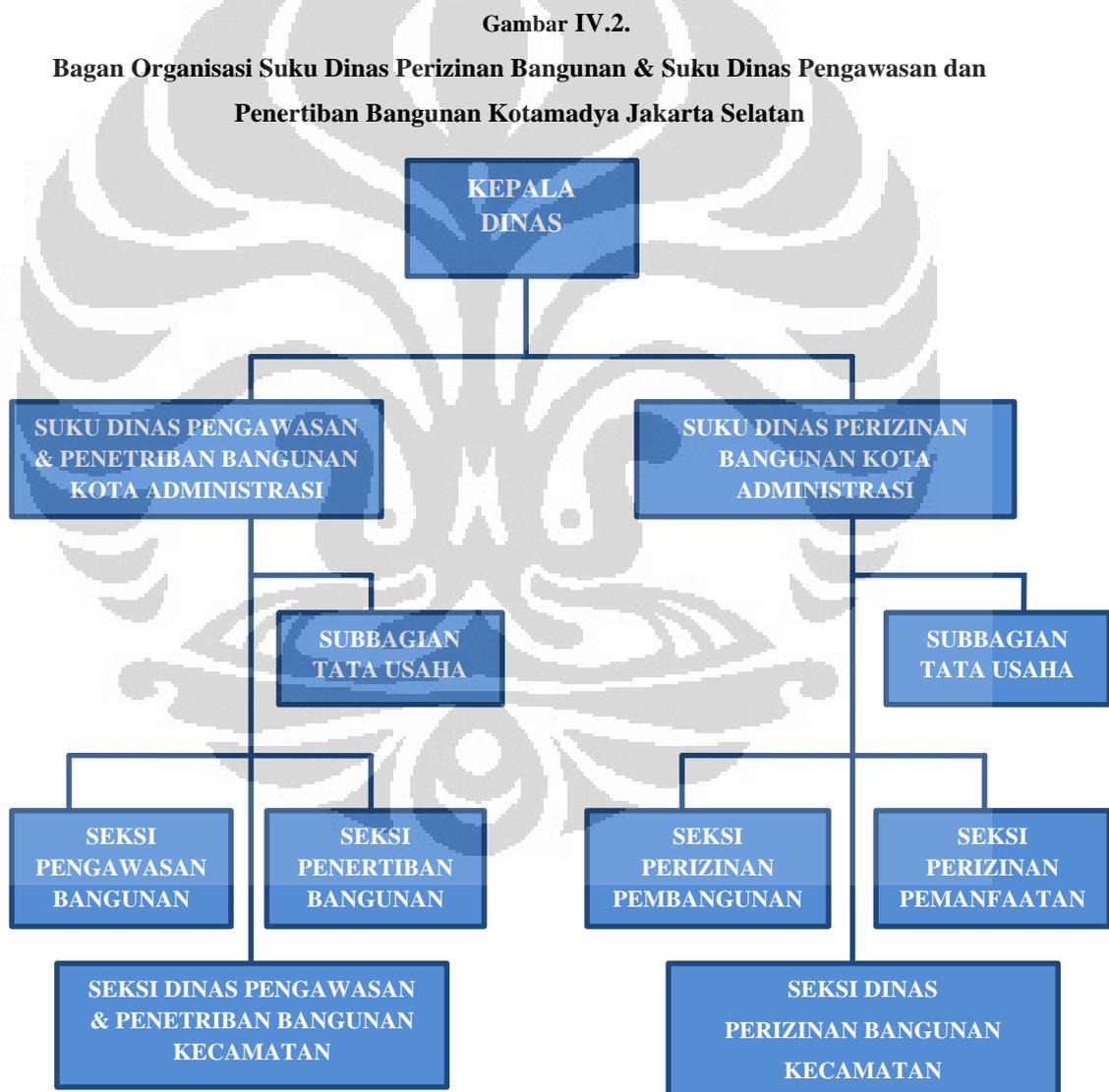
**Gambar IV.1.**  
**Struktur Organisasi di Kecamatan Jagakarsa**



Sumber : Laporan Bulanan Kecamatan Jagakarsa 2012

## IV.2 Struktur Organisasi Suku Dinas Perizinan Bangunan dan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Suku Dinas Perizinan Bangunan dan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan adalah unsur pelaksana Pemerintah Kotamadya Administrasi Jakarta Selatan dalam bidang penataan kota yang dipimpin oleh seorang kepala Suku Dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas serta secara operasional berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota.



Sumber : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 123 Tahun 2009

Suku Dinas Perizinan Bangunan mempunyai tugas melaksanakan pelayanan penertiban perizinan bangunan, kelaikan bangunan serta pengelolaan data sistem informasi pada lingkup Kota Administrasi sedangkan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan mempunyai tugas melaksanakan kegiatan pengawasan dan penertiban bangunan pada lingkup Kota Administrasi.

1. Fungsi Suku Dinas Perizinan Bangunan diantaranya :

- a) Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) Suku Dinas PBK.
- b) Penghitungan retribusi perizinan dan penerbitan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) yang menjadi lingkup tugas Suku Dinas Perizinan Bangunan.
- c) Penerbitan IMB, SLF termasuk balik nama, pemecahan, salinan, pencabutan dan pembatasan IMB dan SLF serta persetujuan bongkar (domisili) yang menjadi lingkup tugas Suku Dinas Perizinan Bangunan.
- d) Pengesahan legalisir salinan untuk IMB dan SLF yang menjadi tugas Suku Dinas Perizinan Bangunan
- e) Pemantauan terhadap masa berlakunya perizinan bangunan dan kelaikan yang diterbitkan Suku Dinas.
- f) Penyuluhan ketentuan perizinan bangunan

2. Fungsi Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan, diantaranya :

- a) Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) Suku Dinas P2B.
- b) Persetujuan teknis IMB, SLF dan rencana teknis pembongkaran (domisili) untuk bangunan gedung dan/atau bangunan yang menjadi lingkup tugas Suku Dinas P2B
- c) Pelaksanaan pengawasan dan penerbitan penyelenggaraan bangunan untuk bangunan gedung dan/atau bangunan yang menjadi lingkup tugas Suku Dinas P2B

- d) Penanganan pengaduan masyarakat dan/atau sengketa yang berhubungan dengan penyelenggaraan bangunan yang menjadi lingkup tugas Suku Dinas P2B
- e) Penyuluhan ketentuan pengawasan dan penerbitan bangunan

### **IV.3 Gambaran Umum Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan**

#### **1. Prosedur Permohonan Izin Mendirikan Bangunan**

Sesuai dengan Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 tentang tata cara memperoleh IMB, IPB dan KMB di Provinsi DKI Jakarta disebutkan bahwa sebelum permohonan Izin Mendirikan Bangunan diajukan, maka pemohon harus membuat permohonan Izin Pemanfaatan Ruang atau Ketetapan Rencana Kota (KRK). Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang wajib dimiliki oleh perorangan atau badan yang akan melaksanakan pembangunan bangunan dalam rangka memberi kepastian hukum mengenai lokasi yang akan dilakukan pembangunan sebelum mengajukan Izin Mendirikan Bangunan.

Izin Pemanfaatan Ruang ini akan diterbitkan apabila antara lokasi yang dimohon ada kesesuaian dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebelumnya oleh pemerintah kota Jakarta. Izin Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama lokasi tersebut dipakai sesuai dengan pemanfaatannya dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Apabila terdapat perubahan pemanfaatan ruang, baik yang meliputi alih fungsi maupun perubahan luas, maka wajib memiliki izin secara tertulis dari walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.

Proses Permohonan Izin Mendirikan Bangunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui Suku Dinas Perizinan Bangunan ataupun dapat melalui Kecamatan dengan melampirkan persyaratan yang ditentukan, diantaranya :

#### **1. Lingkup Pelayanan IMB di Kecamatan**

- a) Seluruh bangunan rumah tinggal yang tidak memiliki pelanggaran teknis kecuali pelanggaran mendahului izin

- b) Seluruh bangunan rumah tinggal yang tidak memiliki basement dan atau mezzanine dan atau rongga atap serta tidak memerlukan kajian atau perhitungan struktur
- c) Seluruh bangunan rumah tinggal yang memiliki maksimal 3 kavling utuh dengan 1 kepemilikan
- d) Seluruh bangunan rumah tinggal dalam peruntukan wisma taman (Wtm) sesuai RTUB
- e) Seluruh bangunan rumah tinggal pelestarian golongan C dan D

## 2. Lingkup Pelayanan IMB di Suku Dinas

- a) Rumah tinggal dengan basement atau mezzanine and atau rongga atap serta memerlukan kajian perhitungan struktur
- b) Rumah tinggal > 3 kavling dengan 1 kepemilikan
- c) Rumah tinggal pelestarian golongan A dan B
- d) Bangunan gedung dengan ketinggian sampai 8 lantai batasan Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) tanpa Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) kecuali bangunan gedung yang termasuk dalam lingkup pelayanan perizinan kecamatan
- e) Bangunan bukan rumah tinggal pelestarian golongan A,B,C dan D serta bangunan rumah tinggal golongan A dan B
- f) Bangunan gedung dengan struktur konvensional
- g) Bangunan gedung dengan struktur atap rangka baja konvensional untuk penggunaan gudang, pabrik, workshop dan sejenisnya
- h) Bangunan gedung dan bangunan yang penggunaannya bersifat sementara termasuk pagar proyek dan bangunan yang dimohon sendiri
- i) Bangunan menara telekomunikasi khusus dengan ketinggian samapi 72 meter di atas tanah
- j) Bangunan reklame dengan luas bidang reklame > 24 meter

Disamping itu, persyaratan dalam Izin Mendirikan Bangunan pemohon diwajibkan untuk melengkapi berkas dan dokumen yang diperlukan di antaranya :

## 1. Persyaratan Pemohon IMB Rumah Tinggal

- a) Formulir P-IMB
- b) Surat Pernyataan
- c) Surat Kuasa
- d) Fotocopy KTP Pemohon dan yang dikuasakan
- e) Fotocopy bukti pembayaran PBB tahun berjalan
- f) Fotocopy surat tanah
- g) Keterangan dan Peta Rencana Kota (KRK) dari DTR (6 set)
- h) Gambar rancangan arsitektur bangunan (6 set)
- i) Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) perencana arsitektur (untuk peruntukan Wbs, Wtm) dan konstruksi (jika terdapat basement)
- j) IMB lama dan lampirannya (untuk perubahan/penambahan)
- k) Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), jika luas tanah > 5.000 m<sup>2</sup>
- l) Hasil penilaian Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK) untuk golongan pemugaran

## 2. Persyaratan Pemohon IMB Bukan Rumah Tinggal

- a) Formulir P-IMB
- b) Surat Pernyataan
- c) Surat Kuasa
- d) Fotocopy KTP Pemohon dan yang dikuasakan
- e) Fotocopy bukti pembayaran PBB tahun berjalan
- f) Fotocopy surat tanah
- g) Keterangan dan Peta Rencana Kota (KRK) dari DTR (6 set)
- h) Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) perencana (arsitektur, konstruksi, instalasi legalisir asli)
- i) Gambar rancangan arsitektur bangunan (6 set)
- j) Gambar dan perhitungan konstruksi dan penyelidikan tanah (3 set)
- k) IMB lama dan lampirannya (untuk perubahan/penambahan)

- l) Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), jika luas tanah > 5000 m<sup>2</sup>
- m) Hasil penilaian Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK) untuk golongan pemugaran

Adapun persyaratan untuk jenis surat tanah yang digunakan pada saat pemohon mengajukan Izin Mendirikan Bangunan adalah sebagai berikut :

**Tabel IV.4.**  
**Jenis Surat Tanah (syarat IMB)**

No	Jenis Surat Tanah	Rumah Tinggal	Non Rumah Tinggal
1.	Sertifikat tanah	✓	✓
2.	Surat Keputusan Pemberian Hak Penggunaan Atas Tanah oleh pejabat yang berwenang dari instansi pemerintah	✓	✓
3.	Surat kavling dari Pemerintah Daerah cq Walikota/madya atau instansi ditunjuk Gubernur	✓	✓
4.	Fatwa tanah atau rekomendasi kamsil BPN atau kantor pertanahan setempat	✓	✓
5.	Surat keputusan Walikota/madya untuk penampungan sementara	✓	✓
6.	Rekomendasi dari Kantor Pertanahan dengan peta bukti pembebasan tanah	✓	✓
7.	Surat pernyataan dari instansi pemerintah atau pemimpin proyek tim pembebasan tanah khusus bangunan pemerintah	✓	✓
8.	Hasil sidang panitia A yang dikeluarkan Kantor Pertanahan	✓	-
9.	Surat Girik	✓	-
10.	Surat Kohir Verponding Indonesia	✓	-
11.	Surat persetujuan Gubernur untuk bangunan bersifat sementara atau bangunan khusus	-	✓

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Selain yang tersebut di atas, terdapat surat pernyataan atau surat keterangan lain yang dibutuhkan untuk proses permohonan IMB, di antaranya :

**Tabel IV.5.**  
**Jenis Surat Pernyataan/Surat Keterangan (syarat IMB)**

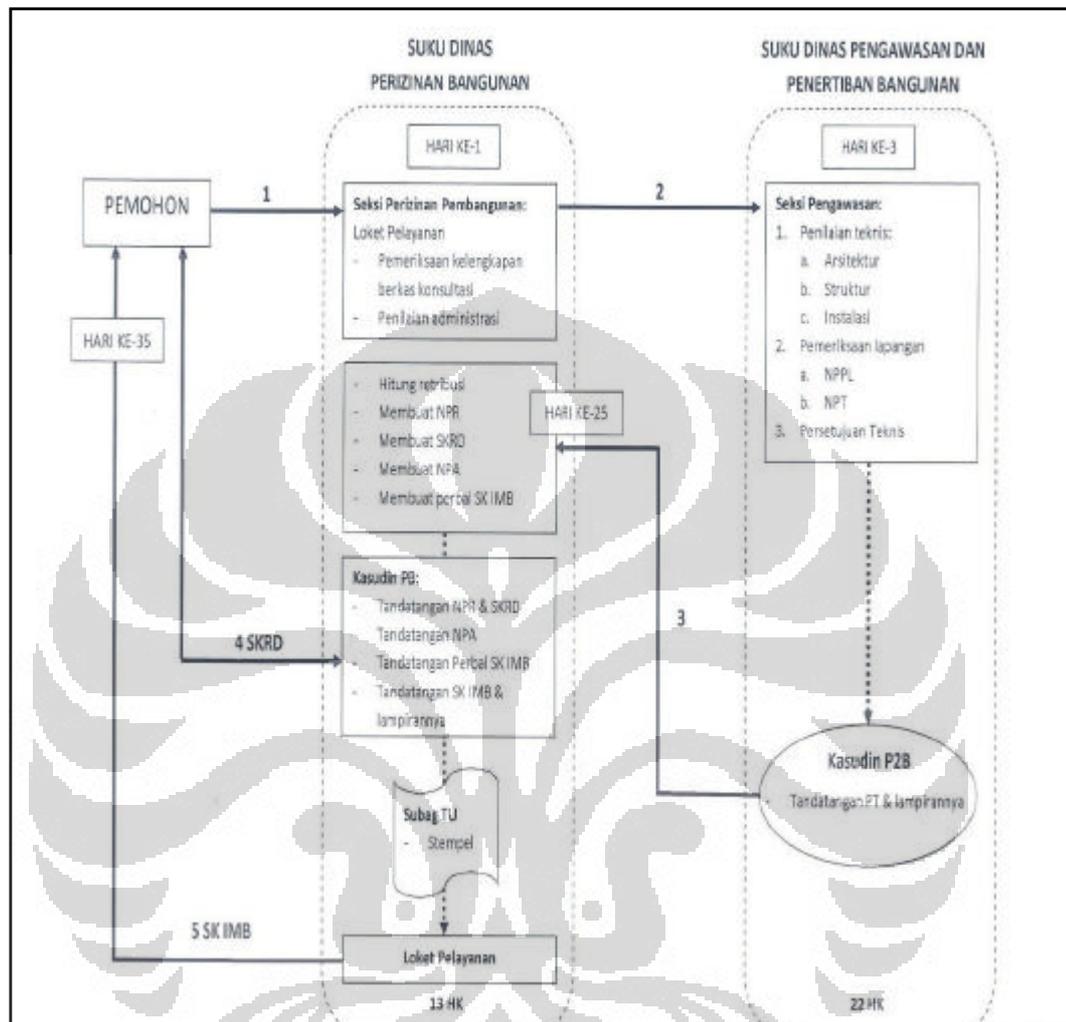
<b>Jenis Surat</b>	<b>Keterangan</b>
Surat Pernyataan Tidak Sengketa Diketahui Lurah	Jika surat tanah berupa girik dan untuk permohonan pagar
Surat Keterangan Lurah	Untuk bangunan rumah tinggal yang telah berdiri/digunakan > 5 thn dan untuk keterangan perbedaan alamat lokasi bangunan
Surat Keterangan Bank	Jika sertifikat tanah sedang menjadi tanggungan bank
Surat Pernyataan Fasos Fasum	Untuk permohonan > 3 unit bangunan rumah tinggal dalam satu kepemilikan yang terintegrasi menjadi satu wilayah
Surat Pernyataan Basement	Untuk penggunaan rumah tinggal yang menggunakan basement

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Lamanya proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan 35 hari kerja setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap untuk pelayanan lingkup Suku Dinas sedangkan untuk lingkup pelayanan kecamatan adalah 14 hari. Selanjutnya dilakukan verifikasi lapangan antara surat permohonan dengan bangunannya, atas permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang telah disetujui, Dinas Perizinan Bangunan akan mengeluarkan nota perhitungan retribusi dan surat perintah setor yang berisi berapa jumlah yang harus dibayar oleh pemohon.

Setelah proses pembayaran telah dilewati pemohon, maka pemohon akan menerima bukti pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Bukti pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan inilah yang akan diserahkan oleh pemohon di Dinas Perizinan Bangunan untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan. Berikut adalah gambar dari mekanisme permohonan Izin Mendirikan Bangunan, baik melalui proses Sudin ataupun melalui proses kecamatan.

**Gambar IV.3.**  
**Alur IMB Proses Sudin Kota Administrasi Jakarta Selatan**



Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Gambar di atas adalah prosedur pelayanan IMB proses Sudin Kota Administrasi Jakarta Selatan. Berikut ini adalah tahapan-tahapannya :

1. Pemohon (hari ke-1)
  - a. Mengajukan konsultasi berkas PIMB melalui loket Suku Dinas
  - b. Menerima tanda terima berkas konsultasi PIMB yang memenuhi persyaratan dari loket Suku Dinas
2. Loket Suku Dinas (hari ke-1)
  - a. Menerima berkas konsultasi PIMB dari pemohon

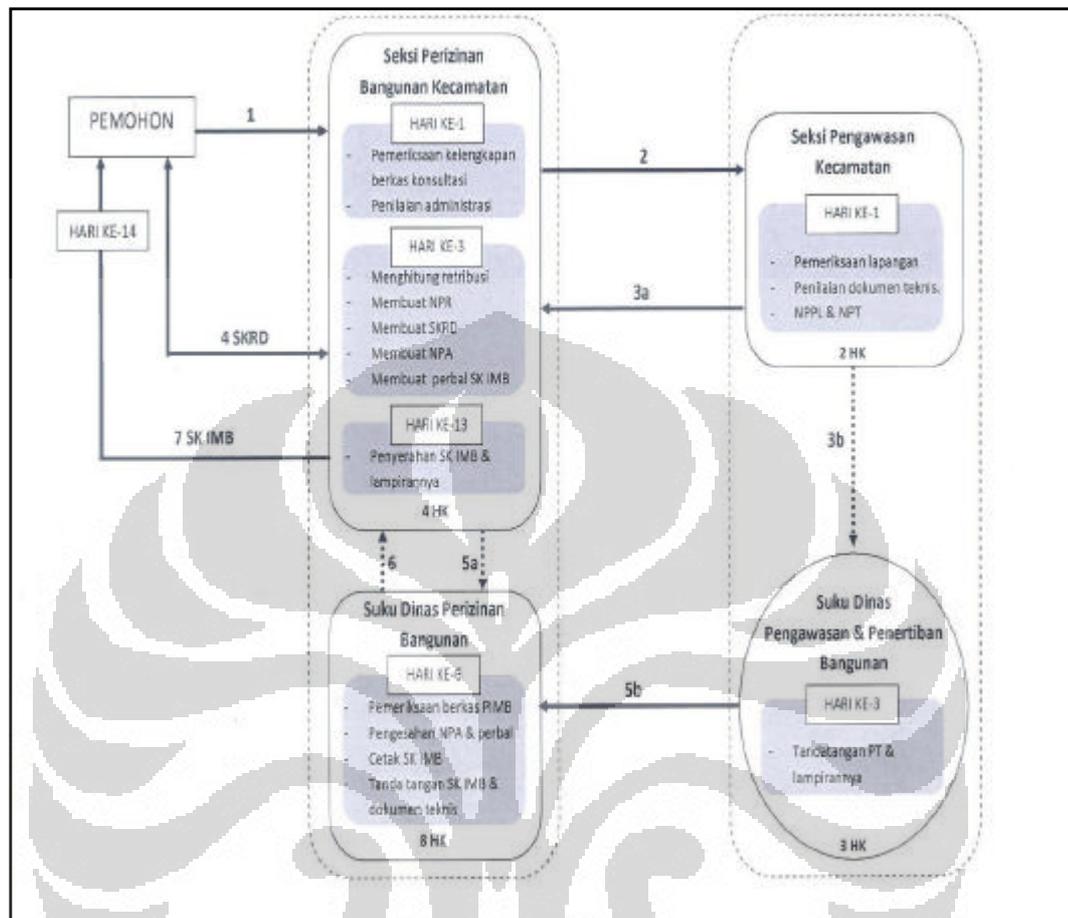
- b. Memeriksa kelengkapan berkas konsultasi PIMB
  - c. Membuat dan memberikan tanda terima berkas konsultasi PIMB kepada pemohon
  - d. Mencatat berkas konsultasi PIMB pada buku penerimaan berkas
  - e. Membuat lembar monitoring perizinan dan pengawasan
  - f. Memberi nomor konsultasi PIMB dan membukukan
  - g. Mengirimkan berkas konsultasi PIMB ke Sudin Perizinan melalui Seksi Perizinan Pembangunan
  - h. Menginput data ke komputer monitoring online
3. Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-2)
- a. Melakukan penilaian persyaratan administrasi berkas konsultasi PIMB
  - b. Mengembalikan berkas ke Pemohon melalui Loker Suku Dinas disertai Surat Penolakan apabila hasil penilaian administrasi tidak memenuhi persyaratan
  - c. Mengirimkan berkas konsultasi PIMB ke Sudin P2B melalui Seksi Pengawasan Bangunan
4. Seksi Pengawasan Bangunan Sudin P2B (hari ke-3)
- a. Menerima berkas konsultasi PIMB dari Sudin Perizinan Bangunan melalui Loker Suku Dinas
  - b. Menerima kelengkapan berkas dokumen teknis
  - c. Menilai dokumen teknis Arsitektur, Struktur dan Instalasi serta untuk bangunan dengan kriteria tertentu, sebelum dilakukan penilaian diperlukan pertimbangan dari TPAK, TPKB, TPIB, Tim Sidang Pemugaran, terlebih dahulu dilakukan Sidang dan diberikan keterangan lulus sidang dari ketua tim. Proses Sidang TPAK, TPKB, TPIB atau Tim Sidang Pemugaran merupakan proses yang terpisah dari prosedur ini
  - d. Melakukan pemeriksaan lapangan atas berkas konsultasi PIMB
  - e. Membuat dan menandatangani NPPL, NPT berkas konsultasi PIMB
  - f. Memberikan stempel penilaian teknis pada dokumen teknis dan menandatangani

- g. Membuat dan memaraf konsep PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB
  - h. Mencatat dalam buku monitoring berkas PIMB
  - i. Menginput data ke komputer monitoring online
  - j. Memberikan nomor Persetujuan Teknis
  - k. Mengirimkan NPPL, NPT, konsep PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB ke Kepala Suku Dinas P2B
5. Kepala Suku Dinas P2B (hari ke-10)
- a. Menerima NPT, NPPL, konsep PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB dari Seksi Pengawasan Bangunan
  - b. Menandatangani PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB
  - c. Mengirimkan NPT, NPPL, PT, dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB ke Subbag TU
6. Subbag TU Sudin P2B (hari ke-13)
- a. Menerima NPT, NPPL, konsep PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB yang sudah ditandatangani Kasudin
  - b. Memberikan stempel Persetujuan Teknis
  - c. Mencatat pada buku monitoring
  - d. Melakukan pemisahan PT yang sudah ditandatangani, antara yang akan dikirim ke Sudin Perizinan dengan tembusan yang akan dikirim ke Seksi Pengawasan Bangunan dan Seksi Dinas P2B Kecamatan
  - e. Mengirimkan PT dan berkas konsultasi PIMB ke Seksi Perizinan Pembangunan melalui Subbag TU Sudin Perizinan Bangunan
7. Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-25)
- a. Menerima berkas konsultasi PIMB dari Sudin P2B melalui Subbag TU
  - b. Mencatat dalam buku monitoring berkas konsultasi PIMB
  - c. Menilai dokumen administrasi berkas konsultasi PIMB
  - d. Menghitung, membuat dan menandatangani Nota Perhitungan Retribusi (NPR)
  - e. Membuat dan memaraf SKRD serta memberi nomor PIMB

- f. Membuat dan menandatangani NPA
  - g. Membuat dan memaraf Perbal SK IMB
  - h. Memasukan data ke dalam komputer monitoring online
  - i. Mengirimkan berkas konsultasi PIMB ke Kepala Sudin Perizinan Bangunan
8. Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan (hari ke-27)
- a. Menerima SKRD, Perbal SK IMB dan berkas konsultasi PIMB dari Seksi Perizinan Pembangunan
  - b. Menandatangani SKRD dan Peral SK IMB
  - c. Mengirimkan berkas konsultasi PIMB ke Seksi Perizinan Pembangunan
9. Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-28)
- a. Menerima berkas konsultasi PIMB dari Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan
  - b. Menyerahkan SKRD ke Pemohon melalui loket
10. Loket Suku Dinas (hari ke-28)
- a. Menerima SKRD dari Seksi Perizinan Pembangunan
  - b. Menyerahkan SKRD kepada Pemohon
  - c. Menerima SKRD yang telah divalidasi Unit Pelayanan dan Perbendaharaan Kas (UPPK) BKPD sebagai bukti pembayaran dari Pemohon
  - d. Mengirimkan SKRD yang telah divalidasi ke Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan
  - e. Menginput data ke komputer monitoring online
11. Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-29)
- a. Menerima SKRD yang telah divalidasi sebagai bukti pembayaran dari loket
  - b. Menyatukan SKRD ke dalam berkas konsultasi PIMB
  - c. Menerima dan membukukan SKRD yang telah divalidasi
  - d. Menginput data ke komputer monitoring online
  - e. Memberikan stempel pada berkas PIMB
  - f. Mencetak dan memaraf SK IMB dan lampirannya
  - g. Memberi dan memaraf stiker hologram

- h. Memberikan nomor dan tanggal pada berkas IMB
  - i. Mengirim berkas PIMB ke Ka Sudin Perizinan Bangunan
12. Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan (hari ke-32)
- a. Menerima berkas PIMB
  - b. Menandatangani SK IMB dan lampirannya
  - c. Mengirimkan berkas IMB ke Subbag TU
13. Subbag TU Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-33)
- a. Menerima berkas IMB dan SK IMB dari Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan
  - b. Memberi stempel dinas pada SK IMB
  - c. Mengisi buku register IMB yang telah selesai
  - d. Memilah SK IMB dan lampirannya untuk pemohon, arsip Sudin Perizinan Bangunan dan tembusan
  - e. Mengirimkan SK IMB dan lampirannya untuk pemohon ke Loker Sudin Perizinan Bangunan
  - f. Mengirimkan tembusan
  - g. Mengarsipkan
  - h. Menginput data ke komputer monitoring online
14. Loker Suku Dinas (hari ke-34)
- a. Mengisi lembar penyerahan SK IMB dan lampirannya
  - b. Membuat berita acara dan menyerahkan SK IMB beserta lampirannya kepada Pemohon
  - c. Memberikan informasi tentang papan proyek kepada Pemohon
15. Pemohon (hari ke-35)
- a. Mengambil SK IMB dan lampirannya dari loker Suku Dinas
  - b. Menandatangani lembar penyerahan (berita acara penyerahan) SK IMB dan lampirannya

**Gambar IV.4.**  
**Alur IMB Proses Kecamatan Jagakarsa**



Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Gambar di atas adalah prosedur pelayanan IMB proses Kecamatan Jagakarsa. Berikut adalah tahapan-tahapannya :

1. Pemohon (hari ke-1)
  - a. Mengajukan konsultasi berkas PIMB melalui loket Kecamatan
  - b. Menerima tanda terima berkas konsultasi PIMB yang memenuhi persyaratan dari loket Kecamatan
2. Loret Kecamatan (hari ke-1)
  - c. Menerima berkas konsultasi PIMB dari pemohon
  - d. Memeriksa kelengkapan berkas konsultasi PIMB
  - i. Membuat dan memberikan tanda terima berkas konsultasi PIMB kepada pemohon

- j. Mencatat berkas konsultasi PIMB pada buku penerimaan berkas
  - k. Memilah dokumen administrasi dan teknis
  - l. Membuat lembar monitoring perizinan dan pengawasan
  - m. Memberi nomor berkas konsultasi PIMB dan membukukan
  - n. Menilai dokumen administrasi berkas konsultasi PIMB
  - o. Mengirimkan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB ke Seksi Dinas P2B Kecamatan
  - p. Mengembalikan berkas ke Pemohon disertai Surat Penolakan apabila hasil penilaian administrasi tidak memenuhi persyaratan
3. Seksi Dinas P2B Kecamatan (hari ke-1)
- a. Menerima dokumen teknis berkas konsultasi PIMB dari Seksi Dinas P2B Kecamatan melalui loket
  - b. Memeriksa kelengkapan berkas dokumen teknis
  - c. Melakukan penilaian dokumen teknis
  - d. Melakukan pemeriksaan lapangan atas dokumen teknis
  - e. Membuat dan menandatangani Nota Penjelasan Pemeriksaan Lapangan (NPPL)
  - f. Membuat dan menandatangani Nota Penjelasan Teknis (NPT) serta gambar lampiran
  - g. Memberikan stempel penilaian teknis dan menandatangani dokumen teknis
  - h. Membuat dan memaraf konsep Persetujuan Teknis
  - i. Mencatat dalam buku monitoring berkas konsultasi PIMB
  - j. Memilah berkas/dokumen untuk Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan dan Sudin P2B Kecamatan
  - k. Mengirimkan NPPL, tembusan NPT dan gambar lampiran dokumen teknis berkas konsultasi PIMB ke Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan melalui loket
  - l. Mengirimkan NPT, tembusan NPPL, konsep PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB ke Kepala Sudin P2B
  - m. Menyimpan arsip dokumen teknis berkas konsultasi PIMB sebagai bahan pengawasan

- 4a. Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan (hari ke-3)
- a. Menerima NPPL, tembusan NPT dan gambar lampiran dokumen teknis dari Seksi P2B Kecamatan melalui loket
  - b. Mengembalikan berkas ke Pemohon disertai Surat Penolakan apabila hasil penilaian teknis dan/atau laporan tidak memenuhi persyaratan
  - c. Menghitung, membuat dan menandatangani Nota Perhitungan Retribusi
  - d. Membuat dan menandatangani SKRD
  - e. Mencatat dalam buku monitoring berkas konsultasi PIMB
  - f. Menyerahkan SKRD kepada Pemohon melalui loket
- 5a. Loker Kecamatan (hari ke-4)
- a. Menerima SKRD yang telah divalidasi Unit Pelayanan dan Perbendaharaan Kas (UPPK) BKPD sebagai bukti pembayaran dari Pemohon
  - b. Menyatukan SKRD ke dalam berkas konsultasi PIMB
  - c. Memberi nomor PIMB dan mencatat ke dalam buku monitoring
  - d. Membuat dan menandatangani Nota Penjelasan Administrasi (NPA)
  - e. Membuat dan memaraf perbal SK IMB
  - f. Memberi cap stempel pada dokumen teknis
  - g. Mengirimkan berkas PIMB ke Sudin Perizinan Bangunan melalui Seksi Perizinan Pembangunan
- 4b. Kepala Suku Dinas P2B (hari ke-3)
- a. Menerima NPT, tembusan NPPL, konsep PT dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB dari Seksi Dinas P2B Kecamatan
  - b. Menandatangani Persetujuan Teknis dan gambar lampiran dokumen teknis berkas konsultasi PIMB
  - c. Menginput data teknis ke komputer monitoring dan memberi nomor Persetujuan Teknis melalui sekretariat Ka. Sudin
  - d. Mengirimkan Persetujuan Teknis dan Dokumen Teknis berkas konsultasi PIMB ke Subbag TU Sudin P2B
- 5b. Subbag TU Sudin P2B (hari ke-4)
- a. Menerima persetujuan teknis dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB

- b. Memberikan stempel dinas pada Persetujuan Teknis yang telah ditandatangani Kepala Suku Dinas P2B
  - c. Mengirimkan Persetujuan Teknis dan dokumen teknis berkas konsultasi PIMB ke Suku Dinas Perizinan Bangunan melalui Seksi Perizinan Pembangunan
  - d. Mengarsipkan PT
6. Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-6)
- a. Menerima NPT, PT dan gambar lampiran dokumen teknis berkas konsultasi PIMB dari Suku Dinas P2B
  - b. Menerima berkas PIMB dari loket Kecamatan
  - c. Memeriksa dan menggabungkan berkas PIMB
  - d. Melengkapi nomor PT pada NPA dan Perbal
  - e. Memaraf, mengirimkan perbal dan berkas PIMB ke Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan
7. Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan (hari ke-7)
- a. Menerima berkas PIMB dan Perbal SK IMB dari Seksi Perizinan Pembangunan
  - b. Memeriksa berkas PIMB dan Perbal SK IMB
  - c. Menandatangani Perbal SK IMB
  - d. Mengirim Perbal dan berkas PIMB ke Seksi Perizinan Pembangunan
8. Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-9)
- a. Menerima berkas PIMB dan Perbal SK IMB dari Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan
  - b. Mencetak dan memaraf SK IMB dan lampirannya
  - c. Menempelkan dan memaraf stiker hologram pada SK IMB
  - d. Mengirimkan SK IMB dan lampirannya ke Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan
  - e. Mengirimkan berkas IMB ke Subbag TU Sudin Perizinan Bangunan

9. Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan (hari ke-11)
  - a. Menerima, memeriksa dan menandatangani berkas, SK IMB dan lampirannya dari Seksi Perizinan
  - b. Mengirimkan berkas IMB dan SK IMB ke Seksi Perizinan Pembangunan Sudin Perizinan Bangunan
  - c. Mengirimkan berkas IMB ke Subbag TU Sudin Bangunan
  
10. Subbag TU Sudin Perizinan Bangunan (hari ke-12)
  - a. Menerima berkas IMB dan SK IMB dari Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan
  - b. Memberi stempel Dinas pada SK IMB
  - c. Membukukan SK IMB yang telah selesai
  - d. Memilah SK IMB dan lampirannya untuk Pemohon ke Loker Kecamatan
  - e. Mengirimkan tembusan SK IMB dan lampirannya ke Sudin P2B dan Seksi P2B Kecamatan
  - f. Mengarsipkan SK IMB dan lampirannya
  - g. Menginput data ke komputer monitoring online
  
11. Loker Kecamatan (hari ke-13)
  - a. Menerima SK IMB dan lampirannya dari Sudin Perizinan Bangunan melalui Subbag TU
  - b. Memeriksa, mencatat SK IMB dan lampirannya pada buku monitoring PIMB
  - c. Membuat berita acara dan menyerahkan SK IMB beserta lampirannya kepada Pemohon
  - d. Memberikan SK IMB dan lampirannya ke Pemohon
  
12. Pemohon (hari ke-14)
  - a. Mengambil SK IMB dan lampirannya dari Loker Kecamatan
  - b. Menandatangani berita acara pengambilan SK IMB dan lampirannya

## 2. Perhitungan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Untuk menghitung besarnya jumlah retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang harus dibayar oleh pemohon, rumusnya adalah :

### 1. Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP)

a. Luas bangunan x Harga satuan retribusi per m<sup>2</sup>

b. Untuk perubahan :

- Untuk perubahan tampak  
= 1,75% x RAB perubahan
- untuk perubahan bangunan  
= 25% x luas perubahan x harga satuan retribusi total bangunan

### 2. Penentuan harga satuan retribusi pada RPP didasarkan pada :

- Kelompok bangunan
- Jenis bangunan
- Luas bangunan (luas, panjang, unit, dll)

### 3. Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT)

Untuk pemanfaatan lebih atas kelonggaran dari segi teknis tertentu dapat diberikan izin yang bersifat sementara

Berikut adalah daftar tarif retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang ketentuan tarifnya berdasarkan jenis bangunannya.

## Harga Satuan Retribusi (per m<sup>2</sup>)

Tabel IV.6.

### Untuk bangunan rumah tinggal

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (LB)				LB > 800m <sup>2</sup>
	<LB=100m <sup>2</sup>	100<LB=200m <sup>2</sup>	200<LB=400m <sup>2</sup>	200<LB=400m <sup>2</sup>	
<b>Rumah Tinggal Kecil</b> a. Rumah kecil b. Rumah sederhana c. Wkc (T/D)	Rp. 500/m <sup>2</sup>	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>	-
<b>Rumah Tinggal Sedang</b> a. Rumah sedang b. Wsd sampai dengan 2 lantai c. Wsd (T/D) d. Wtm dengan KDB 5% - 20%	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>	-
<b>Rumah Tinggal Besar (Wbs)</b>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>	Rp. 8.000/m <sup>2</sup>	Rp. 9.000/m <sup>2</sup>	Rp. 10.000/m <sup>2</sup>
<b>Rumah Susun Sederhana (RSS), dengan kriteria:</b> a. Tidak ada AC Central b. Tidak ada lift c. Luas maksimal 45 m <sup>2</sup> /unit d. Menggunakan hall terbuka eksterior menggunakan bahan mutu sederhana	Rp. 500/m <sup>2</sup>				

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Tabel di atas adalah ketentuan tarif retribusi untuk jenis bangunan rumah tinggal dengan kriteria masing-masing bangunan.

Tabel IV.7.

### Untuk bangunan sosial, usaha atau bangunan bersifat sementara

Kelompok Bangunan	Jenis Bangunan	Tarif
Bangunan sosial	a. Tempat ibadah	Rp. 0/m <sup>2</sup>
	b. Bukan tempat ibadah	Rp. 3.000/m <sup>2</sup>
Bangunan usaha	a. Industri pergudangan	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>
	b. Perdagangan/perkantoran	
	- Jumlah lantai = 4 lantai	Rp. 12.000/m <sup>2</sup>
	- 5 lantai = jumlah lantai = 8 lantai	Rp. 15.000/m <sup>2</sup>
	- Jumlah lantai > 8 lantai	Rp. 20.000/m <sup>2</sup>
Bangunan bersifat sementara	a. Bedeng kerja	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
	b. Direksi keet	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
	c. Gudang bahan bangunan	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Tabel di atas adalah ketentuan tarif retribusi untuk jenis bangunan rumah tinggal dengan kriteria masing-masing bangunan.

**Tabel IV.8.**  
**Untuk bangun-bangunan**

Jenis Bangun-bangunan	Tarif
Pagar pekarangan dan tanggul/turap	Rp. 1.000/m <sup>2</sup>
Awning atau atap atrium (tembus cahaya atau yang sejenisnya)	Rp. 2.500/m <sup>2</sup>
Perkerasan (tidak termasuk pelataran peti kemas)	Rp. 1.000/m <sup>2</sup>
Kolam renang/kolam pengolahan air/bak penyimpanan air	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>
a. Gapura/gardu jaga dengan luas maksimum 2 m <sup>2</sup>	Rp. 50.000/unit
b. Selebihnya dihitung	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
Pondasi mesin (diluar bangunan)	Rp. 50.000/unit
Jembatan/lift (untuk service kendaraan)	Rp. 100.000/unit
Jembatan jalan (kompleks)	Rp. 50.000/unit
Menara bakar/cerobong asap (tinggi maksimum 5 m)	Rp. 25.000/unit
Menara penyimpanan air (kapasitas maksimum 1 m <sup>3</sup> )	Rp. 20.000/unit
Menara antenna dan sejenisnya (tinggi maksimum 5 m)	Rp. 100.000/unit
Menara telekomunikasi	1,75% dari biaya pembuatan/paling sedikit Rp. 2.000.000/unit
a. Gardu listrik, ruang travo dan panel dengan luas maksimum 10 m <sup>2</sup>	Rp. 100.000/unit
b. Selebihnya dihitung	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
Reklame	1,75% dari biaya reklame perpasangan/paling sedikit Rp. 2.000.000/unit
a. Monumen dalam persil (pekarangan)	Rp. 200.000/unit
b. Monumen diluar pekarangan	1,75% dari biaya pembuatan/paling sedikit Rp. 2.000.000/unit
Lapangan olah raga terbuka dengan perkerasan untuk :	
a. Komersil	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>
b. Tidak komersil	Rp. 0/m <sup>2</sup>
Lapangan olah raga terbuka tanpa perkerasan (luas efektif) untuk :	
a. Komersil	Rp. 3.000/m <sup>2</sup>
b. Tidak komersil	Rp. 0/m <sup>2</sup>
Instalansi bahan bakar	Rp. 2.000.000/saluran penghantar
Pelataran untuk penimbunan peti kemas	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

## BAB V

### ANALISIS PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KECAMATAN JAGAKARSA

#### V.1 Dasar Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di DKI Jakarta

Izin Mendirikan Bangunan atau disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan hukum untuk mendirikan bangunan yang dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut (Adrian Sutedi, 2011 : 196).

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, maka ditetapkan dasar pengaturan IMB adalah Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 Tentang Tata Cara memperoleh IMB, IPB dan KMB di Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung, yang kemudian dijabarkan bahwa setiap kegiatan membangun bangunan/bangun-bangunan harus memiliki IMB.

Setiap kegiatan pembangunan bangunan di wilayah DKI Jakarta, masyarakat terlebih dahulu mengurus dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini dimaksudkan agar pembangunan tersebut dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Pada prinsipnya, IMB bertujuan agar terjadi keselarasan antara lingkungan dan bangunan. Selain itu, dengan IMB diharapkan agar bangunan yang akan dibangun aman bagi keselamatan jiwa penghuninya. Hal ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan Camat Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Saya berharap masyarakat, para pengusaha terutama harus mengikuti aturan yang ada atau yang berlaku seperti dalam membangun bangunan, mereka terlebih dahulu harus mengantongi IMB karena IMB itu kan demi kepentingan*

*mereka sendiri. Ya.. supaya bangunan yang dibangun tersebut aman bagi keselamatan mereka.”*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, pukul 08.18 WIB)

Pemilik bangunan dalam membangun bangunan sering bertentangan dengan aturan yang berlaku, dalam hal ini tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Pemilik bangunan berhadapan dengan masalah peruntukan lahan. Faktanya pemilik bangunan ketika ingin membangun bangunan di suatu lahan tetapi lahan tersebut diperuntukan sebagai resapan air sehingga lahan tersebut tidak mungkin untuk didirikan bangunan. Hal tersebut juga diungkapkan oleh Camat Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Peruntukan betul.. mengingat disini daerah resapan air. Sementara mereka.. sebetulnya begini. Masyarakat sendiri pemilik tanah juga serba salah mereka. Mereka tidak bangun tapi mereka butuh istilahnya”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, pukul 08.18 WIB)

Masalah peruntukan lahan memang menjadi aturan yang sudah ditetapkan dalam pelaksanaan pemberian IMB, dimana lahan tersebut dianalisis sesuai dengan tujuan yaitu untuk menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan bagi pemilik bangunan serta serasi dan selaras dengan lingkungan.

## **V.2 Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kecamatan Jagakarsa**

Dalam menjalankan fungsinya birokrasi pelayanan umum menyusun serangkaian mekanisme yang harus ditempuh oleh seseorang atau badan usaha untuk mendapatkan izin berdasarkan berbagai perangkat hukum yang ada.

Setiap kegiatan membangun bangunan dikendalikan oleh instrumen perizinan atau yang lebih dikenal dengan sebutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan melalui beberapa prosedur. Prosedur pengajuan IMB tersebut diantaranya pemohon mengajukan permohonan IMB, penelitian persyaratan yang dilakukan oleh petugas perizinan

bangunan, survey pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh petugas pengawasan, sampai dengan penerbitan IMB yang juga dilakukan oleh petugas perizinan bangunan selanjutnya prosedur terakhir dalam pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan sampai dengan pemberian sanksi dalam rangka penegakan hukum jika ada pemohon yang melakukan pelanggaran.

### **1. Mengajukan Permohonan**

Pada umumnya permohonan Izin Mendirikan Bangunan menempuh prosedur tertentu yang ditentukan oleh pemerintah, selaku pemberi izin. Pemohon yang ingin mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dapat mengajukan permohonan dengan mengisi formulir Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Suku Dinas Perizinan Kota Administrasi Jakarta Selatan ataupun melalui Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa. Jenis bangunan yang wajib mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan melalui pelayanan IMB Kecamatan, di antaranya :

- a) Seluruh bangunan rumah tinggal yang tidak memiliki pelanggaran teknis kecuali pelanggaran mendahului izin
- b) Seluruh bangunan rumah tinggal yang tidak memiliki basement dan atau mezzanine dan atau rongga atap serta tidak memerlukan kajian atau perhitungan struktur
- c) Seluruh bangunan rumah tinggal yang memiliki maksimal 3 kavling utuh dengan 1 kepemilikan
- d) Seluruh bangunan rumah tinggal dalam peruntukan wisma taman (Wtm) sesuai RTLB
- e) Seluruh bangunan rumah tinggal pelestarian golongan C dan D

Selain itu, jenis bangunan yang harus mengajukan permohonan IMB pada lingkup Pelayanan IMB di Suku Dinas, di antaranya :

- a) Rumah tinggal dengan basement atau mezzanine and atau rongga atap serta memerlukan kajian perhitungan struktur
- b) Rumah tinggal > 3 kavling dengan 1 kepemilikan

- c) Rumah tinggal pelestarian golongan A dan B
- d) Bangunan gedung dengan ketinggian sampai 8 lantai batasan Rencana Tata Bangunan Lingkungan (RTBL) tanpa Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT) kecuali bangunan gedung yang termasuk dalam lingkup pelayanan perizinan kecamatan
- e) Bangunan bukan rumah tinggal pelestarian golongan A,B,C dan D serta bangunan rumah tinggal golongan A dan B
- f) Bangunan gedung dengan struktur konvensional
- g) Bangunan gedung dengan struktur atap rangka baja konvensional untuk penggunaan gudang, pabrik, workshop dan sejenisnya
- h) Bangunan gedung dan bangunan yang penggunaannya bersifat sementara termasuk pagar proyek dan bangunan yang dimohon sendiri
- i) Bangunan menara telekomunikasi khusus dengan ketinggian sampai 72 meter di atas tanah
- j) Bangunan reklame dengan luas bidang reklame > 24 meter

Tahap selanjutnya setelah permohonan diajukan, pemohon dapat mengisi surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang telah disediakan oleh Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan atau Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa dengan melengkapi persyaratan yang sudah ditentukan.

Pemohon yang ingin mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan untuk rumah tinggal dapat mengajukan ke Perizinan di Kecamatan Jagakarsa, tetapi pelayanan Kecamatan ini terbatas pada rumah tinggal yang tidak memiliki lantai basement, mezzanin, atau rongga atap sedangkan untuk bangunan non rumah tinggal, pemohon dapat mengajukan permohonan IMB ke Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Hal ini sesuai wawancara dengan Bapak Bonang Soemono, Staf Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi, sebagai berikut :

*“Prosesnya bisa di Sudin.. bisa melalui Kecamatan. Kalau di Kecamatan untuk rumah tinggal standar tapi kalau sudah ada basement, mezzanin atau rongga*

atap itu melalui proses Sudin. Selain itu, sudin juga melayani IMB untuk bangunan non rumah tinggal”.

(Hasil wawancara mendalam pada 30 Mei 2012, pukul 09.30 WIB)

Proses pelayanan IMB seperti yang diutarakan di atas bahwa pembagian pelayanan IMB ini terkait dengan jumlah pegawai yang ada. Seperti di Kecamatan Jagakarsa, jumlah pegawai yang melayani proses kelengkapan administratif IMB hanya ada 1 (satu) pegawai yaitu Kepala Seksi Perizinan Bangunan dan dibantu oleh 1 (satu) orang tenaga Pekerja Harian Lepas (PHL) sedangkan untuk pegawai yang memverifikasi persyaratan teknis hanya ada 2 pegawai yaitu 1 (satu) orang Kepala Seksi Pengawasan & Penertiban Bangunan dan dibantu oleh 1 (satu) orang staf sehingga proses pelayanan IMB untuk rumah tinggal standar yang proses IMBnya tidak terlalu berat, pemohon dapat mengajukan permohonan ke Perizinan Kecamatan Jagakarsa.

Berbeda halnya dengan proses pelayanan IMB di Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang melayani IMB untuk rumah tinggal tidak standar dan non rumah tinggal karena pegawai yang dimiliki lebih banyak dari pegawai di Kecamatan Jagakarsa sehingga tugas di Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan dalam pelayanan IMB lebih berat dan standar bangunannya lebih beragam.

Berikut adalah jumlah pemohon yang mengajukan permohonan IMB untuk rumah tinggal yang melalui proses Sudin dan Kecamatan serta non rumah tinggal yang melalui proses Sudin.

Tabel V.9.

**Jumlah Permohonan IMB Rumah Tinggal & Non Rumah Tinggal  
Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012**

No.	Tahun	Jumlah PIMB			
		Rumah Tinggal		Non Rumah Tinggal	Jumlah
		Kecamatan	Sudin		
1	2010	194	60	30	<b>284</b>
2	2011	252	48	23	<b>323</b>
3	2012 (Sd. 5 Juni 2012)	79	32	5	<b>116</b>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan data di atas menunjukkan adanya peningkatan jumlah permohonan IMB dari tahun ke tahun dan yang jumlah permohonan IMB terbanyak adalah rumah tinggal proses Kecamatan. Hal ini menjelaskan bahwa di wilayah Kecamatan Jagakarsa untuk jenis bangunan paling banyak dibangun adalah bangunan rumah tinggal standar yaitu tanpa basement, mezzanin, rongga atap, dan bangunan rumah tinggal yang memiliki maksimal 3 (tiga) kavling utuh dengan 1 (satu) kepemilikan. Jumlah permohonan IMB tersebut dihitung berdasarkan jumlah pemohon yang telah membayar retribusi IMB.

Dalam kaitannya permohonan Surat Izin Mendirikan Bangunan, Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa dapat menolak permohonan IMB. Berikut adalah jumlah pemohon yang ditolak pada saat mengajukan permohonan IMB.

**Tabel V.10.**  
**Jumlah Permohonan IMB Rumah Tinggal & Non Rumah Tinggal yang Ditolak**  
**Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012**

No.	Tahun	Jumlah Ditolak			
		Rumah Tinggal		Non Rumah Tinggal	Jumlah
		Kecamatan	Sudin		
1.	2010	0	1	4	5
2.	2011	4	9	6	19
3.	2012 (Sd. 5 Juni 2012)	1	5	1	7

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan data di atas, setiap tahunnya jumlah permohonan IMB yang ditolak semakin bertambah. Beberapa alasan IMB ditolak biasanya karena pemohon mengajukan permohonan IMB namun setelah cek di lapangan, bangunan tersebut mendahului izin dan beberapa permohonan IMB ditolak karena setelah verifikasi lapangan, bangunan tersebut tidak sesuai dengan IMB yang diajukan pemohon. Hal ini dapat dihindari, jika persyaratan IMB telah dipenuhi oleh pemohon.

Selain itu, permohonan IMB dapat ditolak dengan alasan sebagai berikut :

1. Tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan

2. Bertentangan dengan rencana kota
  - Bangunan yang direncanakan tidak sesuai dengan peruntukan tanah pada lokasi yang dimaksud
  - Diatas persil yang dimohon terdapat rencana jalan / pelebaran sehingga sisa luas tanah tidak dapat dibangun sesuai dengan persyaratan peruntukan
  - Bangunan yang dimohon tidak sesuai dengan ketentuan teknis lainnya
3. Mengganggu dan mengakibatkan kerusakan terhadap kelestarian, keserasian, dan keseimbangan lingkungan
4. Bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku

## 2. Penelitian Persyaratan

Persyaratan merupakan hal yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk memperoleh izin mendirikan bangunan. Persyaratan perizinan tersebut berupa dokumen kelengkapan atau surat-surat. Setiap bangunan yang mengajukan permohonan IMB meliputi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan. Berkas persyaratan permohonan IMB rumah tinggal, dalam hal permohonan tersebut pemohon dapat mengisi formulir yang telah disediakan dan dengan melengkapi persyaratan administratif yang terdiri dari:

- a. Pengisian formulir Pemohonan Izin Mendirikan Bangunan
- b. Surat pernyataan bagi yang disyaratkan (Surat Pernyataan Fasos dan Fasum untuk *real estate*, surat pernyataan akses jalan, surat pernyataan basement)
- c. Surat Kuasa & foto kopi yang dikuasakan bagi yang dikuasakan
- d. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon dan yang dikuasakan yang masih berlaku
- e. Fotokopi Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), jika luas tanah  $>5.000 \text{ m}^2$
- f. Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun berjalan
- g. Fotokopi surat tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang antara lain :
  - Fotokopi sertifikat yang dilegalisir oleh BPN ataupun notaris

- Asli surat tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Lurah dan diketahui Camat setempat
  - Asli rekomendasi dari Bank jika sertifikat tanah sedang menjadi tanggungan bank
- h. Keterangan dan Peta Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang (6 set)
  - i. Gambar rancangan arsitektur bangunan (6 set)
  - j. Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) perencana arsitektur (untuk peruntukan Wbs, Wtm) dan konstruksi (jika terdapat basement)
  - k. IMB lama dan lampirannya (untuk perubahan/penambahan)
  - l. Hasil penelitian Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK), untuk golongan pemugaran

Sedangkan berkas persyaratan permohonan IMB non rumah tinggal, dalam hal permohonan tersebut pemohon dapat mengisi formulir yang telah disediakan dan dengan melengkapi persyaratan yang terdiri dari:

- a. Pengisian formulir Pemohonan Izin Mendirikan Bangunan
- b. Surat pernyataan bagi yang disyaratkan (Surat Pernyataan Fasos dan Fasum untuk *real estate*, surat pernyataan akses jalan, surat pernyataan basement)
- c. Surat Kuasa & foto kopi yang dikuasakan bagi yang dikuasakan
- d. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon dan yang dikuasakan yang masih berlaku
- e. Fotokopi Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), jika luas tanah  $>5.000 \text{ m}^2$
- f. Fotokopi bukti pembayaran PBB tahun berjalan
- g. Fotokopi surat tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang antara lain :
  - Fotokopi sertifikat yang dilegalisir oleh BPN ataupun notaris
  - Asli surat tidak sengketa yang dikeluarkan oleh Lurah dan diketahui Camat setempat
  - Asli rekomendasi dari Bank jika sertifikat tanah sedang menjadi tanggungan bank

- h. Keterangan dan Peta Rencana Kota (KRK) dari Dinas Tata Ruang (6 set)
- i. Gambar rancangan arsitektur bangunan (6 set)
- j. Surat Izin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) perencanaan arsitektur (untuk peruntukan Wbs, Wtm) dan konstruksi (jika terdapat basement)
- k. Hasil penelitian Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK), untuk golongan pemugaran
- l. Gambar perhitungan konstruksi dan penyelidikan tanah (3 set)
- m. Gambar dan perhitungan instalasi (3 set)
- n. IMB lama dan lampirannya (untuk perubahan/penambahan)
- o. Rekomendasi dari instansi terkait untuk pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, SPBU, dan pendidikan. Seperti misalnya untuk izin pembangunan rumah ibadah, harus disertakan surat rekomendasi dari Walikota dan Forum Keberagaman Umat Beragama (FKUB).

Di samping persyaratan yang bersifat administratif, setiap bangunan melengkapi persyaratan secara teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya. Persyaratan teknis untuk rumah tinggal terdiri dari :

- Gambar Rancangan Bangunan Arsitektur 6 set terdiri dari:
  - a. Denah / Site Plan
  - b. Tampak (depan dan samping)
  - c. Potongan (memanjang dan melintang)
  - d. Gambar Konstruksi (pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga, rencana atap/kap, kecuali untuk bangunan rumah tempat tinggal 1 (satu) lantai
  - e. Sumur peresapan (wajib mengukur besar volume dan jumlah titik resapan), septic tank (tidak wajib), dan bak kontrol
  - f. Untuk bangunan pagar (denah tampak potongan dan situasi)
- Ketetapan Rencana Kota 6 set terdiri dari :
  - a. Peruntukan lahan

- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan menunjukkan luas dasar bangunan maksimum yang boleh dibangun disbanding kavling. KDB tidak boleh melebihi rasio maksimum yang diperbolehkan.
- c. Garis Semepadan Bangunan (GSB), mengukur jarak antara pagar dengan bangunan
- d. Koefisien Luas Bangunan (KLB), menunjukkan luas keseluruhan bangunan maksimum yang boleh dibangun disbanding luas tanah. Rasio KLB berbeda menurut lokasi, luas dan bentuk kavling.

Sedangkan persyaratan teknis untuk bangunan non rumah tinggal, diantaranya :

- Perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan dan ditandatangani oleh perencana, bagi bangunan dengan :
  - a. Bentangan balok lebih dari 6 (enam) meter
  - b. Ketinggian 2 (dua) lantai atau lebih bagi bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum
  - c. Ketinggian bangunan lebih dari 3 (tiga) lantai
  - d. Konstruksi baja atau kayu yang bentangannya lebih dari 12 meter
  - e. Konstruksi baja atau kayu yang ketinggian tiangnya lebih dari 6 (enam) meter perlantai
- Perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) untuk bangunan tower/menara, reklame, tanki, serta renovai bangunan yang sulit dihitung luas dan volumenya.
- Ketetapan Rencana Kota 6 set terdiri dari :
  - a. Peruntukan lahan
  - b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dengan menunjukkan luas dasar bangunan maksimum yang boleh dibangun disbanding kavling. KDB tidak boleh melebihi rasio maksimum yang diperbolehkan.
  - c. Garis Semepadan Bangunan (GSB), mengukur jarak antara pagar dengan bangunan

d. Koefisien Luas Bangunan (KLB), menunjukkan luas keseluruhan bangunan maksimum yang boleh dibangun disbanding luas tanah. Rasio KLB berbeda menurut lokasi, luas dan bentuk kavling

Pada tahap permohonan yang telah diajukan secara benar dan memenuhi persyaratan tertentu, seperti halnya persyaratan administratif, biasanya kemudian akan diproses. Hal ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan Bapak Aji Suranto, Kepala Seksi Dinas Perizinan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Yaa.. untuk mengetahui apakah syarat-syarat yang ditentukan sesuai dengan yang diajukan pemohon. Karena jika tidak lengkap berkas kita kembalikan untuk dilengkapi terlebih dahulu artinya kita informasikan lagi ke pemohon”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, pukul 10.20 WIB)

Pada saat pengajuan berkas, sering terjadi pemohon belum memenuhi kelengkapan berkasnya. Hal ini juga diungkapkan oleh Kepala Seksi Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa bahwa, sebagai berikut :

*“Seringkali pemohon datang kesini tapi belum lengkap berkasnya. Pastinya kita tidak bisa memproses. Pemohon harus kembali kesini dengan melengkapi berkas-berkas dan persyaratannya.”*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, pukul 10.20 WIB)

Berikut adalah jumlah pemohon yang masih dalam proses pada saat mengajukan permohonan IMB untuk rumah tinggal dan non rumah tinggal yang persyaratannya masih belum lengkap.

**Tabel V.11.**  
**Jumlah Permohonan IMB (Masih Dalam Proses)**  
**Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 - 2012**

No.	Tahun	Masih Dalam Proses			
		Rumah Tinggal		Non Rumah Tinggal	Jumlah
		Kecamatan	Sudin		
1	2010	0	0	0	<b>0</b>
2	2011	0	0	0	<b>0</b>
3	2012 (Sd. 5 Juni 2012)	13	15	17	<b>45</b>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan data di atas, jumlah permohonan IMB yang masih dalam proses pada tahun 2012 sebanyak 45 bangunan yang terdiri dari bangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal. Jumlah tersebut artinya, sebanyak 45 bangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal yang masih diperiksa persyaratan teknisnya sedangkan untuk tahun 2010 dan 2011 ini artinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sudah diproses baik yang diterbitkan ataupun yang ditolak IMBnya.

Menurut ketentuan yang berlaku, penelitian persyaratan Izin Mendirikan Bangunan selain dilakukan pengecekan administrasi syarat-syarat yang dimaksud, juga dilakukan pengecekan ke lapangan untuk maksud dan keperluan tertentu, seperti memverifikasi syarat yang sudah diajukan oleh pemohon.

Pada waktu pengecekan ke lapangan, didapatkan informasi yang menyeluruh dan memadai mengenai berbagai hal yang berkaitan dengan kemungkinan-kemungkinan setelah Izin Mendirikan Bangunan nanti diterbitkan dan dilakukan kegiatan sesuai dengan yang diizinkan.

Setelah berkas kelengkapan administratif dan teknis terpenuhi, tahap selanjutnya adalah penghitungan retribusi. Masing-masing daerah memiliki ketentuan sendiri tentang besaran biaya retribusi IMB. Peraturan di DKI Jakarta, jumlah retribusi yang dibayarkan berdasarkan pada Perda No. 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah. Retribusi IMB dihitung dengan rumus yaitu luas bangunan dikali harga satuan. Biaya untuk retribusi IMB biasanya sekitar 2-3 juta.

Hal ini diungkapkan oleh Kepala Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Yaa.. kalau biaya retribusi tergantung luas bangunan dan harga satuannya. Tapi biasanya sih sekitar 2-3 juta”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, pukul 10.20 WIB)

Pembayaran retribusi dapat dilakukan setelah diterbitkan Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD) dari Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa untuk rumah tinggal atau dari Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk non rumah tinggal, selanjutnya pembayaran dilakukan di kas daerah. Berikut adalah daftar tarif retribusi yang berlaku untuk Izin Mendirikan Bangunan, sebagai berikut :

**Tabel V.12.**  
**Harga Satuan Retribusi (per m<sup>2</sup>) untuk bangunan rumah tinggal**

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (LB)				
	<LB=100m <sup>2</sup>	100<LB=200m <sup>2</sup>	200<LB=400m <sup>2</sup>	200<LB=400m <sup>2</sup>	LB>800m <sup>2</sup>
<b>Rumah Tinggal Kecil</b> a. Rumah kecil b. Rumah sederhana c. Wkc (T/D)	Rp. 500/m <sup>2</sup>	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>	-
<b>Rumah Tinggal Sedang</b> a. Rumah sedang b. Wsd sampai dengan 2 lantai c. Wsd (T/D) d. Wtm dengan KDB 5% - 20%	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>	-
<b>Rumah Tinggal Besar (Wbs)</b>	Rp. 6.000/m <sup>2</sup>	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>	Rp. 8.000/m <sup>2</sup>	Rp. 9.000/m <sup>2</sup>	Rp. 10.000/m <sup>2</sup>
<b>Rumah Susun Sederhana (RSS), dengan kriteria:</b> a. Tidak ada AC Central b. Tidak ada lift c. Luas maksimal 45 m <sup>2</sup> /unit d. Menggunakan hall terbuka eksterior menggunakan bahan mutu sederhana	Rp. 500/m <sup>2</sup>				

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Tabel di atas menjelaskan pembagian tarif retribusi untuk rumah tinggal dengan jenis bangunan rumah tinggal kecil, rumah tinggal sedang, rumah tinggal besar dan rumah susun sederhana dengan setiap jenis bangunan ditentukan kriteria dalam menentukan tarif retribusinya.

Sedangkan untuk tarif retribusi bangunan sosial, usaha atau bangunan bersifat sementara adalah sebagai berikut :

**Tabel V.13.**  
**Harga Satuan Retribusi (per m<sup>2</sup>) Untuk bangunan sosial, usaha atau bangunan bersifat sementara**

Kelompok Bangunan	Jenis Bangunan	Tarif
Bangunan sosial	a. Tempat ibadah	Rp. 0/m <sup>2</sup>
	b. Bukan tempat ibadah	Rp. 3.000/m <sup>2</sup>
Bangunan usaha	a. Industri pergudangan	Rp. 7.000/m <sup>2</sup>
	b. Perdagangan/perkantoran	
	- Jumlah lantai = 4 lantai	Rp. 12.000/m <sup>2</sup>
	- 5 lantai = jumlah lantai = 8 lantai	Rp. 15.000/m <sup>2</sup>
	- Jumlah lantai > 8 lantai	Rp. 20.000/m <sup>2</sup>
Bangunan bersifat sementara	a. Bedeng kerja	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
	b. Direksi keet	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
	c. Gudang bahan bangunan	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan tabel di atas, tarif retribusi yang ditetapkan untuk bangunan sosial, usaha atau bangunan bersifat sementara berbeda ketentuannya tergantung dari jenis bangunannya.

Sedangkan untuk bangun-bangunan, berikut adalah daftar tarif retribusi untuk setiap jenis bangun-bangunan.

**Tabel V.14.**  
**Harga Satuan Retribusi (per m<sup>2</sup>) untuk bangun-bangunan**

<b>Jenis Bangun-bangunan</b>	<b>Tarif</b>
Pagar pekarangan dan tanggul/turap	Rp. 1.000/m <sup>2</sup>
Awning atau atap atrium (tembus cahaya atau yang sejenisnya)	Rp. 2.500/m <sup>2</sup>
Perkerasan (tidak termasuk pelataran peti kemas)	Rp. 1.000/m <sup>2</sup>
Kolam renang/kolam pengolahan air/bak penyimpanan air	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>
a. Gapura/gardu jaga dengan luas maksimum 2 m <sup>2</sup>	Rp. 50.000/unit
b. Selebihnya dihitung	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
Pondasi mesin (diluar bangunan)	Rp. 50.000/unit
Jembatan/lift (untuk service kendaraan)	Rp. 100.000/unit
Jembatan jalan (kompleks)	Rp. 50.000/unit
Menara bakar/cerobong asap (tinggi maksimum 5 m)	Rp. 25.000/unit
Menara penyimpanan air (kapasitas maksimum 1 m <sup>3</sup> )	Rp. 20.000/unit
Menara antenna dan sejenisnya (tinggi maksimum 5 m)	Rp. 100.000/unit
Menara telekomunikasi	1,75% dari biaya pembuatan/paling sedikit Rp. 2.000.000/unit
a. Gardu listrik, ruang travo dan panel dengan luas maksimum 10 m <sup>2</sup>	Rp. 100.000/unit
b. Selebihnya dihitung	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>
Reklame	1,75% dari biaya reklame perpasangan/paling sedikit Rp. 2.000.000/unit
a. Monumen dalam persil (pekarangan)	Rp. 200.000/unit
b. Monumen diluar pekarangan	1,75% dari biaya pembuatan/paling sedikit Rp. 2.000.000/unit
Lapangan olah raga terbuka dengan perkerasan untuk :	
a. Komersil	Rp. 4.000/m <sup>2</sup>
b. Tidak komersil	Rp. 0/m <sup>2</sup>
Lapangan olah raga terbuka tanpa perkerasan (luas efektif) untuk :	
a. Komersil	Rp. 3.000/m <sup>2</sup>
b. Tidak komersil	Rp. 0/m <sup>2</sup>
Instalansi bahan bakar	Rp. 2.000.000/saluran penghantar
Pelataran untuk penimbunan peti kemas	Rp. 5.000/m <sup>2</sup>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan ketentuan tarif retribusi di atas, penentuan tarif retribusi IMB terkait erat dengan pendapatan asli daerah (PAD). Dari sinilah ditengarai munculnya kasus-kasus penyelewengan dalam pengurusan IMB oleh oknum tertentu. Seperti yang terjadi pada bangunan *town house* di Kebembem Jagakarsa, disinyalir ada oknum yang menarik tarif retribusi yang tidak sesuai dengan seharusnya. Menurut pengakuan dari Mulyadi bahwa beliau sudah mengeluarkan uang sebesar 208 juta namun IMB belum juga diterbitkan (pelitaonline.com, 31 Januari 2012). Selain itu masih ada juga oknum yang memiliki pola pikir, jika bisa dipersulit, mengapa dibuat mudah. Hal ini terlihat dari hasil wawancara penulis dengan Mr. X, warga Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Ya.. begini ya mba.. kadang ada oknum tertentu yang memanfaatkan pemungutan retribusi IMB. Misalnya oknum tersebut mematok harga yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi terkadang, kita malas mengurus IMB karena retribusinya ini”.*

(hasil wawancara mendalam pada 10 Juni 2010, pukul 10.35 WIB)

Pada sisi lain, melalui peraturan perundang-undangan pemerintah telah memperoleh mandat untuk menarik retribusi IMB, maka masyarakat juga tidak boleh menghindar untuk membayarnya. Hal itu karena retribusi IMB juga menjadi sumber pendapatan yang membiayai pelayanan IMB lainnya yang diberikan pemerintah kepada masyarakatnya.

### **3. Survey Pelaksanaan Pembangunan**

Tahap selanjutnya dalam pelaksanaan pemberian IMB di Kecamatan Jagakarsa adalah survey pelaksanaan pembangunan. Kegiatan ini dimaksudkan untuk mengecek pelaksanaan mendirikan bangunan yang dilakukan sesuai dengan izin yang telah diberikan. Wewenang dalam melakukan survey ini berada di Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa.

Kegiatan survey pelaksanaan pembangunan terdiri dari penertiban atau patroli terhadap bangunan dan pengawasan terhadap bangunan. Kegiatan ini

dilakukan oleh pejabat yang berwenang dengan melakukan patroli atau penertiban lapangan terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan bangunan yang didirikan tanpa IMB serta dilakukan pengecekan terhadap persyaratan teknis pada saat pengajuan IMB.

Pejabat yang berwenang dalam pengecekan persyaratan teknis di Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah Seksi Pengawasan Bangunan sedangkan untuk kegiatan patroli atau penertiban bangunan dilakukan oleh Seksi Penertiban Bangunan. Berbeda dengan kegiatan pengawasan bangunan di Kecamatan Jagakarsa, dimana dalam hal penertiban atau patroli serta pengecekan lapangan terkait persyaratan teknis saat pengajuan IMB dilakukan oleh Seksi Pengawasan & Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa. Hal ini diperkuat hasil wawancara dengan Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Kalau pembongkaran ada penertiban, disini kan dibagi lagi ada seksi pengawasan dan seksi penertiban kalau di kecamatan adanya hanya pengawasan”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, pukul 11.10 WIB)

Pada sisi lain, adanya pembagian kewenangan dalam pelayanan IMB tersebut untuk lebih memudahkan dalam pelayanan perizinan. Seperti pelayanan IMB dari Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa memiliki tujuan untuk memberi pelayanan lebih dekat dengan masyarakat. Sebagaimana yang dikutip dari hasil wawancara dengan Bapak Hardono, Warga Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Di Kecamatan Jagakarsa, yah lebih enak sih dekat dengan tempat tinggal saya. Jadi saya tidak perlu jauh-jauh ke sudin untuk mengurusnya”*

(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, pukul 15.30 WIB)

Pembagian kewenangan dalam pelayanan perizinan IMB sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya, memudahkan masyarakat dalam pengurusan IMB. Kegiatan patroli atau penertiban bangunan dilakukan setiap hari sedangkan untuk

kegiatan pengecekan teknis terkait persyaratan mengajukan IMB dilakukan jika ada berkas pemohon yang masuk. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Dinas Pengawasan & Penertiban Bangunan di Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut:

*“Ya kita.. karena kita yang berada di wilayah ini. Patroli setiap hari.. jam 2 baru nyampe kesini pagi absen.. baru kalau ada berkas pas siang.. dan baru cek lapangan lagi untuk verifikasi”*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, pukul 14.20 WIB)

Kegiatan survey pelaksanaan pembangunan ini dilakukan berkaitan dengan terjadinya kasus penyalahgunaan Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan yang tidak sesuai dengan peruntukannya. Penyebab penyalahgunaan izin tersebut karena kurangnya pengawasan yang dilakukan sehingga pemegang izin mendirikan bangunan dapat melakukan penyalahgunaan izin tersebut tanpa pengetahuan Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan dan Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa. Penyalahgunaan yang dimaksud adalah antara lain Izin Mendirikan Bangunan dalam ketentuan 2 lantai, tetapi pemegang izin tersebut membangun 4 lantai. Izin yang berdasarkan ketentuan untuk pembangunan rumah, tetapi dijadikan tempat usaha. Penyalahgunaan bangunan yang sering terjadi di wilayah Kecamatan Jagakarsa adalah dalam hal luas bangunan seperti dengan ketentuan di Jagakarsa yang merupakan daerah resapan air dengan KDB 20-40%) dan penggunaan tanah adalah sebagian wisma taman yang menyebabkan banyak warga menyalahgunakan perizinan dengan tidak mematuhi ketentuan luas bangunan yang boleh dibangun. Penyalahgunaan izin tersebut, dikarenakan masyarakat menganggap bahwa tanah adalah tanah mereka jadi mereka bebas melakukan apapun terhadap tanahnya tersebut. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara dengan Staf Pengawasan Bangunan Sudin Pengawasan & Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“memang betul banyak juga yang menyalahgunakan IMB tersebut dimana tidak sesuai dengan peruntukannya. Kalau masyarakat banyak yang menyalahgunakan*

*izin biasanya itu pada ketentuan luas bangunan, mereka biasanya lebih banyak luas yang dibangun. Mereka berpendapat bahwa tanah ya tanah gue... jadi terserah gue mau apakan tanah ini”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, pukul 11.10 WIB)

Pelaksanaan pemberian IMB juga dilakukan pengawasan terhadap pegawai yang memberikan pelayanan IMB, hal ini berkaitan jika ada pegawai di perizinan yang tidak menjalankan tugasnya sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti oknum yang memberikan izin namun tidak sesuai dengan aturan dan rencana tata ruang. Uraian ini juga diperkuat melalui ungkapan Bapak Bonang, Staf Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Iya,,, ya adalah beberapa oknum yang menyalahgunakan aturan.. tapi itu sebagian kecil saja”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, pukul 10.20 WIB)

Berdasarkan pada kondisi tersebut, kegiatan survey pelaksanaan pembangunan dalam hal ini terkait dengan pengawasan dilakukan bukan hanya dari sisi yang pemilik bangunan tetapi juga dilihat dari sisi pegawai yang memberikan pelayanan kepada masyarakat.

#### **4. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan**

Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan adalah tahapan terakhir dalam proses pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Pihak yang berwenang menerbitkan IMB di Wilayah Kecamatan Jagakarsa adalah Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan baik untuk rumah tinggal maupun untuk non rumah tinggal. Saat ini penerbitan IMB belum dapat dilakukan di Seksi Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Bonang, Staf Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Penerbitan IMB di Kecamatan Jagakarsa ya.. Kalau kita belum menyediakan percetakan di kecamatan.. ini juga dimaksudkan sebagai fungsi kontrol untuk*

*mengontrol bawahannya di kecamatan.. kita belum siap menerbitkan IMB di kecamatan karena keterbatasan SDMnya”.*

(wawancara mendalam pada 30 Mei 2012, pukul 09.30 WIB)

Bapak Bonang menambahkan bahwa keterbatasan SDM di Kecamatan Jagakarsa yang menyebabkan penerbitan IMB masih dilakukan di Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan. SDM yang melayani perizinan IMB di Seksi Kecamatan Jagakarsa hanya terdiri dari paling banyak 2 (dua) pegawai.

Sehubungan dengan hal di atas, proses untuk penerbitan IMB dibagi menjadi dua proses, yaitu :

1. Proses penerbitan IMB untuk rumah tinggal, adalah sebagai berikut :

- Pengajuan Permohonan IMB (PIMB) Rumah Tinggal diajukan ke Loker Pelayanan IMB di Seksi Perizinan Bangunan Kecamatan.
- Pengajuan PIMB, harus dilengkapi dengan kelengkapan persyaratan sebagaimana telah diatur dalam SK Gubernur No.76 Tahun 2000, tentang Tatacara permohonan IMB, IPB dan KMB di wilayah DKI Jakarta.
- Setelah berkas diteliti administratif dan dinilai teknis serta diperiksa lapangan, maka petugas penilai akan menghitung besarnya retribusi IMB.
- Penilai akan membuat Surat Perintah Setor Retribusi IMB untuk Pemohon.
- Pemohon IMB harus segera membayar Retribusi IMB ke Kas Daerah di Kecamatan, dan akan menerima bukti pembayaran berupa Surat Tanda Setoran (STS).
- Dengan menyerahkan Bukti Pembayaran tersebut ke loket pelayanan IMB, maka berkas Permohonan IMB diproses untuk dikirim ke Suku Dinas Perizinan Kota Administrasi.
- Suku Dinas Perizinan memproses berkas PIMB untuk diterbitkan IMB.
- IMB Rumah Tinggal yang telah diterbitkan dapat diambil oleh Pemohon di Loker Pelayanan IMB Kecamatan, dan Pemohon dapat membeli atau membuat sendiri Papan Kuning dengan diisi data-data bangunan dan IMB untuk dipasang di lokasi proyek.

2. Proses penerbitan IMB untuk non rumah tinggal, adalah sebagai berikut :

- Pengajuan Permohonan IMB (PIMB) Rumah Tinggal diajukan ke Loker Pelayanan IMB di Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi setempat.
- Pengajuan PIMB, harus dilengkapi dengan kelengkapan persyaratan sebagaimana telah diatur dalam SK Gubernur No.76 Tahun 2000, tentang Tatacara permohonan IMB, IPB dan KMB di wilayah DKI Jakarta.
- Setelah berkas diteliti administratif dan dinilai teknis serta diperiksa lapangan, maka petugas penilai akan menghitung besarnya retribusi IMB.
- Penilai akan membuat Surat Perintah Setor Retribusi IMB untuk Pemohon.
- Pemohon IMB harus segera membayar Retribusi IMB ke Kas Daerah di Kota Administrasi dan akan menerima bukti pembayaran berupa Surat Tanda Setoran (STS).
- Dengan menyerahkan Bukti Pembayaran tersebut ke loket pelayanan IMB, maka berkas Permohonan IMB diproses untuk diterbitkan IMB oleh Suku Dinas Perizinan Kota Administrasi.
- IMB Rumah Tinggal Pemugaran dan Bangunan Umum yang telah diterbitkan dapat diambil oleh Pemohon di Loker Pelayanan IMB Suku Dinas Perizinan Kota Administrasi setempat dan Pemohon dapat membeli atau membuat sendiri Papan Kuning dengan diisi data-data bangunan dan IMB untuk dipasang di lokasi proyek.

Penerbitan IMB untuk rumah tinggal proses Seksi Dinas Perizinan Kecamatan Jagakarsa adalah 14 hari kerja, sedangkan penerbitan IMB untuk bangunan non rumah tinggal proses Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah 35 hari. Hal ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan Bapak Bonang, Staf Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Kalau permohonan IMB melalui proses Kecamatan, IMB diterbitkan 14 hari kerja, tapi kalau permohonan IMB melalui proses Suku Dinas ya 35 hari kerja”.*

(hasil wawancara mendalam pada 30 Mei 2012, pukul 09.30 WIB)

Berdasarkan uraian dari Bapak Bonang, jangka waktu proses penerbitan IMB tergantung dari jenis bangunannya. Jika bangunan rumah tinggal standar, IMB dapat diterbitkan dalam waktu 14 hari. Hal ini karena bangunan rumah tinggal standar ketentuan untuk persyaratan administratif dan teknisnya tidak terlalu banyak dan rumit serta proses verifikasi tidak membutuhkan waktu yang lama. Jika bangunan rumah tinggal tidak sederhana dan bangunan non rumah tinggal, ketentuan untuk persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya banyak dan rumit serta membutuhkan waktu yang lama untuk proses verifikasi.

Setelah seluruh persyaratan administratif dan persyaratan teknis telah dipenuhi, bangunan dapat dimulai setelah IMB diterbitkan dengan syarat sebagai berikut :

- Papan Kuning IMB harus dipasang dilokasi pembangunan, di tempat yang mudah dilihat dari jalan.
- Pelaksanaan bangunan harus sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan.
- Bila terdapat rencana perubahan atau penambahan, maka sebelum dilaksanakan terlebih dahulu harus diajukan PIMB perubahan/penambahan.

Selama pelaksanaan IMB (*copynya*) harus berada di lokasi bangunan, untuk pedoman dalam pembangunan dan pemeriksaan dari petugas pengawasan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi

Berikut adalah jumlah penerbitan IMB di Kecamatan Jagakarsa selama tahun 2010 sampai dengan tahun 2012, sebagai berikut :

**Tabel V.15.**  
**Rekapitulasi Penerbitan IMB**  
**Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 – 2012**

No.	Tahun Penerbitan	Jumlah IMB Terbit			
		Rumah Tinggal		Non Rumah Tinggal	Jumlah
		Kecamatan	Sudin		
1	2010	194	97	14	305
2	2011	252	55	16	323
3	2012 (Sd. 5 Juni 2012)	79	42	5	126
<b>Jumlah</b>		<b>525</b>	<b>194</b>	<b>35</b>	<b>754</b>

Sumber : Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan tabel di atas, setiap tahunnya menunjukkan adanya kenaikan jumlah penerbitan IMB. Jumlah IMB yang terbit untuk rumah tinggal proses Kecamatan Jagakarsa lebih banyak dibandingkan dengan penerbitan bangunan rumah tinggal proses sudin. Hal ini karena di wilayah Kecamatan Jagakarsa jumlah bangunan yang didirikan lebih banyak yang jenis bangunan rumahnya standar. Sedangkan untuk bangunan non rumah tinggal, jumlah penerbitan lebih sedikit, hal ini karena di wilayah Kecamatan Jagakarsa memang bukan kawasan perdagangan ataupun perkantoran seperti di daerah kebayoran dan kuningan yang banyak berdiri bangunan untuk usaha dan perkantoran.

## 5. Penegakan Hukum

Rahardjo dalam buku “Perizinan : Problem & Upaya Pembenahan” mengatakan bahwa penegakan hukum adalah suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan. Maksud dari keinginan-keinginan hukum dalam hal ini adalah pikiran-pikiran badan pembuat undang-undang yang dirumuskan dalam peraturan-peraturan hukum itu. Dengan demikian, apabila kita membicarakan penegakan hukum pada hakikatnya kita berbicara mengenai penegakan ide-ide serta konsep-konsep yang notabene bersifat abstrak (Pudiatmoko, 2009 : 111)

Penegakan hukum dalam pelaksanaan pemberian IMB di Kecamatan Jagakarsa dilakukan dengan memberikan sanksi kepada pemilik bangunan yang

melanggar peraturan. Sanksi merupakan bagian terpenting dalam hukum, yaitu untuk terciptanya konsistensi pelaksanaan hukum. Aspek lain dari sanksi bertujuan untuk tegaknya peraturan hukum, ditaati oleh semua pihak, sehingga hukum dapat berjalan sesuai dengan yang dikehendaki, yaitu untuk menciptakan ketertiban, kepastian dan keadilan.

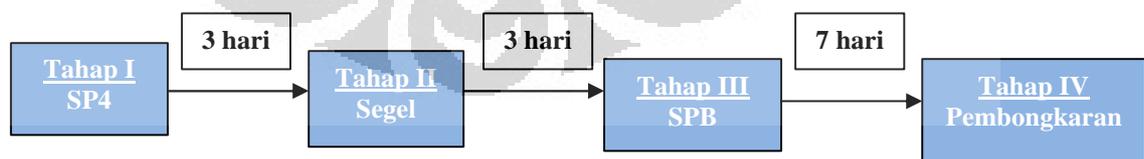
Setiap izin mengandung kewajiban dan beban yang harus dilaksanakan oleh penerima izin, jika penerima izin tidak melaksanakan kewajiban atau beban yang terdapat dalam izin tersebut, maka penerima izinnya dapat dikenakan sanksi administrasi.

Dalam praktiknya, yang melakukan tindakan terhadap pemilik bangunan yang melanggar aturan yang berlaku adalah Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan untuk bangunan non rumah tinggal sedangkan untuk rumah tinggal dilakukan oleh Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa.

Sanksi yang diberikan oleh Sudin Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan atau Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa dalam hal penyalahgunaan perizinan IMB ini terdiri dari 4 tahapan, sebagai berikut :

Gambar V.5.

**Tahap-tahap Pemberian Sanksi terhadap Pelanggar Izin Mendirikan Bangunan**



Sumber : Sudin Pengawasan & Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan 2012

*Pertama*, SP4 (Surat Perintah Pemberhentian Pelaksanaan Pekerjaan) diberikan kepada pemilik bangunan yang melanggar aturan yang berlaku. Jika pelanggar mengindahkan sanksi pertama maka dalam waktu tiga hari setelah SP4, pemilik bangunan akan diberikan sanksi *kedua*, yaitu segel dengan cara bangunan

dikunci dan diberikan papan segel agar pemilik tidak meneruskan pelaksanaan bangunan tersebut.

Berikut adalah contoh papan segel untuk bangunan yang tidak sesuai penggunaan dan yang tidak memiliki IMB.

**Gambar V.6.**

**Papan Segel Bangunan Tanpa IMB**



Sumber : Sudin Pengawasan & Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan 2012

**Gambar V.7.**

**Papan Segel Bangunan Tidak Sesuai Penggunaan**



Sumber : Sudin Pengawasan & Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan 2012

Namun apabila pemilik bangunan tetap mengindahkannya, maka dalam waktu tiga hari pemilik bangunan akan dikenakan sanksi yang *ketiga*, SPB (Surat Perintah Bongkar). Jika pemilik bangunan tetap juga mengindahkan ketentuan tersebut maka dalam waktu 7 hari setelah segel dikeluarkan maka pemilik bangunan akan dikenakan sanksi tahap *keempat*, yaitu dilakukan pembongkaran.

Tindakan pembongkaran bangunan dilakukan oleh petugas penertiban dan dibantu oleh Koramil, Polisi dan Satpol PP. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Akhlak Samiun, Kepala Seksi Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Biasanya dari kita team penertiban itu ada 4 orang termasuk saya dan kita juga punya 3 honorer disini. Kalau dari pihak luar, kita dibantu sama pengamanan koramil, polisi & satpol PP”.*

(hasil wawancara mendalam pada 13 Juni 2012, pukul 11.10 WIB)

Berikut adalah jumlah penertiban dari tahap SP4 sampai dengan tahap pembongkaran bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa selama tiga tahun terakhir.

**Tabel V.16.**  
**Jumlah Tindakan Penertiban Bangunan di Kecamatan Jagakarsa**  
**Tahun 2010 – 2012**

Tahun	SP4		Segel		SPB		Bongkar	
	RT	NRT	RT	NRT	RT	NRT	RT	NRT
2010	124	20	105	20	105	20	32	6
2011	94	15	84	12	84	12	26	4
2012 (s.d 13 Juni 2012)	67	15	57	14	57	14	13	2

Sumber : Sudin Pengawasan & Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan 2012

*Keterangan : RT (Rumah Tinggal); NRT (Non Rumah Tinggal)*

Setiap tahapan sanksi tersebut, pemohon terlebih dahulu diberikan surat pemberitahuan. Surat pemberitahuan tersebut digunakan sebagai dasar dalam setiap tindakan sanksi yang diberikan. Surat pemberitahuan tersebut juga dilengkapi dengan denah lokasi pemilik bangunan yang dikenakan sanksi. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara dengan Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Dikasih tahu kan bentuknya surat walaupun bentuknya papan kan ada putihnya juga bentuknya surat. Kita kasih ke pemilik bangunan juga surat pemberitahuannya”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, pukul 11.10 WIB)

Selain keempat tahapan tersebut di atas, sanksi yang diberikan kepada pemilik bangunan juga diberikan dalam bentuk yustisi. Sanksi dalam bentuk yustisi ini diberikan jika pemilik bangunan masih saja membangun bangunan walaupun bangunannya sudah di bongkar oleh Seksi Penertiban Bangunan. Tahapan dalam pemberian yustisi, *pertama*, dilakukan surat panggilan kepada pemilik bangunan untuk melakukan Berita Acara Pemeriksaan (BAP); *kedua*, Pemilik bangunan di tahan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dengan tujuan pemilik bangunan datang ke pengadilan; *ketiga*, pemilik bangunan pada saat di pengadilan dikenakan denda bahkan dapat dijatuhkan hukuman penjara jika pemilik bangunan tidak mampu membayar denda yang ditentukan. Besarnya jumlah denda tersebut ditentukan oleh hakim pengadilan selanjutnya denda tersebut diserahkan ke kas negara.

**Tabel V.17.**

**Jumlah Denda terhadap Sanksi Yustisi  
Di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2010 - 2012**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Yustisi</b>	<b>Jumlah Denda</b>
2010	19	Rp11.500.000
2011	20	Rp29.500.000
2012 (s.d 13 Juni 2012)	0	Rp -

Sumber : Seksi Dinas Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan 2012

Berdasarkan data di atas, dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2011, jumlah denda terhadap sanksi yustisi semakin meningkat, hal ini terlihat bahwa terjadi peningkatan jumlah bangunan yang ditindak oleh aparat karena menyalahi izin. Pejabat di Sudin Pengawasan dan Pertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan ataupun di Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa kerap mengingatkan kepada warga yang ingin mendirikan bangunan, agar jangan mendirikan bangunan tanpa izin, karena jika dilakukan pembongkaran bangunan, yang rugi adalah masyarakat. Sudin Pengawasan dan Pertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan atau Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kecamatan Jagakarsa akan terus melakukan penataan kota

salah satunya dengan melakukan penertiban bangunan yang bermasalah. Hal ini diperkuat sesuai hasil wawancara penulis :

*“Mereka ditindak, jadi kalau ada pelanggaran yang tidak sesuai kita tindak, dibongkar kalau memang tidak ada izin. Ada itu, surat SP4, Segel, SPB”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, Pkl. 14.20 WIB)

Sanksi tersebut dilakukan agar masyarakat taat pada hukum dan ketentuan yang berlaku. selain itu, sanksi tersebut dilakukan juga demi kepentingan masyarakat sendiri agar masyarakat sadar bahwa IMB itu wajib dimiliki jika ingin membangun bangunan.

### **V.3 Faktor-faktor yang Mempengaruhi dalam Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa**

#### **1. Penetapan Kebijakan**

Suatu negara memerlukan suatu kebijakan untuk mengarahkan tindakan-tindakan agar tujuan yang diinginkan dapat tercapai. Hal ini sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Abidin dalam buku “Kebijakan Publik”, mengatakan bahwa :

*“Kebijakan adalah keputusan pemerintah yang bersifat umum dan berlaku untuk seluruh anggota masyarakat (2006 : 17).*

Setiap kegiatan pelaksanaan pembangunan, dalam pelaksanaannya ditetapkan suatu kebijakan dalam rangka mencapai tujuan atau mewujudkan sasaran yang diinginkan. Pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa diselenggarakan berdasarkan kebijakan perizinan dan kebijakan tata ruang perkotaan sebagai berikut :

#### **a. Kebijakan Tata Ruang Perkotaan**

Hadjon dan kawan-kawan menyatakan bahwa pada negara hukum kemasyarakatan modern, rencana selaku figur hukum dalam hubungan hukum

administrasi negara tidak dapat lagi dihilangkan dari pemikiran sebab-sebab rencana-rencana dijumpai pada berbagai bidang kegiatan pemerintahan, misalnya pengaturan tata ruang. Rencana merupakan keseluruhan tindakan yang saling berkaitan dari tata usaha negara yang mengupayakan terlaksananya keadaan tertentu yang tertib. Dengan sendirinya, hanya rencana-rencana yang berkekuatan hukum yang memiliki arti bagi hukum administrasi negara (Hasni, 2010 : 10).

Suatu rencana menunjukkan kebijakan apa yang akan dijalankan oleh tata usaha negara pada suatu lapangan tertentu. Rencana semacam itu atau seperti disebutkan di atas dapat dikaitkan dengan instrumen perizinan, misalnya suatu permohonan izin bangunan harus ditolak manakala hal tersebut bertentangan dengan rencana peruntukannya. Salah satu rencana yang terkenal dalam hukum administrasi negara adalah rencana peruntukan (*bestemmingplan*) yang terdiri dari peta perencanaan, peraturan dengan penggunaan (pemanfaatan). Lebih lanjut dinyatakan bahwa suatu rencana kota (*stadsplan*) atau rencana-rencana detail perkotaan yang dibuat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu, seperti saat ini Rencana Tata Ruang Wilayah DKI (Hasni, 2010 : 11).

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang tata ruang di wilayah DKI Jakarta yang baru disahkan pada tanggal 24 Agustus 2011 ini disebut dengan RTRW 2030. Dengan adanya RTRW 2030 ini mengikat warga kota untuk membangun secara tidak menyimpang dari pola gambar petunjuk peta-peta pengukuran dan petunjuk rencana-rencana detail perkotaan. Jadi, setiap subjek hukum baik orang maupun badan hukum perdata tidak diperkenankan atau diberikan izin untuk mendirikan bangunan atau menggunakan tanahnya jika tidak sesuai dengan apa yang telah ditentukan peruntukannya dalam rencana tata ruang. Hal ini berarti bahwa ada relasi antara rencana, dalam hal ini rencana tata ruang dengan perizinan.

Produk pemerintah dalam mengatur masyarakatnya dalam hal ini melalui RTRW 2030 belum sepenuhnya dijalankan. Secara hukum memang sudah ditetapkan RTRW 2030 namun secara pelaksanaan masih berpedoman pada

RTRW 2010. Hal ini dapat diketahui dari hasil wawancara dengan Ahmad Fadhil Hidayah sebagai Staf Seksi Pengukuran & Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut :

*“Jadi gini saya cerita dulu sebelumnya ada produk RTRW 2010.. Nah kalau sudah digunakan apa belum.. RTRW 2030 secara de jure memang sudah ditetapkan sudah menjadi perda pada tahun 2012 baru disahkan.. perda 1 tahun 2012.. secara de facto perda yang lama masih dipakai”.*

(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, Pkl. 08.30 WIB)

Perda 1 / 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030 masih belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, karena masih harus dijabarkan lebih rinci sebelum dioperasionalkan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam rangka rencana operasional dan landasan hukum pembangunan di Jakarta perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).

RDTR merupakan rencana pemanfaatan ruang kota secara terperinci yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota. Fungsi utama RDTR adalah sebagai dokumen operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dengan kedalaman pengaturan yang rinci dan skala peta yang besar, rencana detail dapat dijadikan dasar dalam pemberian izin dan mengevaluasi kesesuaian pemanfaatan lahan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan (Arsyad & Rustiadi, 2008 : 41). Namun karena RDTR masih dalam tahap penyusunan, jadi masih belum dapat dijadikan acuan dalam pelaksanaan pembangunan di Jakarta. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan Fadhil, Staf Seksi Pengukuran & Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan) sebagai berikut :

*“Nah RDTR.. ini sedang on progress.. targetnya memang bulan juli selesai.*

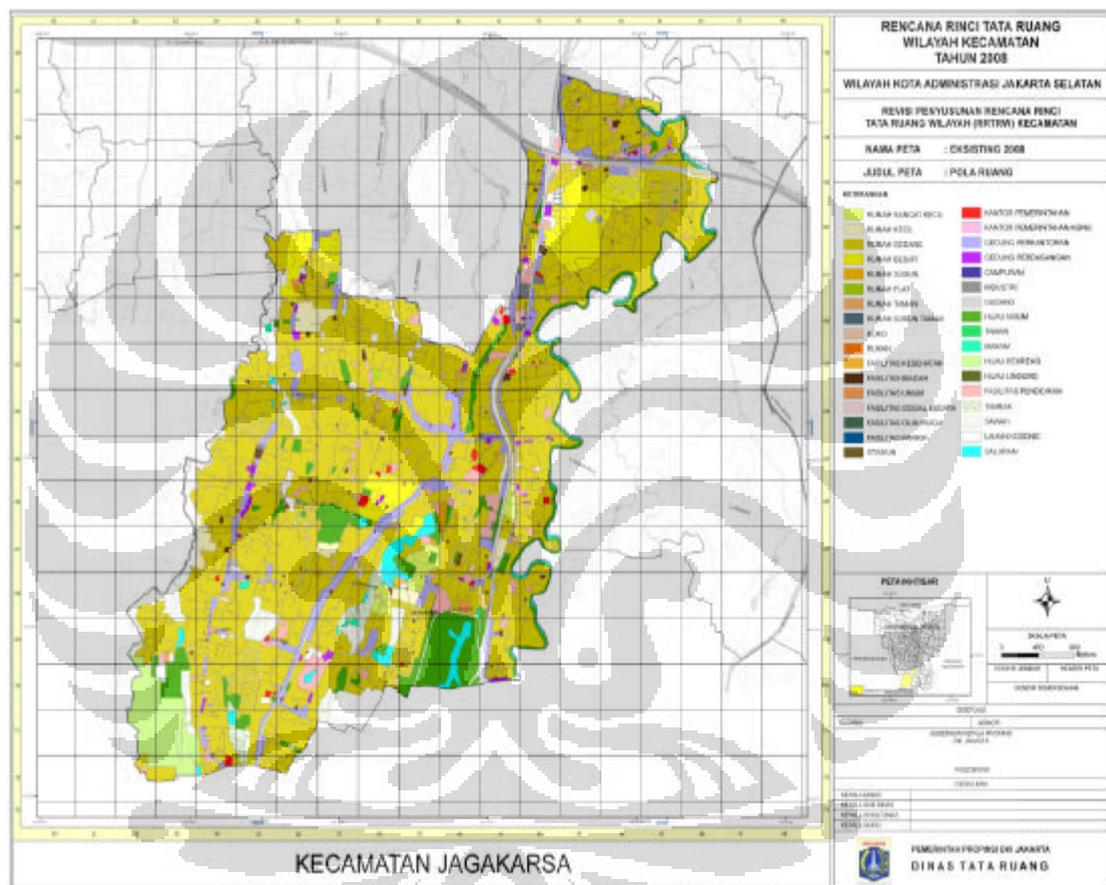
(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, Pkl. 08.30 WIB)

RDTR ini dilakukan sebagai rencana yang lebih teknis untuk pelaksanaan dan pengendalian pemanfaatan ruang serta sebagai penjabaran dari RTRW DKI



Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Tahun 2008. Perubahan nomenklatur pada RTRWC 2008 menjadi pola ruang yang lebih rinci pada peruntukannya. Berikut ini adalah peta RTRWC 2008 yang telah mengalami perubahan pola ruang serta nomenklturnya.

**Gambar V.9.**  
**Peta Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan Tahun 2008**



Sumber : Sudin Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Jika dilihat dari gambar tersebut di atas, terjadi perubahan rencana rinci tata ruang wilayah Kecamatan Jagakarsa dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2008 (*existing*). Terjadinya perubahan peta rencana tersebut dibuat berdasarkan hasil perhitungan di lapangan pada tahun 2008 yang dalam implementasinya di lapangan tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan pada RTRWC 2005

Hal ini disebabkan karena laju pembangunan di Kecamatan Jagakarsa yang semakin pesat sehingga mengakibatkan perlunya diatur kembali tentang peta rencana rinci tata ruang di wilayah Kecamatan Jagakarsa.

Tata ruang berkaitan dengan peruntukannya. Dalam penataan ruang, peruntukan Kecamatan Jagakarsa ditetapkan sebagai daerah resapan air. Perwujudan dalam rangka mempertahankan Kecamatan Jagakarsa sebagai daerah resapan air dengan KDB rendah yaitu 20 s/d 40%, salah satunya dalam penyelenggaraan perizinan dalam hal ini Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam mengajukan permohonan IMB, pemohon memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan khususnya di wilayah Kecamatan Jagakarsa, salah satunya dengan melampirkan Ketetapan Rencana Kota (KRK). Ketentuan ini dimaksudkan agar dalam membangun bangunan sesuai dengan peruntukannya.

Berikut jumlah permohonan Ketetapan Rencana Kota (KRK) di Kecamatan Jagakarsa pada tahun 2009-2011.

**Tabel V.18.**

**Jumlah Permohonan KRK di Kecamatan Jagakarsa Tahun 2009-2011**

TAHUN	KRK			KETERANGAN
	MASUK	SELESAI	PROSES	
2009	217	217	-	-
2010	217	217	-	-
2011	350	269	81	-

Sumber : Sudin Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan Tahun 2012

Berdasarkan data di atas, terlihat bahwa semakin banyak masyarakat yang ingin mendirikan bangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa. Hal ini dilihat dari tahun ke tahun terdapat peningkatan terhadap jumlah pemohon KRK di wilayah Kecamatan Jagakarsa. Banyak jumlah permohonan KRK tersebut, menunjukkan bahwa wilayah Jagakarsa banyak diincar oleh masyarakat untuk membangun bangunan, karena salah satu persyaratan permohonan IMB adalah memiliki KRK terkait dengan rencana peruntukannya.

Semakin banyaknya minat masyarakat untuk membangun di wilayah Kecamatan Jagakarsa, sehingga membutuhkan aturan pengendalian lahan salah satunya dengan menetapkan peruntukannya. Seperti untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa ditetapkan sebagai daerah resapan air dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) rendah yaitu 20-40% sehingga ada aturan dalam membangun harus memperhatikan KDB. Hal ini diperkuat oleh pernyataan dari Camat Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Saya berharap masyarakat, para pengusaha terutama harus mengikuti aturan yang ada atau yang berlaku seperti dalam membangun bangunan, mereka terlebih dahulu harus mengantongi IMB karena IMB itu kan demi kepentingan mereka sendiri. Ya.. supaya bangunan yang dibangun tersebut aman bagi keselamatan mereka. Selain itu, mereka juga harus menyiapkan tanah KDB berapa misalnya 20% ya jadi harus sekian yang boleh dibangun itu harapan kami termasuk juga mematuhi aturan status peruntukannya.. kalau memang itu untuk lahan hijau”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, Pkl. 08.18 WIB)

Penentuan KDB tersebut digunakan sebagai aturan bagi pemilik bangunan yang ingin mendirikan bangunan di Kecamatan Jagakarsa dengan memperhatikan peruntukan lahannya sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

#### b. Kebijakan Perizinan

Perizinan merupakan instrumen kebijakan Pemerintah/Pemerintah Daerah untuk melakukan pengendalian yang ditimbulkan dari aktivitas sosial maupun ekonomi. Sebagai instrumen pengendalian perizinan memerlukan rasionalitas yang jelas dan tertuang dalam bentuk kebijakan pemerintah sebagai acuan. Tanpa rasionalitas dan kebijakan yang jelas, perizinan akan kehilangan maknanya.

Secara luas istilah pelayanan publik dapat diartikan sebagai kegiatan-kegiatan dan objek-objek tertentu yang secara khusus dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat umum (*the general public*) atau memberikan dukungan terhadap upaya meningkatkan kenikmatan dan kemudahan (*comfort*

*and conviniences*) bagi seluruh masyarakat. Pelayanan publik merupakan salah satu fungsi utama dalam penyelenggaraan pemerintahan yang menjadi kewajiban aparaturnya pemerintah.

Berdasarkan pada keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Memperoleh IMB, IPB, dan KMB di Provinsi DKI Jakarta yang dijabarkan bahwa untuk memperoleh IMB, pemohon berhubungan dengan tiga instansi yang berbeda, yaitu bagian tata ruang, perizinan bangunan serta pengawasan bangunan.

Kebijakan perizinan mengenai model pelayanan IMB yang lebih efisien dan efektif misalnya melalui model pelayanan satu pintu belum diwujudkan, kebijakan mengenai pelayanan satu pintu ini belum diadakan dalam memberikan pelayanan IMB untuk wilayah Kecamatan Jagakarsa. Hal ini diperkuat oleh ungkapan dari Fadhil, Staf Seksi Pengukuran & Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut :

*“Ya.. memang sampai saat ini kita masih pelayanan terpadu satu atap banyak pintu, jadi masih di dinas masing-masing jika mengurus IMB. Seperti untuk kelengkapan IMB kan ada KRK, ya harus di tata ruang, setelah itu baru ke bagian perizinan. Tetapi kedepannya kita akan mengadakan pelayanan satu pintu kok”.*

(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, Pkl. 08.30 WIB)

Dalam kaitannya dengan pelayanan publik, umumnya di dalam pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), masyarakat seringkali harus meluangkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Mengingat bahwa untuk mendapatkan pelayanan, tidak jarang masyarakat harus berhubungan dengan beberapa instansi pemerintah. Selain itu, dengan *data base* masing-masing instansi umumnya berdiri sendiri (tidak *on-line* satu sama lain), sehingga diperlukan waktu yang cukup lama untuk menyelesaikan suatu proses perizinan.

## 2. Kesadaran Masyarakat

IMB dalam kerangka pengendalian, penggunaan lahan dalam perwujudan rencana kota, berfungsi sebagai alat pengendali pembangunan yang penting, selain tercermin dari lingkup aturan segi teknis, kaitan IMB sebagai alat perwujudan rencana kota dikukuhkan dalam landasan penetapan Peraturan Bangunan dan dapat dipakai untuk mengendalikan penggunaan lahan.

Dalam rangka pengendalian penggunaan lahan melalui pelaksanaan penegakan hukum IMB tersebut tidak cukup apabila hanya dilakukan oleh instansi-instansi yang berwenang saja melainkan diikuti pula dengan kesadaran masyarakat untuk melaksanakannya. Masyarakat merupakan sumber daya yang penting bagi tujuan pengelolaan lingkungan (Siahaan, 2004 : 215).

Kesadaran masyarakat dalam kepemilikan IMB di wilayah Kecamatan Jagakarsa masih rendah. Kurangnya kesadaran hukum merupakan faktor yang paling utama. Dengan demikian dapat dilihat dari segi pengetahuan, pemahaman, pola sikap, dan pola perilaku masyarakat itu sendiri mengenai objek yang bersangkutan yaitu mengenai IMB. Hal ini dapat diketahui dari hasil wawancara dengan Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Kesadaran masyarakat masih kurang.. kayak mereka kebanyakan kita kasih aturan jarak bebas kanan kiri.. mereka masih mikir ya tanah saya.. saya mau bangun kayak apa terserah.”*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 11.10 WIB)

Sebagian dari masyarakat di wilayah Kecamatan Jagakarsa tidak sadar akan manfaat dari IMB tersebut, kecuali masyarakat tersebut memiliki kepentingan dalam hal pengajuan kredit di bank. Hal ini diperkuat melalui hasil wawancara dengan Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Masyarakat masih belum mengerti apa gunanya IMB, kecuali kalau mereka mepet mau pinjam duit baru bikin IMB.. karena syarat aja. Kalau bisa di survey di kecamatan saya rasa belum ada 50% rumah di Jakarta yang ada IMB”*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 11.10 WIB)

Kurangnya kesadaran masyarakat, dapat dilihat dari berbagai alasan mereka tidak memiliki IMB. Seperti dalam hal pengurusan IMB prosesnya berbelit-belit. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan Mr. X, warga yang sedang membangun rumah di wilayah Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Prosedurnya berbelit-belit.. pengalaman ya kalau birokrasi ya biasanya begitu. Terus biaya.. kalau antara prosedur sama biaya kan terkait. Mungkin karena biaya dan prosedurnya kita tidak paham”.*

(hasil wawancara mendalam pada 10 Juni 2010, Pkl. 10.35 WIB)

Prosedur yang berbelit-belit memang dapat dilihat dari banyaknya persyaratan yang harus dilengkapi pada saat mengajukan IMB. Prosedur yang dilakukan pada saat mengajukan IMB seperti pemohon diwajibkan memiliki Ketetapan Rencana Kota (K RK) dimana untuk mendapatkan K RK ini pemohon harus mengurusnya di bagian Tata Ruang.

Namun, tidak semua masyarakat tingkat kesadarannya rendah dalam memiliki IMB. Hardono, serorang warga di Kecamatan Jagakarsa menanggapi hal tersebut dengan cara pandang yang berbeda. Meskipun belum paham dalam mengurus IMB, tetapi Hardono mendapat informasi dari teman dan RT setempat untuk mendaftarkan bangunannya ketika ingin membangun bangunan. Hal ini terlihat dalam wawancara penulis dengan Hardono, warga Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*Ooh.. iyalah, saya urus itu semua. Sebelum saya mulai membangun kok, saya diberitahu teman saya dan juga RT setempat untuk mengurusnya di Perizinan Kecamatan Jagakarsa. Jadi saya harus mendaftarkan bangunan saya serta site plan bangunan ke Tata Ruang Kecamatan.*

(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, Pkl. 15.30 WIB)

Berdasarkan paparan di atas, masih ada sebagian warga masyarakat yang sadar akan himbuan dari pemerintah dalam kepemilikan IMB. Biasanya himbuan akan kepemilikan IMB diperoleh dari sosialisasi yang dilakukan oleh petugas perizinan. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara dengan Pak Bonang, Staf Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Per tahun ada sosialisasi.. kayak tadi bu ade ke Kecamatan Jagkarsa.. ada sosialisasi. Kita menginfokan ke masyarakat bahwa mengurus IMB itu tidak sulit dan kadang-kadang dipersulit karena menggunakan jasa calo”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 10.20 WIB)

Berdasarkan paparan di atas, ada beberapa pemohon yang mengurus IMB melalui jasa calo, biasanya pemohon yang memilih menggunakan jasa calo karena tidak mengetahui prosedur dalam mengurus IMB serta tidak ada waktu untuk mengurus IMB dan beranggapan bahwa waktu mereka lebih berharga untuk bekerja dibandingkan dengan harus meluangkan waktu dalam mengurus IMB.

Sehubungan dengan hal tersebut, petugas perizinan memberikan himbuan kepada masyarakat melalui sosialisasi IMB, dengan memberikan info kepada masyarakat tentang prosedur permohonan IMB diantaranya dilakukan dengan memberikan informasi terkait syarat-syarat yang diperlukan dalam mengurus IMB. Biasanya sosialisasi dilakukan per tahun sebanyak 2 (kali) di wilayah Kecamatan Jagakarsa dan yang memberikan pengarahan sosialisasi tersebut adalah pihak dari Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan.

### **3. Keterbatasan Sumber Daya Manusia**

Sumber Daya Manusia (SDM) merupakan hal yang sangat penting dalam penyelenggaraan pembangunan kota. Mengingat pelaksanaan pembangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa yang semakin pesat, keterbatasan SDM di bidang perizinan IMB mempengaruhi pelayanan dalam pengurusan IMB. Pelayanan IMB dari tingkat Kecamatan Jagakarsa hingga Suku Dinas Kota Administrasi Jakarta Selatan terkait erat dengan masalah keterbatasan SDM.

Selain itu, dalam setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah dibutuhkan pegawai dengan kemampuan mengolah administrasi dan kemampuan teknis lapangan sesuai dengan disiplin keilmuan yang dimilikinya. Kemampuan tersebut tentunya sangat berkaitan dengan pendidikan dari pegawai pada SKPD tersebut.

Keadaan SDM Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa dan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Kecamatan Jagakarsa belum memadai baik dalam hal jumlah pegawai serta kemampuan pegawai yang dimiliki.

Berdasarkan jumlah pegawai yang dimiliki Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa dan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Kecamatan Jagakarsa tidak sesuai dengan beban kerja yang ada. Dalam pelaksanaan pembangunan di wilayah Kecamatan Jagakarsa yang begitu pesat, harus diimbangi dengan jumlah pegawai yang memadai sebagai pelayan masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan. Pegawai pelayanan perizinan IMB di Kecamatan Jagakarsa masih sangat kurang, karena jumlah petugas perizinan di Kecamatan Jagakarsa hanya terdiri dari 1 petugas pelayanan. Pelayanan IMB yang memerlukan beberapa tahapan, dibutuhkan jumlah pegawai yang cukup. Dalam satu hari saja petugas pelayanan perizinan IMB di Kecamatan Jagakarsa melayani berkas IMB yang masuk lebih dari 4 berkas sedangkan tahapan yang harus dikerjakan oleh petugas perizinan itu banyak seperti misalnya harus mengecek kelengkapan berkas, menghitung retribusi bahkan ada di bagian pengawasan harus mengecek keadaan lapangan serta patroli lapangan. Hal ini diungkapkan dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Dinas Perizinan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Sementara kendalanya hanya kekurangan staf, dari semua yang meriksa saya, menghitung saya. Kalau Pemohon disini sih tidak begitu banyak, yang banyak konsultasi soal IMB mengenai masalah persyaratan apa saja. Kadang 1 bulan*

*biasanya 15–20 pemohon, tapi kalau pemohon yang gagal belum tentu bisa di proses”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, Pkl. 10.20 WIB)

Berdasarkan paparan di atas, keterbatasan SDM ini akibat dari kebijakan *moratorium* atau penundaan sementara penerimaan CPNS yang dilakukan pemerintah. Hal ini diperkuat dari hasil wawancara dengan Bapak Bonang, Staf Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Dan dulu pernah ada teman yang di kepegawaian yang bilang tahun 90an jumlah pegawai di P2B ada 1200 orang sekarang Cuma 700.. ya karena sempat ada pengosongan dalam perekrutan pegawai”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 10.20 WIB)

Selain itu, kendala dalam hal kemampuan pegawai masih ada beberapa yang belum memiliki kemampuan yang memadai. Hal ini karena pegawai yang lama pendidikannya masih rendah. Rendahnya pendidikan pegawai tersebut karena pada era yang lalu penerimaan pegawai tidak terlalu sulit, seperti misalnya pendidikan SMA masih diterima sebagai PNS. Hal ini diperkuat hasil wawancara dengan Staf Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut :

*“Jadi.. kendala SDM yang lama-lama masih kurang baik.. kemampuan sama jumlahnya.. mungkin kedepan level D3 sudah tidak diterima lagi”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 10.20 WIB)

Namun dalam hal ini, pemerintah khususnya Walikota Jakarta Selatan memberikan wadah pelatihan bagi para pegawai khususnya di pegawai di perizinan. Jadi diharapkan dengan adanya pelatihan ini, pegawai mendapatkan ilmu baru dalam rangka memberikan pelayanan yang berkualitas. Hal ini senada dengan ungkapan Bapak Bonang dari Staf Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai berikut :

*“Beberapa hal diusahakan pemda itu untuk upgrade kemampuan, di pemda mengadakan bintek.. bimbingan teknis pelatihan.. yang tadinya lulusan SMA engga kenal akan teknis penilaian jadi bisa dilakukan pendidikan teknis jadi menilai gambar juga menghitung retribusi, dengan membaca gambar jangan sampai dia bingung”*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 10.20 WIB)

Bapak Bonang juga mengatakan Walikota Jakarta Selatan yang menjadi fasilitator dalam mengadakan bimbingan teknis pelatihan ini dan diadakan setahun dua kali berdasarkan anggaran pelatihan yang ada.

#### **4. Sarana dan Prasarana**

Dalam rangka menunjang kelancaran suatu kegiatan maka Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) harus memiliki sarana dan prasarana yang memadai. Dengan sarana dan prasarana yang memadai yang dimiliki maka akan dapat menjamin kelancaran kegiatan operasional serta memberi peran yang besar dalam memperlancar kinerja pegawai.

Sarana dan prasarana mencakup kelengkapan alat meliputi peralatan (komputer), peralatan untuk mendukung kegiatan perizinan IMB seperti alat meter untuk mengukur bangunan, kamera dalam rangka survey lapangan, alat transportasi seperti mobil dan motor dinas untuk patroli, papan segel serta gedung perkantoran yang mendukung kegiatan operasional.

Keadaan sarana dan prasarana dalam kegiatan pelayanan perizinan IMB di wilayah Kecamatan Jagakarsa memiliki sarana dan prasarana yang memadai. Hal ini diungkapkan oleh Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta sebagai berikut :

*“Kalau mobil dinas sudah ada, motor dinas ada, Meteran kita punya, alat meter yang tinggal cetak ada, kamera ada.. SDM sih yang paling berasa banget. Kalau sarana dan prasarana sih memadai”.*

(hasil wawancara mendalam pada 11 Juni 2012, Pkl. 11.10 WIB)

Sarana & prasarana digunakan dalam menunjang kelancaran suatu program kegiatan pelayanan perizinan, maka Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa dan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Kecamatan Jagakarsa sebagai SKPD dalam kegiatan pelayanan perizinan IMB di wilayah Kecamatan Jagakarsa

## 5. Koordinasi

Koordinasi adalah upaya bagaimana mengorganisasi sumber daya manusia (SDM) agar ikut terlibat mempunyai rasa memiliki, mengambil bagian atau dapat berperan serta dengan baik sebagian maupun menyeluruh dari suatu kegiatan sehingga dapat dipastikan SDM dapat bekerja secara tepat dan benar (Robert & Roestam, 2010 : 64). Dalam rangka kegiatan pembangunan kota khususnya di wilayah Kecamatan Jagakarsa, maka sangat diperlukan koordinasi diantara berbagai pihak di dalam bidang perizinan IMB. Koordinasi dimaksudkan sebagai suatu usaha menyatukan kegiatan-kegiatan dari satuan-satuan kerja/unit-unit organisasi sehingga organisasi bergerak sebagai kesatuan yang bulat guna melaksanakan seluruh tugas organisasi untuk mencapai tujuannya (Handyaningrat, 1986 : 117).

Koordinasi tersebut dilakukan dalam bentuk koordinasi administratif dan non administratif. *Pertama*, koordinasi administratif dilakukan pada saat melakukan kegiatan pelayanan perizinan IMB. Dalam hal pelayanan IMB di wilayah Kecamatan Jagakarsa ada tiga instansi yang saling berhubungan atau berkoordinasi guna memberikan pelayanan yang berkualitas. Tiga instansi tersebut terdiri dari Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa, Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Kecamatan Jagakarsa serta Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan/Seksi Dinas Tata Ruang Kecamatan Jagakarsa. Hal ini senada dengan yang diungkapkan oleh Bapak Fadhil, Staf Seksi

Pengukuran & Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai berikut :

*“Jadi ada yang namanya IMB.. Tata Ruang dengan P2B itu instansi yang berbeda dan pelayanannya juga berbeda.. cuma ada benang merah yang menghubungkan kedua instansi tersebut dalam pelayanan”*

(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, Pkl. 08.30 WIB)

Hal serupa juga diungkapkan oleh Kepala Seksi Dinas Pengawasan & Penertiban Bangunan di Kecamatan Jagakarsa dalam mekanisme koordinasi penyelenggaraan pelayanan IMB, sebagai berikut:

*“Koordinasi sudah jalan dengan perizinan secara administrasi sudah siap sudah diperiksa semua lalu sampai walikota berkas itu diperiksa.. itu koordinasi dalam bentuk administrasi.. surat menyurat. Jadi sampai ke tingkat Walikota”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, Pkl. 14.20 WIB)

Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan / Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa dengan Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan / Seksi Dinas Pengawasan dan Penertiban Kecamatan Jagakarsa berkoordinasi dalam pengecekan kelengkapan berkas dari pemohon yang ingin mengajukan IMB sedangkan Suku Dinas Tata Ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan / Seksi Dinas Tata Ruang Kecamatan Jagakarsa berkoordinasi dalam rangka memberikan surat Ketetapan Rencana Kota yang nantinya digunakan sebagai salah satu syarat untuk mendirikan bangunan.

**Kedua**, Koordinasi Non Administratif dilakukan melalui rapat koordinasi dengan instansi terkait. Dalam lingkup Perizinan Kecamatan Jagakarsa, koordinasi dipimpin oleh Camat Jagakarsa dan koordinasi dilakukan secara *weekly dan monthly*. Hal ini diungkapkan oleh Camat Jagakarsa, sebagai berikut :

*“Setiap senin rapat koordinasi, lalu sebulan sekali ada rapat koordinasi tingkat kecamatan namanya semua pejabat atau unit yang ada di wilayah Jagakarsa*

*termasuk perangkat Pemda. Namanya rapat koordinasi kalau mingguan sedangkan tiap senin kalau tidak ada halangan yang mengganggu jadwalnya itu kita berjalan”.*

(hasil wawancara mendalam pada 08 Juni 2012, Pkl. 08.18 WIB)

Selain itu, koordinasi dalam bidang perizinan IMB juga dilakukan di tingkat Walikota. Koordinasi biasanya hanya dilakukan pada saat ada bangunan yang bermasalah dan harus segera ditindak. Biasanya koordinasi langsung dipimpin oleh Walikota Jakarta Selatan dengan diikuti oleh bidang perizinan bangunan, pengawasan & penertiban bangunan serta bagian tata ruang. Hal ini diperkuat dengan hasil wawancara dengan Fadhil, Staf Seksi Pengukuran & Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang, sebagai berikut :

*“Kalau koordinasi biasanya dipimpin sama walikota sedangkan untuk jadwal koordinasinya tidak ditentukan kapan dilakukan. Biasanya sih jika ada bangunan yang harus segera ditindak karena bangunan itu sudah sangat meresahkan.. ya seperti itu koordinasinya”.*

(hasil wawancara mendalam pada 09 Juni 2012, Pkl. 08.30 WIB)

Hal senada juga diungkapkan oleh Bapak Bonang, bahwa koordinasi yang dilakukan tidak terjadwal hanya berdasarkan pada suatu masalah yang secepat mungkin harus diambil tindakan. Berdasarkan kondisi tersebut, koordinasi yang dilakukan belum maksimal dalam pelaksanaannya.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### VI.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis memberi kesimpulan sebagai berikut :

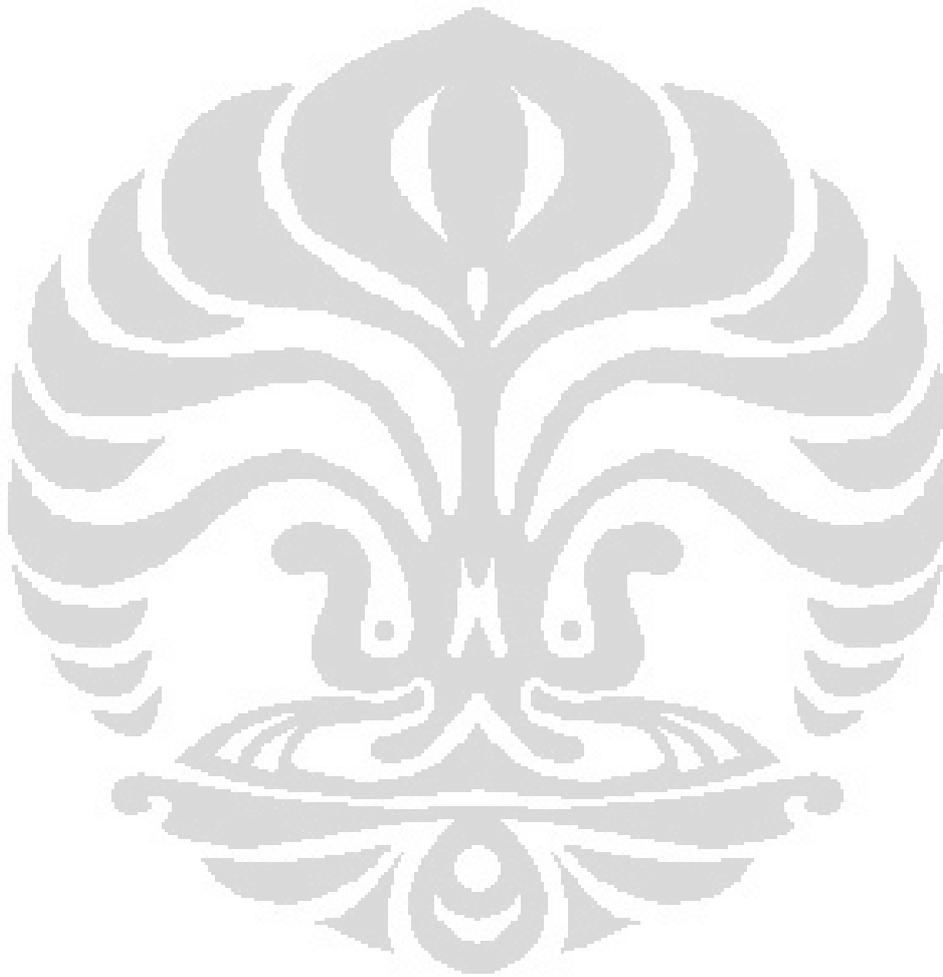
1. Pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan dilakukan dengan mengacu Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 tentang tata cara memperoleh IMB, IPB dan KMB di Provinsi DKI Jakarta dan Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung. Kebijakan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan pada dasarnya merupakan suatu kebijakan dalam rangka mewujudkan program perencanaan dan pembangunan kota khususnya di wilayah Kecamatan Jagakarsa, namun dalam rangka mengendalikan pengembangan dan penggunaan tanah, wilayah Kecamatan Jagakarsa sering terbentur masalah peruntukan sehingga kasus yang sering muncul adalah pemilik bangunan yang dalam mendirikan bangunan sering bertentangan dengan arah kebijakan tata ruang yang telah ditetapkan.
2. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan yaitu penetapan kebijakan yang masih belum sejalan dengan pelaksanaan yang ada, rendahnya tingkat kesadaran masyarakat akan arti penting dan manfaat memiliki IMB, masih banyak dijumpai kegiatan pelanggaran pembangunan dan persoalan peruntukan bangunan yang terjadi pada masyarakat, yaitu munculnya bangunan-bangunan tanpa IMB dan bangunan-bangunan yang tidak sesuai peruntukannya yang akhirnya mengakibatkan terjadinya tindakan penegakan hukum melalui sanksi. Faktor keterbatasan sumber daya manusia serta kurangnya tenaga profesional dalam

memberikan pelayanan IMB kepada masyarakat di wilayah Kecamatan Jagakarsa serta mekanisme koordinasi yang belum maksimal dalam pelaksanaannya.

## VI.2 Saran

1. Hendaknya Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan atau Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa secara terus-menerus melakukan sosialisasi berkaitan dengan syarat-syarat Izin Mendirikan Bangunan kepada masyarakat agar masyarakat jauh sebelumnya telah mempersiapkannya guna pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.
2. Hendaknya pelayanan IMB dari lingkup Kecamatan Jagakarsa hingga Suku Dinas Kota Administrasi Jakarta Selatan harus membenahi masalah pegawai di perizinan karena dalam pelaksanaan pembangunan di Wilayah Kecamatan Jagakarsa yang semakin pesat, maka mengharuskan adanya penambahan pegawai di bidang perizinan dan di pengawasan & penertiban bangunan selain itu, dalam setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah di bidang perizinan dan pengawasan & penertiban bangunan harus memiliki tenaga profesional di bidang perizinan. Tenaga profesional dimaksud adalah berkaitan dengan kemampuan mengolah administrasi dan kemampuan teknis lapangan sesuai dengan disiplin keilmuan yang dimilikinya. Kemampuan profesionalitas tersebut tentunya sangat berkaitan dengan pendidikan dari pegawai pada SKPD tersebut.
3. Hendaknya Petugas di pengawasan dan penertiban bangunan lebih meningkatkan lagi pengawasan pelaksanaan pemberian IMB di Kecamatan Jagakarsa dalam rangka penertiban dari pelanggaran-pelanggaran izin yang dilakukan oleh pemilik bangunan.
4. Hendaknya pengawasan juga dilakukan oleh pihak eksternal, hal ini berkaitan jika ada pegawai di perizinan yang tidak menjalankan tugasnya

sesuai dengan aturan yang berlaku, seperti oknum yang memberikan izin namun tidak sesuai dengan rencana tata ruang serta adanya pemungutan retribusi yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Abidin, Said Zainal, Kebijakan Publik, Jakarta, Suara Bebas, 2006.
- Arsyad, Lincolin, Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah, Yogyakarta, BPFE-Yogyakarta, 1999.
- Arsyad, Sitanala & Rustiadi, Ernan, Penyelamatan Tanah, Air, dan Lingkungan, Jakarta, Yayasan Obor Indonesia, 2008.
- Arya Utama, I Made, S.H, M.H, Hukum Lingkungan : Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan, Pustaka Sutra, Bandung, 2007.
- Atmosudirdjo, Prajudi, Hukum Administrasi Negara, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988.
- Berry, Jmes dan Mc Greal, Stanley, European Cities: The Interaction of Palnning Systems, Property Markets and Real Estate Investment, London, 1995.
- Budihardjo, Eko, Tata Ruang Perkotaan, Bandung, Alumni, 1997.
- Bryant, Coralie dan White, Louise G, Manajemen Pembangunan Untuk Negara Berkembang, Jakarta, LP3ES, 1987.
- Catanese, Anthony J dan Synder, James C. Pengantar Perencanaan Kota, Jakarta, Erlangga, 1986.
- Friedman, John, Planning In The Public Domain : From Knowledge to Action, Priccton, Priccton University Press. 1987.
- Handayaniingrat, Soewarno, Administrasi Pemerintahan Dalam Pembangunan Nasional, Jakarta, Gunung Agung , 1986.
- Hasni, S.H, M.H, Hukum Penataan Ruang dan Penggunaan Tanah, Jakarta, PT RajaGrafindo Persada, 2010
- Kodoatie, Robert J & Syarief, Roestam, Tata Ruang Air, Yogyakarta, ANDI, 2010
- Levy, John M, Contemporary Urban Planning, New Jersey, Prentice Hall, 1997.

- Mustafa, Bachsan, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Bandung, Alumni, 1985.
- N.M. Spelt dan J.B.J.M. ten Berge, Pengantar Hukum Perizinan, disunting oleh Philipus M. Hadjon, Surabaya : Yuridika, 1993
- Nurmandi, Achmad, Manajemen Perkotaan : Aktor, Organisasi, Pengelolaan Daerah Perkotaan dan Metropolitan di Indonesia, Yogyakarta, Sinergi Publishing, 2006.
- Poppe, Manfred, Menilai Daerah : Komponen dan Metode Analisa Profit Regional (Dalam Perencanaan Sebagai Suatu Dialog), Jakarta, LAN RI-DSE Jerman, 1995.
- Pudyatmoko, Y. Sri, Perizinan : Problem & Upaya Pembinaan, Jakarta, PT. Grasindo, 2009.
- Ridwan, Tiga Dimensi Hukum Administrasi dan Peradilan Administrasi, Yogyakarta, FH-UII Press, 2009.
- Ridwan, Juniarso, Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah, Bandung, Nuansa, 2008.
- Sabari Yunus. H, Manajemen Kota, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2005.
- Sadyohutomo, Mulyono Manajemen Kota dan Wilayah : Realitas dan Tantangan, Jakarta, Bumi Aksara, 2008.
- Siagian, Sondang, Filsafat Administrasi, Jakarta, Jakarta, H. Mas Agung, 1986.
- Siahaan, N.H.T, Hukum Lingkungan dan Ekologi Pembangunan, Erlangga, Jakarta, 2004.
- Sinulingga, Budi D, Pembangunan Kota : Tinjauan Regional dan Lokal, Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1999.
- Soegijoko, Sugijanto, Bunga Rampai Pembangunan Kota Abad 21, Jakarta, URDI, 2011.
- Sukmadinata, Nana Syaodih, Metode Penelitian Pendidikan, Bandung, Remaja Rosdakarya, 2009.

Sutedi, Adrian, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Jakarta, Sinar Grafika, 2011.

Sutopo, H.B, Metodologi Penelitian Kualitatif : Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian, Surakarta, Universitas Sebelas Maret, 2006.

**Peraturan Perundang-undangan:**

PERGUB No. 123 Tahun 2009 Tentang Organisasi dan Tata Kerja DP2B

Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 76 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Memperoleh IMB, IPB, dan KMB di Provinsi DKI Jakarta

Perda No. 1 Tahun 2006 Tentang Retribusi Daerah

SK Gubernur No. 63 Tahun 2000 Tentang Tata Cara Perhitungan Retribusi

Perda 1 / 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi DKI Jakarta 2030

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Perda No. 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung

**Lainnya**

[www.beritajakarta.com](http://www.beritajakarta.com)

[www.detiknews.com](http://www.detiknews.com)

[www.pelitaonline.com](http://www.pelitaonline.com)



MONITORING TINDAKAN PENERTIBAN SDPPB KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN  
 PERIODE : 04 JANUARI S.D 31 DESEMBER 2010

NO	KECAMATAN	SP 4			SEGEL			SPB						DENDA	KUMUH	MASUK LAIN		RETRIBUSI	RESIDU	KET	
		RT	NRT		RT	NRT		RT	NRT		RT	NRT				RT	NRT				
1	PESANGGRAHAN	45	25	38	23	38	7	3	16	11	10	7	3	14	1	13	1	34	30,404,000.00		20
2	KEBAYORAN LAMA	174	37	133	34	133	34	0	0	39	9	14	7	7,500,000.00	7	11	0	145	23,089,300.00		
3	CILANDAK	75	22	57	16	57	16	0	0	26	5	10	6,000,000.00	12	6	0	48	10,306,500.00			
4	JAGAKARSA	124	20	105	20	105	20	0	0	32	6	19	11,500,000.00	11	8	0	87	10,136,500.00			
5	KEBAYORAN BARU	89	21	69	14	69	14	0	0	37	4	6	3,000,000.00	0	8	0	61	15,232,050.00			
6	MAMPANG PRAPATAN	102	16	94	13	94	13	0	0	36	1	5	2,500,000.00	6	17	0	58	74,586,450.00			
7	PASAR MINGGU	76	9	66	10	66	10	0	0	19	3	8	4,000,000.00	0	3	0	60	6,587,600.00			
8	SETIABUDI	58	12	57	10	57	10	0	0	14	4	19	9,500,000.00	6	1	0	45	1,993,500.00			
9	PANCORAN	69	21	62	20	62	20	0	0	14	3	10	5,000,000.00	13	7	0	53	31,382,001.00			
10	TEBET	77	12	45	7	45	7	0	0	17	2	8	4,000,000.00	1	6	1	62	30,033,350.00			
	JUMLAH	889	195	726	167	726	167	0	0	245	47	106	58,250,000.00	57	80	2	653	233,721,251.00			
	TOTAL	1084		893		893		0		292					82						Ketuntasan : % 39.76

Jakarta, 31 DESEMBER 2010  
 KASIE PENERTIBAN BANGUNAN  
 SUKU DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
 KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

ACHLAK S. SH  
 NIP. 196301121998031001

Ket : Kec. Jagakarsa 1 Lokasi 4 Bangunan Bongkar  
 Kec. Pancoran Bongkar Mandiri 1 Bangunan  
 Bongkar Dinas 1 Bangunan NRT di Kec. Kebay Lama



MONITORING TINDAKAN PENERTIBAN SDPPB KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN  
 PERIODE : 02 JANUARI S.D 13 JUNI 2012

NO	KECAMATAN	SP 4			SEGEL			SUDIN			WALIKOTA			BONGKAR		YUSTISI	DENDA	KUMUH	MASUK JIN		RETRIBUSI	KET
		RT	NRT		RT	NRT		RT	NRT		RT	NRT		RT	NRT				RESIDU			
1	PESANGGRAHAN	28	8	28	6	6	6	7	1	6	1	1	1	1	13	14	15	0	0	0	0,00	25
2	KEBAYORAN LAMA	58	26	42	22	22	22	42	22	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0,00	75
3	CILANDAK	21	7	12	6	6	6	12	6	0	0	0	0	2	0	0	0	8	0	0	0,00	18
4	JAGAKARSA	67	15	57	14	14	14	57	14	0	0	0	0	13	2	0	0	1	0	0	0,00	66
5	KEBAYORAN BARU	28	6	19	6	6	6	19	6	0	0	0	0	14	2	0	0	0	0	0	0,00	18
6	MAMPANG PRAPATAN	58	12	53	10	10	10	53	10	0	0	0	0	18	3	0	0	3	4	0	3.594.000,00	42
7	PASAR MINGGU	28	11	23	11	11	11	23	11	0	0	0	0	3	1	0	0	1	0	0	0,00	34
8	SETIABUDI	31	6	26	5	5	5	26	5	0	0	0	0	11	1	0	0	4	0	0	0,00	21
9	PANCORAN	45	10	40	8	8	8	40	8	0	0	0	0	12	0	0	0	11	0	0	0,00	32
10	TEBET	63	11	28	8	8	8	28	8	0	0	0	0	13	2	0	0	2	0	0	0,00	57
	JUMLAH	427	112	328	96	96	96	328	96	0	0	0	0	96	13	0	0	30	4	0	3.594.000,00	394
	TOTAL	539		424		424		424		0	0	0	0	111					4			25,90

Jakarta, 13 Juni 2012  
**KASIE PENERTIBAN BANGUNAN**  
**SUKU DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN**  
**KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

ACHLAK, S.SH  
 NIP. 196301121998031001



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
 DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
**SUKU DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN**  
**KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

Jl. Prapanca Raya No. 9 Kebayoran Baru Telp. 7223045

JAKARTA

Kode Pos 12170

**SURAT PERINTAH PENGHENTIAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN ( SP4 )**

Nomor : ...../1.785.2/SP4/S/20 .....

Kepada

Yth. ....

di  
 Jakarta

Setelah diadakan pemeriksaan lapangan di lokasi :

Alamat : .....

RT / RW : .....

Kelurahan : .....

Kecamatan : .....

Wilayah : Kota Administrasi Jakarta Selatan

Ternyata Saudara telah melaksanakan kegiatan membangun:

1.  Tanpa IMB (Perda Nomor. 7 Tahun 2010)
- a. Jenis Kegiatan : 1.  Membangun Baru      2.  Menambah/ Merubah Bangunan
- b. Jenis Bangunan : 1.  RT      2.  Bukan RT      3.  Bangunan Bukan Gedung
- c. Keterangan : .....

2.  Tidak Sesuai tzin IMB/IP ( atas PIMB -PB No. .... )
- a.  Tanpa Laporan Direksi : 1.  Arsitektur      2.  Struktur      3.  Instalasi
- b.  Tanpa Penyedia Jasa Konstruksi
- c.  Tidak Memasang Papan Proyek
- d.  Pelanggaran Teknis Bangunan : .....

3.  Mengganggu Lingkungan berupa : .....

Berdasarkan Perda Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta Nomor 1068/1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di DKI Jakarta, maka Saudara harus:

**MENGHENTIKAN KEGIATAN PEKERJAAN PEMBANGUNAN**

Apabila dalam jangka waktu [...] x 24 jam sejak tanggal SP4 dikeluarkan ternyata Saudara tidak mematuhi Surat Perintah ini, maka akan dikenakan tindak lanjut penertiban berupa penyegelan dan atau pembongkaran bangunan

Jakarta, .....

**KEPALA SUKU DINAS  
 PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
 KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

**Tembusan:**

1. Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan
2. Ka. DPPB Prov DKI Jakarta up. Kabid. Penertiban Bang
3. Kasie Penertiban SDPPB Kota Adm. Jakarta Selatan
4. Kasie Pengawasan SDPPB Kota Adm. Jakarta Selatan
5. Camat Up. Kasie Pengawasan & Penertiban Kec. ....

SP4 ini disampaikan oleh Petugas

Yang menerima

(.....)  
 NIP .....

(.....)



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
**SUKU DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN**  
**KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

Jl. Prapanca Raya No. 9 Kebayoran Baru Telp. 7223045  
JAKARTA

Kode Pos 12170

**SURAT PENYEGELAN**

Nomor : ...../1.785.2/SP/S/20 .....

TENTANG  
PENYEGELAN BANGUNAN

Sehubungan dengan kegiatan pembangunan di lokasi :

Alamat : .....  
RT / RW : ..... / .....  
Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Wilayah : Kota Administrasi Jakarta Selatan

1. Ternyata Saudara telah melakukan kegiatan yang melanggar ketentuan dalam Perda Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta Nomor 1068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di DKI Jakarta
2. Ternyata Saudara tidak mematuhi:
  - a. SP 4 /SP4/S/20 Tanggal : / /20
  - b. Surat Peringatan Tanggal : / /20

Berdasarkan poin (1) dan (2), maka **SELURUH / SEBAGIAN** bangunan dinyatakan :

**DISEGEL**

Apabila dalam jangka waktu [...] x 24 jam sejak tanggal penyegelan ini tidak dipatuhi, maka bangunan saudara akan dikenakan tindakan Penertiban dan atau dibongkar oleh Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan.

Pelanggaran atas penyegelan ini, termasuk merusak, memindahkan, menghilangkan, menghalangi atau menutup segel oleh pihak saudara akan dituntut sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jakarta, .....

**KEPALA SUKU DINAS  
PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

**Tembusan :**

1. Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan
2. Ka. DPPB Prov DKI Jakarta up. Kabid. Penertiban Bang.
3. Kasie Penertiban SDPPB Kota Adm. Jakarta Selatan
4. Kasie Pengawasan SDPPB Kota Adm. Jakarta Selatan
5. Camat Up. Kasie Pengawasan & Penertiban  
Kec.....

Segel ini disampaikan oleh  
Petugas .....

(.....)  
NIP.....



SUKU DINAS PENGAWASAN DAN PEMBERUBAHAN PERENCANAAN  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN

Jl. Pajadene Raya No. 20 Kembangan Barat, Telp. 72434045  
JAKARTA SELATAN

Page: 145 / 277 (1)

SURAT PENYINGKAPAN

Nomor .....

Berdasarkan Perda Tahun 2010 No. 13

Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 1133/2010

maka Sebelum Sebagian

diaplikasikan pada pelaksanaan kegiatan pembangunan yang telah ditunjuk

Ata m a t

dinyatakan d i s e b e r k a n

Apabila dalam jangka waktu

dipastikan belum dipenuhi maka bangunan yang dibongkar oleh Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten Jakarta dengan biaya yang ditanggung

yang gugur biaya sandiara

Pelanggaran atas penyogian tersebut dimuntahsesuai peraturan yang berlaku

Dibekukapkan di

Pada tanggal

Pasal 232 KUHP (Ayat 1)

Barang siapa dengan sengaja memusnahkan atau merusak penyelenggara suatu benda oleh atau nama Pengusaha Umum yang berwenang dan dengan cara lain mengagalkan peraturan dengan sengaja diancam dengan pidana penjara maksimal 2 Tahun 8 Bulan

KEMALA SUKSES DENAS  
PENGAWASAN DAN PEMBERUBAHAN PERENCANAAN  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
SUKU DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN  
Jl. Prapanca Raya No. 9 Kebayoran Baru Telp. 7223045  
JAKARTA Kode Pos 12170

**SURAT PERINTAH BONGKAR ( SPB )**

Nomor : ...../1.785.2/SPB/S/20 .....

**TENTANG  
PELAKSANAAN PEMBONGKARAN BANGUNAN**

Sehubungan dengan kegiatan pembangunan di lokasi :

Alamat : .....  
RT / RW : ..... / .....  
Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....  
Wilayah : Kota Administrasi Jakarta Selatan

1. Ternyata Saudara telah melakukan kegiatan yang melanggar ketentuan dalam Perda Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta Nomor 4068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di DKI Jakarta
2. Ternyata Saudara tidak mematuhi:

- a. SP 4 : ...../SP4/S/20 Tanggal : ...../...../20
- b. SEGEL : ...../SP/S/20 Tanggal : ...../...../20

**DIPERINTAHKAN**

Kepada Nama : .....  
Alamat : .....  
RT.....RW.....  
Kelurahan : .....  
Kecamatan : .....

Untuk segera membongkar sendiri **SELURUH / SEBAGIAN** bangunan di maksud sebelum tanggal : .....

Apabila saudara tidak membongkar bangunan dimaksud dalam jangka waktu 7 x 24 jam sejak surat ini dikeluarkan, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan akan melaksanakan pembongkaran dengan segala resiko menjadi tanggung jawab saudara.

Dikeluarkan di Jakarta  
pada tanggal .....

**KEPALA SUKU DINAS  
PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN  
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**

**Tembusan:**

1. Walikota Kota Administrasi Jakarta Selatan
2. Ka. DPPB Prov DKI Jakarta up. Kabid. Penertiban Bang.
3. Kasie Penertiban SDPPB Kota Adm. Jakarta Selatan
4. Kasie Pengawasan SDPPB Kota Adm. Jakarta Selatan
5. Camat Up. Kasie Pengawasan & Penertiban  
Kec.....

USUL TINDAKAN PENERTIBAN		P E M I L I K		JENIS KEGIATAN
SKETSA LOKASI 		NAMA : ALAMAT : KELURAHAN : KECAMATAN : BANGUNAN		<input type="checkbox"/> MEMBANGUN BARU <input type="checkbox"/> MERUBAH / MEMPERBAIKI <input type="checkbox"/> MENAMBAH <input type="checkbox"/> MEMBONGKAR BANGUNAN LAMA
DAERAH RESAPAN AIR (DRA) <input type="checkbox"/> Sengketa <input type="checkbox"/> Komplek ABRI / Pemerintah / Sosial		LOKASI : KELURAHAN : HUNIAN <input type="checkbox"/> DIHUNI <input type="checkbox"/> TIDAK DIHUNI JENIS BANGUNAN		LUAS YANG DIBANGUN M <sup>2</sup> TAHAPAN PENERTIBAN
Konsep SPB : <input type="checkbox"/> K S D. <input type="checkbox"/> Walikota		NO. SP4 : TGL : NO. SP : TGL : USUL SPB TANGGAL : TINDAK LANJUT		<input type="checkbox"/> I M B / S I K <input type="checkbox"/> BONGKAR <input type="checkbox"/> SEKSI P2B KECAMATAN <input type="checkbox"/> SEKSI PELAKSANAAN <input type="checkbox"/> SEKSI PENERTIBAN <input type="checkbox"/> SEKSI PKB
SEKSI P2B KECAMATAN		BERTINGKAT : TK BUKAN RUMAH TINGGAL <input type="checkbox"/> KANTOR : TK/TKK <input type="checkbox"/> T O K O : TK/TKK <input type="checkbox"/> P A B R I K : TK/TKK <input type="checkbox"/> G U D A N G : TK/TKK <input type="checkbox"/>		LINGKUNGAN : <input type="checkbox"/> KUMUH <input type="checkbox"/> TIDAK KUMUH
KEPALA SEKSI DPPB KECAMATAN .....		PETUGAS LAPANGAN		



**RENCANA RINCI TATA RUANG  
WILAYAH KECAMATAN  
TAHUN 2008**

**WILAYAH KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**  
**REVISI PENYUSUNAN RENCANA RINCI  
TATA RUANG WILAYAH (RRTRW) KECAMATAN**

**NAMA PETA : EKSTING 2008**

**JUDUL PETA : POLA RUANG**

**KETERANGAN**

- |   |   |
|---|---|
|  RUMAH SANGAT KECIL      |  KANTOR PEMERINTAHAN       |
|  RUMAH KECIL             |  KANTOR PEMERINTAHAN ASING |
|  RUMAH SEDANG            |  GEDUNG PERKANTORAN        |
|  RUMAH BESAR             |  GEDUNG PERDAGANGAN        |
|  RUMAH SUSUN             |  CAMPURAN                  |
|  RUMAH FLAT              |  INDUSTRI                  |
|  RUMAH TAMAN             |  GUDANG                    |
|  RUMAH SUSUN TAMAN       |  HILAU UMUM                |
|  RUKO                    |  TAMAN                     |
|  RUKAN                   |  MAKAM                     |
|  FASILITAS KESEHATAN     |  HILAU REKREASI            |
|  FASILITAS IBADAH        |  HILAU LINDUNG             |
|  FASILITAS UMUM          |  HILAU PENDIDIKAN          |
|  FASILITAS SOSIAL BUDAYA |  FASILITAS PENDIDIKAN      |
|  FASILITAS OLAH RAGA     |  TAMBAK                    |
|  FASILITAS PARKIR        |  SAWAH                     |
|  STASIUN                 |  LAHAN KOSONG              |
|   |  SALURAN                   |

**PETA IKHTISAR**



SKALA PETA:  
0 450 900  
METER

NOMOR LEMBAR :  
NOMOR PETA :  
NOMOR PERENCANAAN :

TANGGAL :  
DIREKTOR :  
GABORUM KEPALA PROPINSI  
DKI JAKARTA :

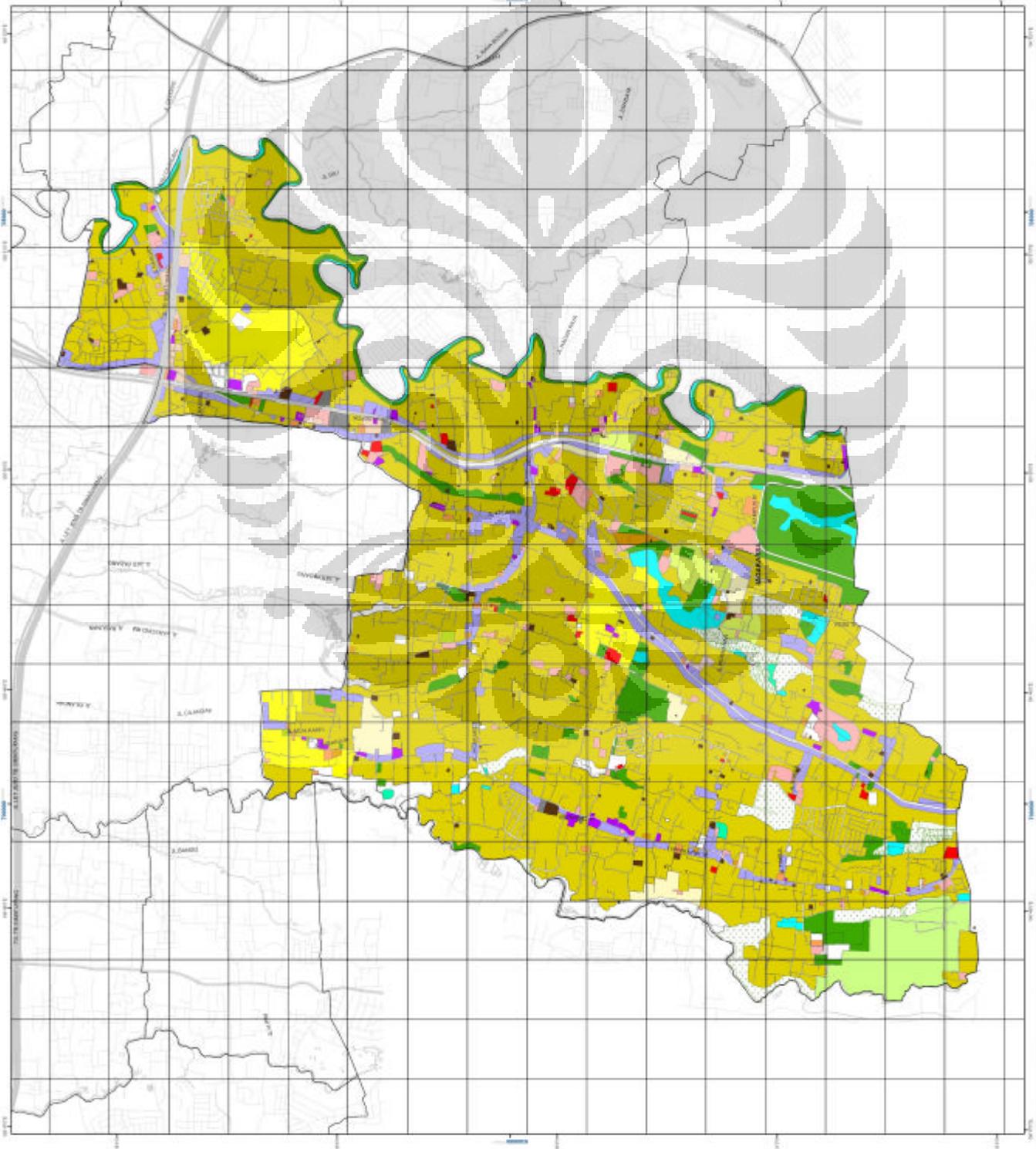
PAUD BOWO  
DUSULKAN

KEPALA DINAS  
KEPALA SUB DINAS  
KEPALA BIDANG  
KEPALA SEKTOR



**PEMERINTAH PROPINSI DKI JAKARTA  
DINAS TATA RUANG**

**KECAMATAN JAGAKARSA**



# RENCANA RINCI TATA RUANG WILAYAH KECAMATAN TAHUN 2005

WILAYAH KOTAMADYA JAKARTA SELATAN

PENINJAUAN KEMBALI TAHAP II DAN PENYUSUNAN  
RENCANA TATA RUANG KOTA  
TINGKAT KECAMATAN

NAMA PETA : RENCANA

JUDUL PETA : PERUNTUKAN TANAH

KETERANGAN :

- WISMA DENGAN FASILITASNYA
- WISMA DAMBAKURAN UMUM DENGAN FASILITASNYA
- WISMA TAMAN DENGAN FASILITASNYA
- KARYA PENERBITAHAN DENGAN FASILITASNYA
- KARYASANGKUNAN UMUM DENGAN FASILITASNYA
- KARYA TAMAN DENGAN FASILITASNYA
- KARYA INDUSTRI/PERGUDANGAN DENGAN FASILITASNYA
- SUKA FASILITAS UMUM
- PENYEMPURNA RUAH DINAMIS DENGAN FASILITASNYA
- PENYEMPURNA RUAH LINDUNG DENGAN FASILITASNYA
- SALURAN SINGAMADIK/ESTILAU
- MARGA JALAN
- USULAN SEMPANG SUSUN
- REL KERETA API
- BATAS KECAMATAN
- BATAS KOTAMADYA
- BATAS PROPINSI

TANGGAL : DISCTUJUI

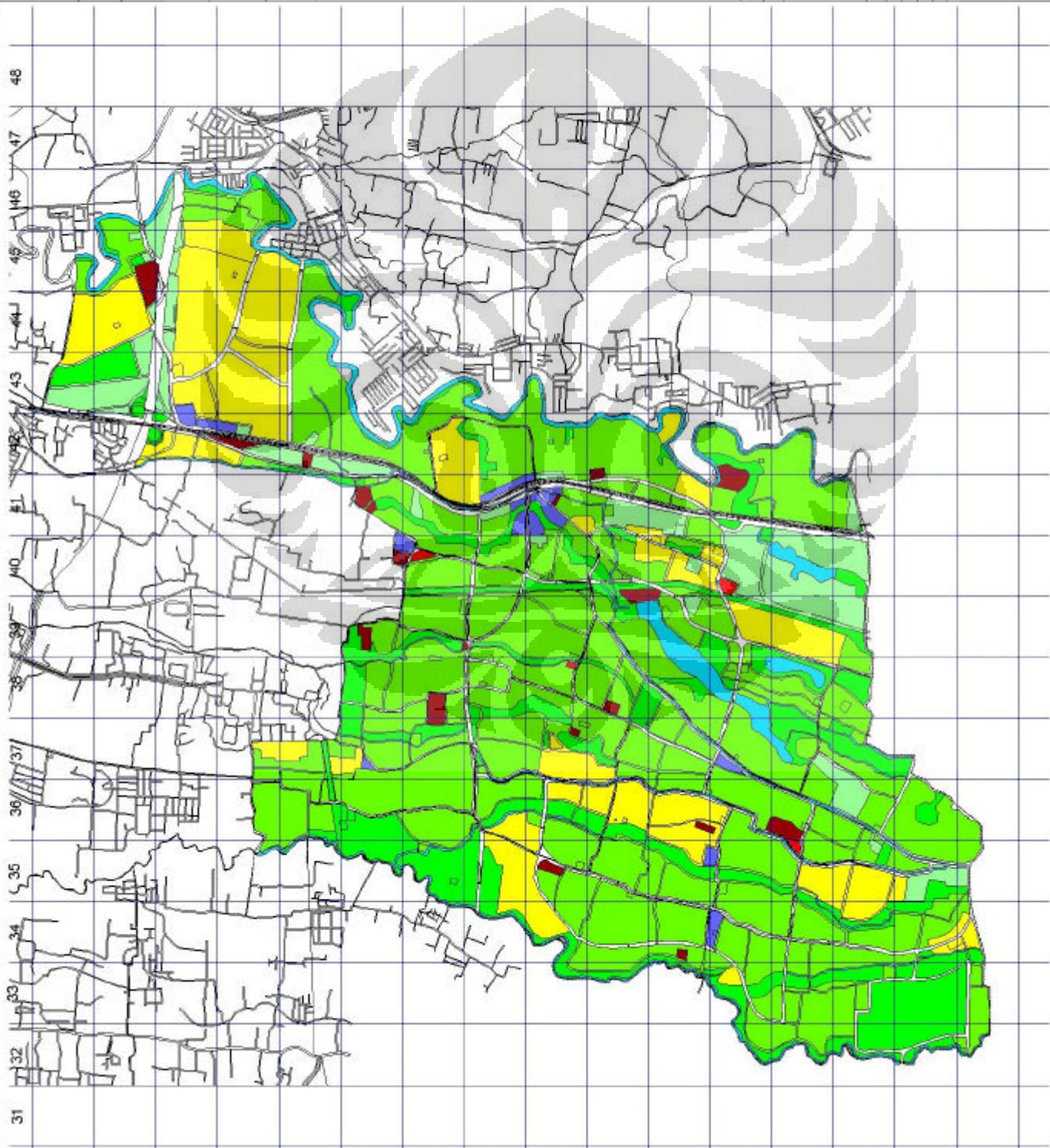
NO. MDR : CUBERUB KEKALA DAERAH  
DKI JAKARTA

SURADI BOEDIRDJAH  
DIUSULUKAN

KEPALA DINAS  
KEPALA SUB DINAS  
KEPALA SIKRU DINAS  
KEPALA SEKSI



  
 NO. RENCANA : 01  
 NO. SKEMA : 30  
 NO. PERMENDAS : 30/2005/PERMENDAS/2005  
 SKALA ABSTRAK : 0 100 200 300 Meter



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ina Shaskia Melanie  
Tempat/tanggal lahir : Jakarta, 20 Oktober 1986  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Alamat : Komplek DKI Blok R1. No. 28-29 Cipedak,  
Jagakarsa - Jakarta Selatan

### **Riwayat Pendidikan :**

- SD Al-Bayyinah 1992-1998
- SMPN 41 Jakarta 1999-2001
- SMAN 49 Jakarta 2002-2004
- D-III Administrasi Perkantoran dan Sekretari 2005-2008  
Universitas Indonesia

### **Riwayat Pekerjaan :**

- Sekretaris Head of Sales & Customer Care Region Metro Jakarta Division  
PT Telkomsel Tahun 2010-sekarang
- Admin Data Field Collecting Network Quality Surveylance PT Indosat,  
Tbk Tahun 2008-2010

Narasumber : Drs. Jahruddin, M.Si  
Jabatan : Camat Jagakarsa  
Waktu : 08 Juni 2012 (Pkl. 08.18 WIB)

---

### **Peranan Bapak dalam Bidang Perizinan khususnya IMB**

Kita gak ada, Perizinan kita hanya memonitor saja. Perizinan itu adanya di P2B. Nah.. P2B kita ini ada dua nih.. P2B Perizinan dengan Pak Aji namanya sama Pengawasan yang ngawas.

#### **Tapi pak, fungsinya hanya memonitor?**

Ya memonitor. Semua kegiatan juga harus kita monitor bukan hanya pembangunan saja cuma untuk tupoksinya ada di P2B Perizinan. Bagaimana prosedurnya, persyaratannya apa, trus mmmh.. bagaimana status peruntukannya dan sebagainya juga kalau menyalahi aturan dengan dibongkar sih kita ga ada wewenang.. itu P2B.

#### **Kalau menurut Bapak kinerja Pegawai di Seksi Perizinan maupun di Seksi Pengawasan?**

Menurut saya, ya perizinan dan pengawasan ya aktif mereka cuma memang mereka kurang tenaga.. yang jelas kurang tenaga

#### **Kurang SDM ya pak?**

Iya kurang SDM, misalnya Pak Aji, dia sendiri yang lain PHL. Diatas juga Pak Joni.. dia cuma 1 staf yang lain 1 orang PHL istilahnya, yang jelas kurang SDM untuk wilayah Jagakarsa termasuk luas dibandingkan dengan Kebayoran lama malah luasan sini. Apalagi Kebayoran Baru itu kecil walaupun Kebayoran Baru Pusat Pemerintahan Jakarta Selatan tapi kecil, dibandingkan Jagakarsa kalah.

#### **Kalau laporan dari Bidang Perizinan Bangunan?**

Laporan kegiatan ada setiap bulan

#### **Dalam bentuk tertulis ya pak?**

Iya dalam bentuk tertulis.. nanti kan buat laporan bulanan kecamatan

#### **Kalau mekanisme koordinasinya bagaimana pak?**

Setiap senin rapat koordinasi, lalu sebulan sekali ada rapat koordinasi tingkat kecamatan namanya semua pejabat atau unit yang ada di wilayah Jagakarsa

termasuk perangkat Pemda. Namanya rapat koordinasi kalau mingguan sedangkan tiap senin kalau tidak ada halangan yang mengganggu jadwalnya itu kita berjalan.

**Kalau harapan Bapak untuk pembangunan di Kecamatan Jagakarsa mengingat di Kecamatan Jagkarsa adalah Daerah Resapan Air?**

Saya berharap masyarakat, para pengusaha terutama harus mengikuti aturan yang ada atau yang berlaku seperti dalam membangun bangunan, mereka terlebih dahulu harus mengantongi IMB karena IMB itu kan demi kepentingan mereka sendiri. Ya.. supaya bangunan yang dibangun tersebut aman bagi keselamatan mereka. Selain itu, mereka juga harus menyiapkan tanah KDB berapa misalnya 20% ya jadi harus sekian yang boleh dibangun itu harapan kami termasuk juga mematuhi aturan status peruntukannya.. kalau memang itu untuk lahan hijau.. ya jangan.. kadang-kadang ya dalam tanda petik ya masyarakat kita (lalu beliau diam)

**Menurut Bapak bagaimana kesadaran masyarakat terhadap IMB?**

Kalau IMB sih sebagian, saya maklum ya, untuk yang pendatang-pendatang yang membangun bangun baru istilahnya ya.. ini sudah tinggi ya sebetulnya. Karena kan kita tidak tutup kemungkinan sudah ada bangunan yang lama ya,, tp yang baru-baru kita selalu berharap mereka membuat IMB supaya mereka tinggal juga tenang kalau sudah ada perizinannya, IMB.

**Menurut bapak berarti kesadaran masyarakat sudah tinggi ya pak?**

Ya.. artinya ada sebagian sudah tinggi ya walaupun memang masih ada yaa yang.. hmmm...

**Mungkin beberapa terbentur dengan peruntukan ya pak?**

Peruntukan betul.. mengingat disini daerah resapan air. Sementara mereka.. sebetulnya begini. Masyarakat sendiri pemilik tanah juga serba salah mereka. Mereka tidak bangun tapi mereka butuh istilahnya.

**Benar juga Pak.. mereka butuh bangunan untuk tempat tinggal ya**

Kan butuh bangunan untuk anak-anaknya dan keluarganya sementara dia juga ingin punya usaha dagang atau usaha dengan modal kan mereka punya uang orang ingin jual juga di lain pihak si pembeli.. si owner ingin beli tanah itu juga kan terbentur karena peruntukan jadi simalakama ni.. jadi di satu sisi pemerintah juga mengharapkan ini harus dipertahankan.. pemerintah sendiri memang dananya terbatas untuk pembebasan lahan.. ada ke arah sana cuma kan bertahap karena

uang itu kan uang rakyat dari APBD dan DPRD itu kan jadi lama.. masyarakat kan tidak bisa nunggu lama. Ini yang sering kita sebut simalakama. Artinya kan masyarakat yang punya tanah ingin jual ke pengusaha-pengusaha tapi terbentur peruntukkan sementara pemerintah membebaskan lahan menunggu anggaran ada.. ya kita tidak tahu kapan sementara kebutuhan mendesak.

**Oohh.. jadi disini terbentur karena peruntukan ya pak?**

Perkembangan pembangunan sebenarnya cepat kalau tidak terbentur peruntukan.

**Iya siy pak disini banyak cluster ya?**

Betul banyak cluster. Tapi sering saya kontrol mereka mengikuti peraturan walaupun ada satu dua yang melanggar seperti bangunan yang di Kebembem sempat kita bongkar

**Oooh.. yang cluster itu ya pak?**

Iya.. memang ya itu tadi masyarakat yang punya tanah ingin jual untuk kebutuhan hidupnya nunggu pemerintah lama jual ya sama owner itu ya ya owner juga ya dalam tanda petik ada yang nakal ya pokoknya saya bangun

**Kalau untuk seperti pembongkaran Cluster di Kebembem itu Bapak turun lapangan tidak?**

Ya pasti... karena kita yang punya wilayah kan harus tahu.. kita harus memonitor setiap kegiatan walaupun *leading sector* untuk masalah pemboongkaran bangunan ada di P2B

Narasumber : Aji Suranto

Jabatan : Kepala Seksi Dinas Perizinan Bangunan Kecamatan Jagakarsa

Waktu : 08 Juni 2012 (Pkl. 10.20 WIB)

---

**Apa tugas & fungsi Bapak dalam bidang Perizinan Bangunan?**

Memeriksa persyaratan IMB terus menghitung hasil dari lapangan yaitu luas bangunan panjang pagar dan luas pagar asal dikalikan retribusi.. jadi cek administrasinya lengkap atau tidak kalau tidak lengkap di informasikan ke pemohon sedangkan kalau sudah lengkap kita kirim ke pengawasan untuk di cek di lapangan tapi sebelum di cek di lapangan kita hitung sementara dulu untuk luasnya.

**Maksudnya luas?**

Luasnya untuk retribusinya.. sesuai tidak dengan luasnya. Takutnya dari lapangan ada pelaksanaan yang sudah dilaksanakan dan otomatis kena denda sesuai dengan yang dilaporkan dari hasil cek lapangan.

**Tujuan dari pengecekan di lapangan untuk apa pak?**

Yaa.. untuk mengetahui apakah syarat-syarat yang ditentukan sesuai dengan yang diajukan pemohon. Karena jika tidak lengkap berkas kita kembalikan untuk dilengkapi terlebih dahulu artinya kita informasikan lagi ke pemohon. Seringkali pemohon datang kesini tapi belum lengkap berkasnya. Pasti kita tidak bisa memproses. Pemohon harus kembali kesini dengan melengkapi berkas-berkas dan persyaratannya.

**Sudah ditentukan retribusi, lalu dibalikan ke pemohon ya pak?**

Tidak, Cek lapangan dulu jika sudah oke kita informasikan ke pemohon lalu Pemohon kesini bisa langsung bisa bayar retribusi

**Kalau sudah bayar retribusi apa yang dilakukan pemohon?**

Lalu kita kirim ke sudin untuk proses IMB... penerbitan IMB

**Oiya.. biasanya kisaran biaya retribusi berapa ya pak?**

Yaa.. kalau biaya retribusi tergantung luas bangunan dan harga satuannya. Tapi biasanya sih sekitar 2-3 juta

**Lalu setelah di proses di sudin, bagaimana pak?**

Setelah di proses di sudin dikembalikan kesini. Lalu kami infokan ke pemohon. Karena kita yang harus menginfokan ke pemohon, agar pemohon tidak mengambilnya ke sudin.

**Ada kendala yang dihadapi tidak pak?**

Sementara kendalanya hanya kekurangan staf, dari semua yang meriksa saya, menghitung saya. Kalau Pemohon disini sih tidak begitu banyak, yang banyak konsultasi soal IMB mengenai masalah persyaratan apa saja. Kadang 1 bulan biasanya 15–20 pemohon, tapi kalau pemohon yang gagal belum tentu bisa di proses

**Bagaimana mengenai retribusinya pak? Apakah masyarakat keberatan?**

Tidak keberatan. Karena saya langsung menunjukkan yang di papan (sambil menunjukkan papan informasi biaya retribusi IMB).

**Bagaimana menurut Bapak kesadaran masyarakat terhadap IMB?**

Alhamdulillah kesadaran masyarakat tinggi, tapi terbentur peruntukan. Jadi ada beberapa yang curhat kesini mengenai peruntukan. Banyak yang terbentur peruntukan seperti ternyata pas di cek di tata ruang ternyata ini peruntukkan PHU, PHB otomatis tidak bisa di proses IMB. Sebenarnya minatnya masyarakat tinggi.

**Kalau masyarakat sendiri punya lahan tetapi lahannya tersebut ternyata PHU, itu bagaimana ya pak?**

Makanya itu, seharusnya pemda kalau seperti itu dibebaskan lahan. Ya islah istilahnya ya.

**Bagaimana mengenai sosialisasi IMB?**

Sosialisasi besok mau diadakan disini di Kecamatan di lantai 4, Nanti nara sumber dari sudin .Kalau pengawasan sudah kemarin.

**Memang beda ya pak dengan sosialisasi yang dilakukan oleh pengawasan?**

Iya kalau saya secara administrasi sedangkan pengawasan secara teknis.

**Kalau koordinasi yang dilakukan ada tidak pak?**

Ada. Masalah orangnya bayar lalu kita minta nomor IMB, kalau sudah bayar tapi.

**Kalau koordinasi dalam hal laporan seperti misalnya berapa jumlah pemohon atau ada kesulitan yang dihadapi.**

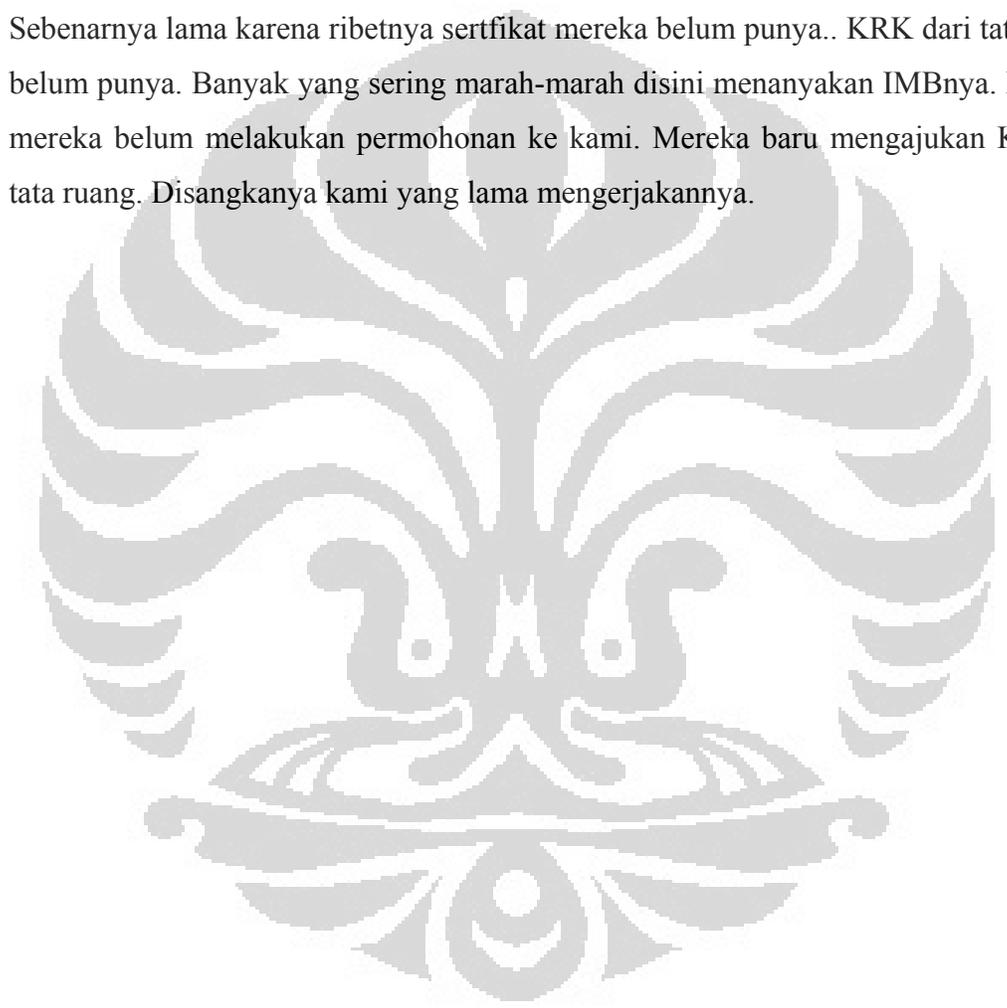
Ada laporan yang sudah di proses dan kalau misalnya disini kita menemukan kendala kita koordinasi dengan sudin.. minta saran mereka.

**Bagaimana dengan prosedur IMB?**

Kalau untuk prosedur IMB disini khusus yang rumah tinggal. Biasanya waktunya 14 hari. Makanya saya heran orang bilang urus IMB itu lama. Padahal lamanya dimana.

**Iya pak, yang saya tahu masyarakat mengeluh dengan proses yang lama.**

Sebenarnya lama karena ribetnya sertifikat mereka belum punya.. KRK dari tata ruang belum punya. Banyak yang sering marah-marah disini menanyakan IMBnya. Padahal mereka belum melakukan permohonan ke kami. Mereka baru mengajukan KRK ke tata ruang. Disangkanya kami yang lama mengerjakannya.



Narasumber : Ir. Joni Chaidir

Jabatan : Kepala Seksi Dinas Pengawasan Bangunan di Kecamatan  
Jagakarsa

Waktu : 08 Juni 2012 (Pkl. 14.20 WIB)

---

### **Penyimpangan/penyalahgunaan IMB**

Kalau misalnya sudah masuk perizinan kita lalu cek lapangan sesuai tidak dengan peruntukan, jika sesuai dengan peruntukan dari tata ruang ya kita yang penting mereka jangan membangun dulu jika sudah ok berikan izin jalan langsung sesuai dengan prosedur ISO juga kita disini dari segi waktu dari pengawasan maksimal 3 hari sampai ke sudin.

### **Adakah kendala yang dihadapi?**

Memang ada.. sumber dayanya kurang.. kalau untuk melaksanakan kegiatan di lapangan cukup berat juga utk melakukan pengawasan

### **Bpk sendiri dibantu berapa staf?**

1 orang saja.

### **Lalu cara mengatasi kendala tersebut bagaimana pak?**

Ya cara mengatasinya kebetulan staf saya lumayan. Walaupun satu tetapi setiap hari itu pasti kontrol.. keliling.. memonitor semua. tetapi yang harus dilakukan adalah patroli di lapangan

### **Bagaimana sanksi terhadap pelanggar?**

Mereka ditindak, jadi kalau ada pelanggaran yang tidak sesuai kita tindak, dibongkar kalau memang tidak ada izin. Ada itu, surat SP4, Segel, SPB

### **Sampai batas akhir baru di bongkar ya pak?**

Iya..

### **Bagaimana dengan mekanisme koordinasi pak?**

Koordinasi sudah jalan dengan perizinan secara administrasi sudah siap sudah diperiksa semua lalu sampai walikota berkas itu diperiksa.. itu koordinasi dalam bentuk administrasi.. surat menyurat. Jadi sampai ke tingkat Walikota

### **Siapa yang berwenang untuk masalah pembongkaran ya pak?**

Pembongkaran bisa di kecamatan untuk rumah tinggal.. bisa non rumah tinggal itu di sudin.

**Kalau patroli itu sendiri?**

Ya kita.. karena kita yang berada di wilayah ini. Patroli setiap hari.. jam 2 baru nyampe kesini pagi absen.. baru kalau ada berkas pas siang.. dan baru cek lapangan lagi untuk verifikasi

**Seluruh bangunan atau bangunan rumah tinggal aja yang di patroli sama bapak?**

Ya.. seluruh bangunan.. ya yang tidak ada izin artinya membongkarnya itu kita bisa mengusulkan surat utk membongkar kalau memang itu di kecamatan masih kita mampu untuk membongkar tapi jika kita tidak mampu kita langsung serahkan ke sudin, jadi sudin lah yang membongkar tapi tetap ada usulan dari kita karena kita yang berada di paling bawah

**Bagaimana pendapat bapak mengenai kesadaran masyarakat terhadap IMB?**

Masyarakat belum sadar juga... karena mereka kadang-kadang status lahan ada di tata ruang.. sebenarnya hubungan kerja kita ini kuat ke tata ruang juga. Peruntukan dari tata ruang itu mereka juga kadang-kadang tidak.... hmmm.. ya sebenarnya tata ruang yang lebih bisa menjawab

**Berarti bapak untuk IMB ini koordinasinya dengan tata ruang, sudin perizinan dan pengawasan?**

Iyaa..

**Bagaimana jika ada pengaduan dari masyarakat terhadap pembangunan bangunan yang mengganggu di wilayahnya.**

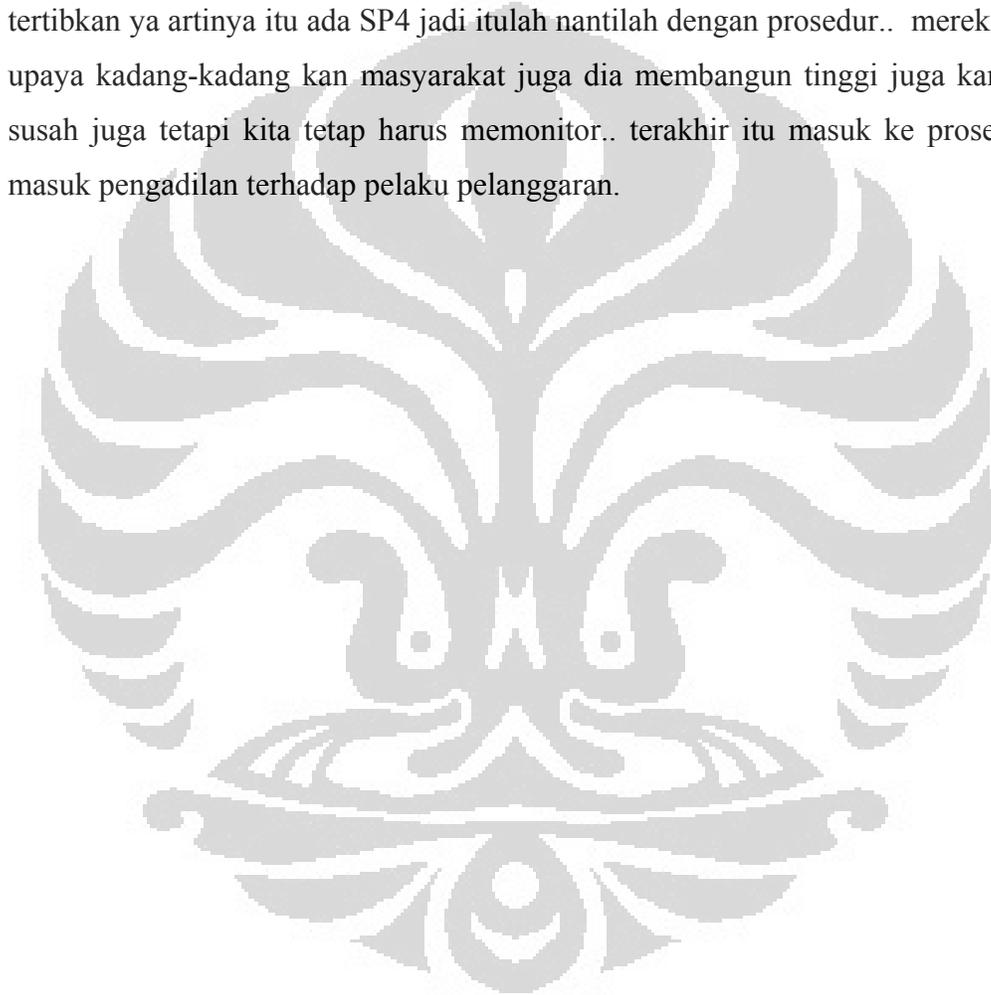
Kadang-kadang mereka kirim surat ke kita... lalu kita lihat.. cek ke lapangan kalau memang disitu kita beri pengarahan kalau masih bisa diatasi secara musyawarah dan mufakat tetapi kalau tidak prinsip siy ya kita tidak bisa mencampuri.. kecuali kalau prinsip.. itu juga koordinasi dengan kecamatan

**Bagaimana cara mengetahui bangunan ini ada IMB atau tidak?**

Melalui kegiatan bisa terlihat ada IMBnya apa tidak.. kalau ada kegiatan fisiknya ya terpasang papan. Otomatis kalau tidak ada papan berarti tidak ada IMB dan baru kita kasih SP4. Kalau tidak ada kegiatan tidak mungkin kita bisa tahu.

Kalau mengenai berapa data bangunan yang sudah ditertibkan Bapak punya tidak?

Kalau data bangunan yang sudah ditertibkan ada di sudin.. bangunan yang jumlah di tertibkan ya artinya itu ada SP4 jadi itulah nantilah dengan prosedur.. mereka dengan upaya kadang-kadang kan masyarakat juga dia membangun tinggi juga kan ya kita susah juga tetapi kita tetap harus memonitor.. terakhir itu masuk ke proses yustisi masuk pengadilan terhadap pelaku pelanggaran.



Narasumber : Bonang Soemono  
Jabatan : Staf Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi  
Jakarta Selatan  
Waktu : 30 Mei 2012 (Pkl. 09.30 WIB)

---

### **Bagaimana proses pengajuan IMB?**

Prosesnya bisa di Sudin.. bisa melalui Kecamatan. Kalau di Kecamatan untuk rumah tinggal standar tapi kalau sudah ada basement, mezzanin atau rongga atap itu melalui proses Sudin. Selain itu, sudin juga melayani IMB untuk bangunan non rumah tinggal.

### **Prosedur Penerbitan IMB**

Ini saya jelaskan yang alur proses kecamatan ya.. Prosedurnya itu kita pertama pemohon mengajukan permohonan IMB lalu pemohon memberikan persyaratan kelengkapan IMB lalu kita cek kelengkapan berkas seperti apakah KTP masih berlaku atau tidak.. pada hari ke 2 dikirim ke pengawasan kecamatan. Jadi ada 2 di kecamatan proses kelengkapan administrasi masuknya perizinan kecamatan kalau sudah komplit berkasnya dikirim ke pengawasan. Pengawasan melakukan pemeriksaan lapangan terus foto lalu konsep kejelasan teknis jadi kesimpulan dari hasil lapangannya apakah luasannya sudah mencukupi ketentuan. Rumah tinggal kan ditentukan KDBnya yaitu 20% dan KLBnya 1,2 x luas tanah nah.. disitulah total luas bangunan yang boleh dibangun. Setelah di cek hasilnya sudah ada baru dikirim ke dinas. Nah ini yang melalui kecamatan.. kalau yang melalui sudin ini bisa dipelajari alur ini (sambil kasih brosur IMB)

### **Kalau di kecamatan berapa hari pak sampai IMB terbit?**

14 hari sudah sampai ke pemohon lagi

### **Kalau misalnya tidak sesuai syarat?**

Bisa dikembalikan ke pemohon jadi sebelum gambar hasil pengawasan dinyatakan oke pemohon belum dikasi bayar dulu untuk retribusi.. jadi kalau tidak ada masalah baru pemohon bisa membayar retribusi. Jadi kalau pun misalnya pelaksanaan bangunan tidak sesuai gambar jadi retribusi tidak bisa ditarik, berkasnya kita

kembalikan ke pemohon, kita tolak kita harus bongkar dulu bagian yang melanggar itu. Bila ada pelaksanaan bangunan yang masih dalam lingkup pelanggaran yang masih kita bisa kenakan denda retribusi.. jadi misalnya ada bangunan 2 lantai yang mendahului izin masih bisa kita kenakan denda retribusi.. tapi jika ada yang sampai 3 lantai itu tidak boleh karena rumah tinggal batasnya 2 lantai. Lantai 3nya dibongkar dulu baru di cek ulang.. di foto lagi lalu berkas dimasukan lagi ke permohonan nih kita sudah melampirkan foto bangunan yang melanggar.. di cek lagi kalau memang sudah oke baru dia bayar retribusi. Nah setelah oke disini bisa penandatanganan SKRD.. hari ke 4 dikembalikan ke pemohon untuk si pemohon bayar retribusi. Setelah bayar balik lagi dikembalikan bukti bayar retribusi baru dibuat perbal untuk IMBnya, perbal itu untuk landasan untuk penerbitan IMB... jadi dituliskan nama pemohon, alamat pemohon, jumlah luasan berapa, retribusi berapa.. jadi bahan perbal ini yang dijadikan SK IMB. (jadi alur-alur ini bisa dipelajari.. jika ada pertanyaan nanti bisa ditanyakan)

**Kalau papan kuning itu pak?**

Ooohh itu papan proyek, jika sudah ada IMB.

**Itu dari sudin pak?**

Sekarang yang sudah berjalan itu bikin sendiri. Namun untuk tahun depan sepertinya mau dibuat penyeragaman, pemohon dapat IMB dan dapat papan proyek.

**Mereka tahunya untuk penulisan di papan bagaimana?**

Dari data IMB. Biasanya kita kasih format contohnya.. untuk ukuran papan proyeknya.. paling kita kasih rujukan untuk tempat percetakannya. Jadi tukang percetakan yang sidah biasa itu sudah paham dan biasanya lebih murah.

**Kalau misalnya ada papan proyek yang ternyata bukan asli gimana pak?**

Nah itulah fungsinya patroli lapangan di kecamatan.

**Kalau struktur pegawai di P2B itu gimana pak?**

Jadi gini.. Kepala dinas P2B.. kita bicara di suku dinas ya.. itu di suku dinas ada 2 sudin perizinan dan sudin pengawasan.. sudin perizinan ada kaki di setiap kecamatan.. sudin pengawasan pun punya kaki.. di kecamatan nah nanti inilah yang berhubungan kerja untuk penerbitan IMB di kecamatan.. berkas masuk ke perizinan..

cek administrasi.. administrasi oke.. cek lapangan oke kembali lagi bayar retribusi lalu dikirim ke sudin utk percetakan IMB, numpang nyetak disini.

Penerbitan IMB di Kecamatan ya.. Penerbitan IMB di Kecamatan Jagakarsa ya.. Kalau kita belum menyediakan percetakan di kecamatan.. ini juga dimaksudkan sebagai fungsi kontrol untuk mengontrol bawahannya di kecamatan.. kita belum siap menerbitkan IMB di kecamatan karena keterbatasan SDMnya. Rata-rata di kecamatan maksimal 2 itu untuk di perizinan.. Pengawasan juga maksimal paling banyak 2. Nah dipandang SDMnya sedikit makanya tidak memungkinkan untuk penerbitan IMB.. karena berkas sekali masuk itu 5 berkas dan tidak bakalan ke kekejar untuk 4 hari bisa bayar. Nanti setelah IMB jadi baru kita ditribusi ke kecamatan jadi pemohon tidak perlu jauh-jauh untuk ambil IMB kesini..

*Wawancara terputus karena narasumber dipanggil atasannya untuk keperluan lain.. jadi wawancara terhenti sampai disini.*

*(Wawancara dilanjutkan di tanggal yang berbeda yaitu pada tanggal 11 Juni 2012 pukul 10.20 WIB)*

**Selamat pagi... saya mau tanya menyambung wawancara yang sebelumnya..**

**Jadi gini pak.. untuk masalah retribusi, kalau untuk membayar tertribusi dimana pak?**

Kita hanya menghitung besarnya retribusi yang dikenakan lalu kita menerbitkan SKRD di kita lalu jumlah besaran retribusi itu dibayarkan ke Kas Daerah. Kas Daerah biasanya nempel di Bank DKI. Setelah pemohon bayar bukti lunas diberikan ke kita. Lalu kita proses sampai IMB itu terbit.

**Jika sudah dilakukan pembangunan kena denda ya pak?**

Dendanya ada tahapannya, pertama ada tahap pondasi, tahap struktur, tahap finishing ataupun sudah selesai. Mereka hanya menyampaikan ini terkena denda mendahului izin.. namun untuk perhitungan denda ada di kita.

**Berarti hanya pelaporan saja ya pak?**

Iya hanya pelaporan aja

*(wawancara dihentikan sementara karena narasumber menerima telepon)*

**Kalau disini penerbitan IMB berapa lama ya pak?**

Kalau permohonan IMB melalui proses Kecamatan, IMB diterbitkan 14 hari kerja, tapi kalau permohonan IMB melalui proses Sudin ya 35 hari kerja

**Bagaimana mengenai kesadaran masyarakat?**

Kalau IMB.. mereka lebih cenderung.. Saya pribadi diluar instansi. Mereka cenderung takut akan penertibannya. Mereka mengurus IMBnya bukan karena ini penting bagi kehidupan mereka..

**Bukan karena keselamatan jiwa mereka?**

Mereka tidak peduli. Jadi seberapa besar menguntungkan bagi mereka akan dilakukan pembuatan IMB. Pertama mungkin takut resiko penertibannya. Karena sudah diatur dalam peraturan-peraturan bahwa jika membangun tanpa izin itu berlaku pembongkaran tetapi tidak dilakukan pembongkaran juga bisa selama prosedur izin disusulin dan memenuhi ketentuan ya oke saja, nah itulah yang bisa kita kenakan denda. Tapi kalau yang dilaksanakan ternyata dilapangan setelah digambar tidak memenuhi ketentuan-ketentuan hal-hal teknis itu akan dibongkar

Kedua, kesadaran masyarakat terhadap IMB itu ujung-ujungnya untuk kepentingan mereka biasanya mau diagunin surat tanahnya, atau persyaratan dapat agunan salah satunya IMB, kalau tidak bank tidak mau.. mungkin bank takut lokasi tanah tersebut ternyata tidak boleh dibangun. Dengan tanah yang bisa dibangun rumah peruntukkanya untuk apa dapat mempengaruhi nilai harganya kan.

**Kemarin saya wawancara di Kecamatan Jagakarsa, katanya kesadaran masyarakat termasuk tinggi, cuma terbentur peruntukan, menurut bapak gimana?**

Sebenarnya kalau penertiban kita tidak jalan mereka tidak peduli saya yakin bangun rumah tidak ada IMBnya

**Mereka cenderung bilang ribet urus IMB, selama tidak ditertibkan tidak masalah.**

IMB kan kaitannya dengan hal-hal teknis cenderung untuk memperoleh IMB itu persyaratannya cukup banyak sebetulnya beberapa hal mereka dapatkan dengan murah kayak fotokopi KTP

**Mungkin retribusi kali pak?**

Tidak juga, saya juga masyarakat.. karena secara prosedur yang merumkitkan dari teknis gambar yang harus mereka penuhi. Ya memang beberapa hal untuk mengatur perlu peraturan yang mengikat jadi kalau semua dibebasin saja buat apa ada gubernur,, ada menteri,, ada pimpinan negara. Jadi menurut saya kesadaran masyarakat masih rendah.. kita bisa bicara begitu karena dirumah pun kita masyarakat kita butuh IMB juga kan misalnya kita punya tanah mau dibangun bukan berarti kita tanpa izin..ngga gitu kan, tapi kalau hati kecil kalau tidak disegel siy saya bangun tanpa izin tapi ujungnya kita berfikir kalau nanti saya butuh uang IMB itu penting ni.. mungkin ya misalnya ada beberapa orang yang bilang petugas P2B membangun rumah tanpa izin mungkin masih ada beebbrapa hal seperti itu.. kayak polisi tidak pakai helm di jalan siapa yang mau nilang.. kalau masalah itu kan masalah malunya saja.

**Itu berarti hanya oknum tertentu ya pak?**

Iya,, ya adalah beberapa oknum yang menyalahgunakan aturan.. tapi itu sebagian kecil saja..

**Bagaimana mengenai kendala ada tidak pak? Mungkin SDM?**

Ya.. sekarang gini jumlah yang masuk sedikit. Sisa yang lama itu kan masih ada era yang lama-lama.. ko ada orang yang pulang jam 2.. contohnya penertiban pegawai yang di mall itu kan ibu-ibu dan bapak-bapak. Kalau jumlah pegawai yang masuk tidak berIMB sama yg pensiun. Untuk 35 hari kerja itu pas dengan jumlah penilai arsitektur ada 5 orang. Jadi.. kendala SDM yang lama-lama masih kurang baik.. kemampuan sama jumlahnya.. mungkin kedepan level D3 sudah tidak diterima lagi. Dan dulu pernah ada teman yang di kepegawaian yang bilang tahun 90an jumlah pegawai di P2B ada 1200 orang sekarang Cuma 700.. ya karena sempat ada pengosongan dalam perekrutan pegawai.

**Mengatasi kendala untuk SDM yang kurang dalam kemampuannya gimana pak?**

Beberapa hal diusahakan pemda itu untuk upgrade kemampuan, di pemda mengadakan bintek.. bimbingan teknis pelatihan.. yang tadinya lulusan SMA engga kenal akan teknis penilaian jadi bisa dilakukan pendidikan teknis jadi menilai gambar juga menghitung retribusi, dengan membaca gambar jangan sampai dia bingung

**Berarti untuk training sudah ada ya pak?**

Iya sudah ada...

Kalau disini kan ada sudin perizinan, pengawasan dan tata ruang. Setahu saya.. dahulu itu digabung menjadi satu instansi?

Betul... tahun 80an P2B sama tata kota gabung

**Tata kota itu maksudnya tata ruang ya?**

Iya itu tata ruang. Dahulu gabung dalam satu instansi karena beban jakarta semakin tinggi.. kadang 1 unit itu harus mikir perencanaan kota, pengawasan pembangunan, pembangunan jalan.. wahh.. babak belur juga makanya harus dipecah

**Itu semenjak fauzi bowo ya dipecah?**

Ngga jaman sutyoso juga sudah dipecah

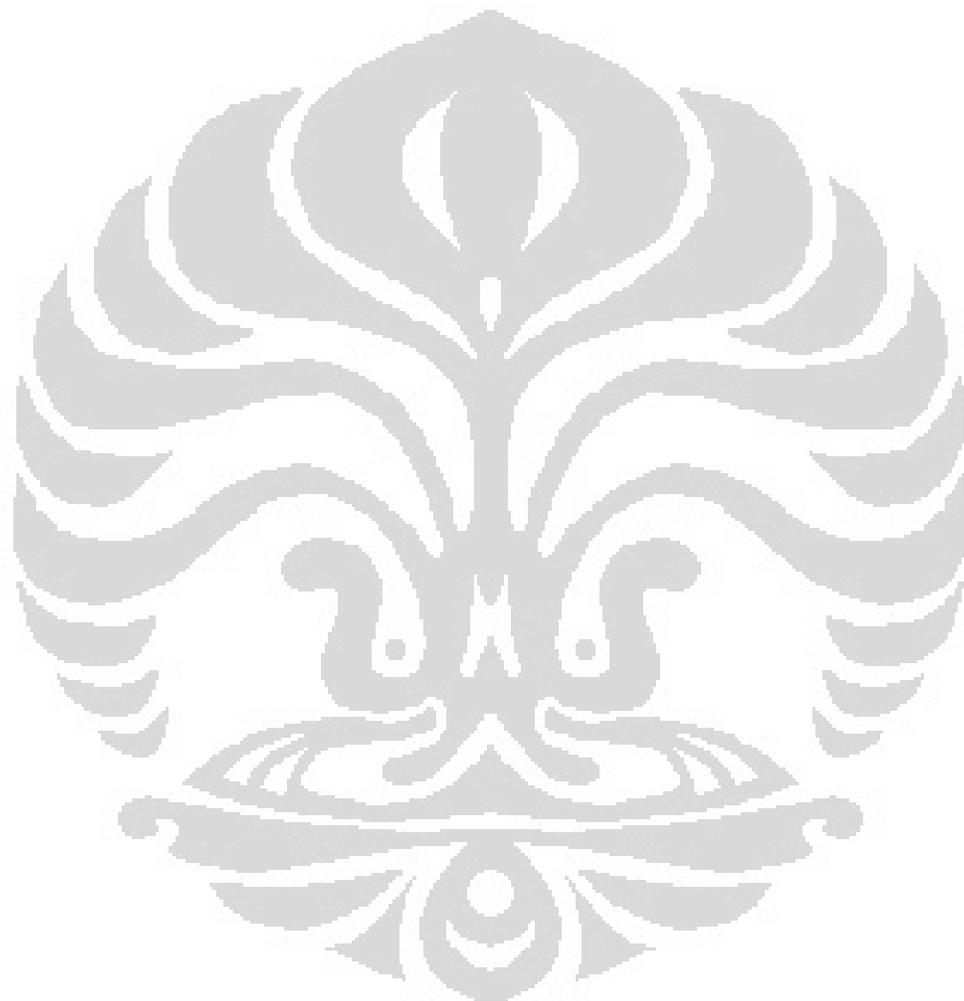
**Kalau sosialisasi IMB ada tidak pak?**

Per tahun ada sosialisasi.. kayak tadi bu ade ke kecamatan jagkarsa.. ada sosialisasi. Kita menginfokan ke masyarakat bahwa mengurus IMB itu tidak sulit dan kadang-kadang dipersulit karena menggunakan jasa calo.

**Kalau pembongkaran di jagakarsa?**

Kalau enggak salah di kebembem tanpa izin.. secara detail penertiban.. permasalahannya apa ya kita kurang tahu tapi kita kurang paham karena kita hanya bagian administrasi, kita hanya menerbitkan IMB. Jadi pengawasan yang tahu karena mereka yang survey lapangan. Ya mungkin cuman karena jagakarsa banyak daerah resapan biasanya masalah-masalah seperti itu yg terjadi.. pertama KDB rendah, kedua bener blank belum ada izin mereka sudah ngebangun.. ternyata yang dibangun tidak bisa masuk izin semua.. misalnya maksimal yang boleh diterbitkan izin hanya 8 unit tetapi pondasi untuk 12 unit.. ya kalau bisa harus di bongkar.. tetapi siy tidak semua

dibongkar kan jadi yang bisa masuk izin silahkan dilanjutkan lagi... kalau yang tidak bisa masuk izin ya silakan dibongkar.



Narasumber : Mrs. X

Jabatan : Staf Sudin Pengawasan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan

Waktu : 11 Juni 2012 (Pkl. 11.10 WIB)

---

### **Bagaimana mengenai masalah teknis untuk persyaratan IMB?**

Kalau di kita maksimal untuk rumah tinggal 2 lantai tapi untuk basement atau mezzanine diperbolehkan. Stgh dari luas lantai di bawahnya Basementnya setengah dari lantai di atasnya. Kalau teknis harus di gambar (lalu sambil menggambar rumah tinggal)

Untuk IMB, BPN untuk sertifikat tanah.. planning, KRK dan RTLB itu satu set ada di tata ruang, setelah di tata ruang baru di kita untuk IMBnya.

Kalau utk pengajuan IMB untuk non rumah tinggal sesuai dengan block plan tata ruang kalau untuk rumah tinggal kan kita ada kaidah-kaidahnya untuk pembangunan rumah tinggal seperti jarak bebasnya. Wkc, Wsd, Wbs.. kalau Wkc itu hitungannya 1,5 x 3 jarak bebasnya, untuk Wsd adalah 2x4, Wbs itu 3x5 jadi bentuknya kayak gini (sambil nunjukin gambarnya). Dari depan pagar ke rumah itu tata ruang yang nentuin, itu namanya GSB.

### **Bagaimana bentuk Penyalahgunaan IMB?**

*memang betul banyak juga yang menyalahgunakan IMB tersebut dimana tidak sesuai dengan peruntukannya. Kalau masyarakat banyak yang menyalahgunakan izin biasanya itu pada ketentuan luas bangunan, mereka biasanya lebih banyak luas yang dibangun. Mereka berpendapat bahwa tanah ya tanah gue... jadi terserah gue mau apakan tanah ini*

### **Sanksi IMB itu biasanya berupa apa?**

IMB sudah ada tapi tidak sesuai itu ada namanya sp4 (surat perintah pemberhentian pelaksanaan pekerjaan) kalau dia masih tetap dilaksanakan itu keluar yang namanya segel

**Oooh.. yang suka ada di papan rumah yang tulisannya “Bangunan ini disegel” itu ya?**

Iya itu di segel.

**Setelah segel itu akan ada tindakan lagi keluar dulu SPBnya (surat perintah bongkar) baru yang terakhir pembongkaran.**

Ini biasanya diberitahukan ke pemilik bangunan. Setelah IMB jadipun kita ada yang namanya survey pelaksanaan pembangunan untuk melihat kesesuaian antara dengan pelaksanaan. Trus kan di kroscek tuh kalau kita bilanganya di opname artinya untuk melihat sesuai ga nih kalau misalnya ga sesuai kita akan keluarkan SP4. Dengan harapan setelah kita keluarkan SP4 harusnya dia menyesuaikan IMBnya bisa dengan dia mengajukan IMB tambahan atau dia bongkar sendiri bangunan yang tidak sesuai. Kan kita kasih tahu yang tidak sesuainya ini sekian meter yang melanggarnya atau luasannya tidak sesuai jika tidak ada feedback dari mereka setelah kita keluar SP4 baru kita segel.

**Pas segel itu dikasih tau. Ooh setiap tahap itu dikasih tau?**

Dikasih tahu kan bentuknya surat walaupun bentuknya papan kan ada putihnya juga bentuknya surat. Kita kasih ke pemilik bangunan juga surat pemberitahuannya

**Bagaimana reaksi pemilik bangunan? Pastinya kan ada penolakan**

Iya..

**Apa yang dilakukan pengawasan jika ada penolakan?**

Kita berusaha kasih jalan keluar. Kita berusaha kasih penjelasan setelah SP4, kalau mau coba dibuat pengajuan IMB baru.

Misalnya SP4 terus dia tdk terima lalu kita jelasin nah pasti dia nanya tuh harus kemana sih. Biasanay ketika kita survey itu tidak ada pemiliknya, yang ada tukangnyanya. Pada saat kita survey pun ada kita kasih lihat berita acara survey.

**Kalau misalnya bangunan tidak lagi dibangun cuma ada tulisan disegel?**

Ya dia kan berhentinya pasti setelah disegel. Ada yang tidak mengindahkan..harusnya dibongkar bangunan ini, harusnya dibuat pengajuan IMB baru.. dia tetap melaksanakan pembangunan.. bahkan ada yang sampai kita kunciin pagarnya biar tidak melaksanakan pembangunan lagi.

**Lalu terakhir pembongkaran ya?**

Sebelum pembongkaran kita keluarin dulu SPB, kita kasih tau kalau ini tidak sesuai sudah kita segel kita mau bongkar. Jadi ngga tiba-tiba seperti orang sering lihat tiba2 dibongkar tanpa surat perintah.. kita kasih lihat surat perintah bongkar.

**Ooh.. baru tindakan terkahir di bongkar ya?**

Iya... baru dibongkar

**Kalau pengawasan menindak bangunan yang liar?**

Bukan yang liar.. tapi bangunan yang sudah memiliki IMB tapi tidak sesuai IMB pembangunannya.

**Ooohh.. bearti biasanya dilakukan pengawasan atau penertiban bagi yang sedang membangun ya?**

Iyaa...

**Oohh.. kan ada rumah dia tidak ada IMB tapi itu rumah sudah jadi. Bagaimana?**

Kalau dia sudah jadi dan tidak ada kegiatan apa-apa ya kita tidak tahu... tapi kalau misalkan ada tanah kosong di lingkungan perumahan terus kita lihat dia mulai membangun tapi tiadak ada papannya itu yang kita langsung SP4 dengan maksud adalah supaya dia masukin izinnya dulu.

**Kalau patroli biasanya dilakukan setiap hari atau gimana?**

Kalau di kecamatan setiap hari.. kan ada survey pelaksanaan pembangunan itu sambil patroli. Kalau survey kan untuk bangunan yang sudah ada IMB kalau patroli itu kan sambil jalan mana sih pelaksanaan pembangunan tapi tidak ada izinnya

**Kalau koordinasinya ada tidak?**

Kita ada pembagian kewenangan. Kalau untuk bangunan rumah tinggal proses pengawasan ada di Kecamatan kalau non rumah tinggal sampai dengan 8 lantai ada di sudin dan diatas 8 lantai itu di dinas.

**Kalau pembongkaran IMB di kebembem itu gimana ya?**

Ooh denger juga?

**Saya baca di koran**

Ooh heboh yaa..

**Terus utk pembongkaran sendiri dilakukan oleh pengawasan di kec. Jagkarsa?**

Biasanya gini kalau yang kayak gitu sudah pernah ditindak sama pengawasan kecamatan jagakarsa tapi mereka itu ngebangun lagi kan. Itu kecamatan minta bantuan dari sudin karena yang harus dibongkar lebih banyak bangunannya.

**Kebembem bukan kewenangan dari sudin ya?**

Itu kan terdiri dari 3 kavling.. gini utk proses IMB terbit memang di sudin tetapi untuk pengawasan walaupun proses IMBnya di sudin tetapi untuk pelaksanaan pengawasan rumah ada di kecamatan.

IMB setelah keluar kan keluar di perizinan nih.. nah kita ada tembusannya.. tembusannya kita kasih ke kecamatan jadi untuk survey pelaksanaan pembangunan ada di kecamatan untuk non rumah tinggal

**Bagaimana dengan kendalanya?**

Kendala kita di SDM.. ini kan di Jagakarsa ya stafnya cuma 1 orang terus kan ga mungkin utk ditangani 1 orang wilayah jagkarsa yang luas. Trus kayak kita disini yang survey pengawasan itu ada 8 orang tapi untuk 10 kecamatan.

**Oohh ini patroli juga ya?**

Bukan, kita tidak ada patroli hanya survey pelaksanaan pembangunan

**Ini termasuk orang yang ngecek lapangan untuk masalah teknisnya?**

Iya..

**Termasuk yang pembongkaran?**

Kalau pembongkaran ada penertiban, disini kan dibagi lagi ada seksi pengawasan dan seksi penertiban kalau di kecamatan adanya hanya pengawasan. Cuman terkadang mereka penertiban taunya hanya membongkar saja teknisnya tidak tahu.. pasti pengawasan juga yang diambil.. kita kasih tau ini looh tandanya yang kita pilokin.. ini tandanya yang harus dibongkar.

**Kalau kecamatan kan tidak ada penertiban ya? Lalu dibantu siapa untuk pembongkaran?**

Biasanya mereka ambil tenaga bongkar kan ada surat permintaan tenaga bongkar. Biasanya minta bantuan satpol. Bisa dibayangkan survey dia juga patroli dia juga misalkan ada pengajuan IMB harus pengecekan lapangan.. pembongkaran dia juga turun.

**Kalau kendala dalam hal sarana & prasarana?**

Kalau mobil dinas sudah ada, motor dinas ada, Meteran kita punya, alat meter yang tinggal cetak ada, kamera ada.. SDM sih yang paling berasa banget. Kalau sarana dan prasarana sih memadai

**Menurut anda bagaimana cara mengatasi kekurangan SDM tersebut?**

Kalau dulu kan STM itu kan diterima ya?

**Ooh iya..**

Penerimaan STM itu cukup baik kalau diadakan lagi. Karena seperti survey sebelum IMB itu kan hanya melihat bangunan sudah dilakasakan belum sih trs sesuai dengan yang diajukan kalau ga sesuai suruh aja perbaikan gambar.

**Bukannya harus orang yang capable?**

Tapi kan ga perlu S1 utk ngecek lapangan. Dia hanya mengecek keadaan lapangan sudah dilaksanakan atau blm klopun blm dilaksanakan stm kan ngerti utk gambar. Tenaga ahli mungkin ya...

**Kalau kendala yang lain tidak ada?**

Ngga ada

**Bagaimana mengenai kesadaran masyarakat?**

Kesadaran masyarakat masih kurang.. kayak mereka kebanyakan kita kasih aturan jarak bebas kanan kiri.. mereka masih mikir ya tanah saya.. saya mau bangun kayak apa terserah.

**Oooh.. jadi masih kurang ya kesadaran masyarakat**

Masyarakat masih belum mengerti apa gunanya IMB, kecuali kalau mereka mepet mau pinjam duit baru bikin IMB.. karena syarat aja. Kalau bisa di survey di kecamatan saya rasa belum ada 50% rumah di Jakarta yang ada IMB.

**Males ngurus-ngurus IMB mungkin ya?**

Kalau yang mau ngebangun.. bisalah ada.. tapi Kalau yang sudah ada pasti mayoritas tidak ada IMBnya

**Mungkin karena tidak ada sanksinya?**

Iya..Kalau dia dibangun karena tidak ada sanksinya. Misalnya tiap rumah yang tidak memiliki IMB akan dikenakan sanksi administrasi.

**Kalau untuk sosialisasinya bagaimana?**

Kita sudah cukup baik.. kalau dikita sendiri ada program... dari walikota juga programnya namanya pelayanan malam

**Mulai tahun berapa pelayanan malam itu ada?**

Itu sudah mulai dari 2011 kayaknya sih..

**Pelayanan malam tersebut di lingkup apa?**

Itu hanya di kecamatan.. jadi jika ada masyarakat yang belum punya IMB bisa mengajukannya.

**Itu di kecamatan sendiri tempat untuk sosialisasinya?**

Nggga.. biasanya mereka menyewa aula

**Kalau untuk sosialisasinya juga malam?**

Iya malam juga.. biasanya kalau kita bikin sosialisasinya siang itu malah ga ad.. mereka kan kerja

**Biasanya malam jam berapa?**

Biasanya jam 7 .. ya abis magrib lah ya...

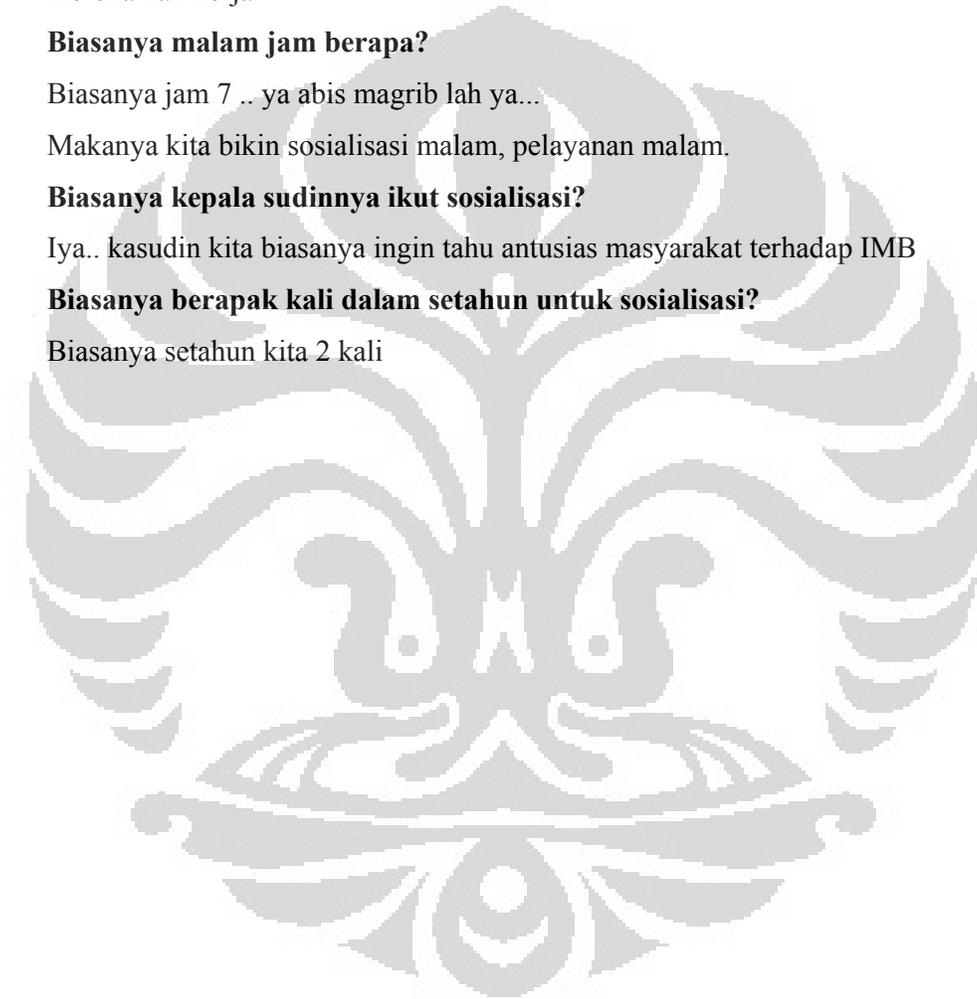
Makanya kita bikin sosialisasi malam, pelayanan malam.

**Biasanya kepala sudinnya ikut sosialisasi?**

Iya.. kasudin kita biasanya ingin tahu antusias masyarakat terhadap IMB

**Biasanya berapak kali dalam setahun untuk sosialisasi?**

Biasanya setahun kita 2 kali



Narasumber : Aklak Samiun  
Jabatan : Kepala Seksi Penertiban Bangunan Kota Administrasi  
Jakarta Selatan  
Waktu : 13 Juni 2012 (Pkl. 11.10 WIB)

---

**Bagaimana mekanisme pemberian sanksi bagi bangunan yang melanggar?**

Kita tahapannya untuk sanksi.. pertama kita kasih SP4 setelah 3 hari tidak ada tanggapan lalu kita segel, jika tidak anggapan setelah 3 hari kita kasih SPB (Surat Perintah Bongkar) tetapi jika pemilik bangunan tidak juga menaggapinya maka setelah 7 hari kita bongkar bangunannya.

**Untuk tahapan ini memang ditentukan jangka waktunya ya?**

Iya.. bahkan ada yang diberikan jangka waktu 1 hari setiap tahapannya jika ada pengaduan yang sifatnya urgen dan harus segera ditindak.

**Saat melakukan pembongkaran, apakah si pemilik bangunan diberitahukan terlebih dahulu?**

Pasti dong.. tahapannya itu gini.. pihak pengawasan melaporkan ke Tata Usaha, disini untuk keperluan nomor SP4, Segel, SPB dan tanda tangan Kepala Sudin. Setelah itu pihak pengawasan minta ke kita untuk melakukan penertibannya.

**Lalu kalau misalnya pemilik bangunan juga masih saja membangun bangunan padahal sudah pernah dibongkar, itu gimana pak?**

Ya kalau masih dibangun juga itu kita kenakan yustisi namanya. Masuk pengadilan dan disitu akan dikenakan denda dan bisa juga dipenjara jika si pelanggar tidak bisa membayar dendanya.

**Biasanya dendanya berapa pak?**

Itu tergantung hakim di pengadilan. Ada yang 3-5 juta.

Kalau untuk dendanya itu pemasukan

**Biasanya dalam pembongkaran bangunan, pihak siapa saja yang ikut?**

Biasanya dari kita team penertiban itu ada 4 orang termasuk saya dan kita juga punya 3 honorer disini. Kalau dari pihak luar, kita dibantu sama pengamanan koramil, polisi & satpol PP.

Narasumber : Ahmad Fadhil Hidayah, ST  
Jabatan : Staf Seksi Pengukuran & Pemetaan Suku Dinas Tata Ruang  
Kota Administrasi Jakarta Selatan  
Waktu : 09 Juni 2012 (Pkl. 08.30 WIB)

---

### **Tugas & Fungsi Dinas Tata Ruang?**

Jadi ada yang namanya IMB.. tata ruang dengan P2B itu instansi yang berbeda dan pelayanannya juga berbeda.. cuma ada benang merah yang menghubungkan kedua instansi tersebut dalam pelayanan. Ketika mengajukan IMB ada persyaratan yang bersumber dari tata ruang, itu namanya KRK.. KRK itu ketetapan rencana kota. KRK itu hanya memberkan koridor secara garis besar.. domainnya adalah tanah peruntukannya untuk apa.. itulah kewenangan tata ruang. Makanya ketika mengajukan IMB perlu lampiran KRK dan RTLB itu rencana tata letak bangunan. inilah produk dari tata ruang.

### **Jadi untuk keperluan IMB, hanya ada 2 ini ya pak dari tata ruang?**

Iya..

### **Kalau mengurusnya biasanya berapa lama pak?**

Gini.. kalau nanya berapa lama... Ini hal teknis.. sangat teknis.. memang kita punya standar waktu.. kalau di kecamatan itu sekitar 14 hari kerja kalau di sudin sekitar 21 hari kerja.

### **Kalau masalah peruntukannya gimana pak?**

kalau untuk peruntukkan di jakarta itu ada pembagian peruntukan, 1 wisma, 2 karya, 3 suka lalu 4 itu marga, terus Wisma itu ada lagi detailnya.. istilah kita ada namanya Wkc, Wsd, Wbs (ini rumah hunian.. layaknya rumah maksimal 2 lantai) ada lagi Wsn, Wfl (lebih dari 2 lantai), Wst sama seperti Wtm.. ini sama yang membedakan KDBnya jadi peruntukan yang dia itu dengan KDB kecil itu Wst dan Wtm.

Wisma taman dengan fasilitasnya... di jagakarsa itu sangat banyak yang kayak gini. Makanya hijau-hijau semua kan.. kalau kamu liat di setiabudi itu lebih banyak kuningnya.. itu wisma yang biasa.

### **Oohh.. kayak perumahan gitu ya pak. Kira-kira kenapa dikecilkan KDBnya pak?**

Karena kantong resapan air.. jadi supaya banyak tanah untuk resapan air.

### **Wisma taman dengan fasilitasnya?**

Ini rumah..

### **Kenapa kuning sama hijau dibedakan? Ini kan sama-sama rumah**

Dulu penetapan ini .. namanya kan master plan,, ada banyak faktor. Pertama bisa saja dari faktor ekonomi.. lahannya karena mungkin saja untuk yang hijau ini lebih murah dulunya.. jadilah wisma taman.. kedua, aspek lingkungan.. sungai, danau disini kan banyak niy.. makanya disekitar sini lebih banyak hijaunya. Atau mungkin yang sudah ada existing Jadi ketika ini sedang direncanakan oohh.. disana mungkin sudah terlalu banyak rumah kalau pun nanti mau digusur pertimbangan cost ekonomi jauh lebih besar.

Bahkan aspek politis itu sangat mempengaruhi terhadap perencanaan di negara kita. Kalau di negara maju lebih mengutamakan aspek lingkungan nah teorinya seperti itu... cuma di negara kita ini sudah mixed segala macam faktor sudah penting semua.

Jadi wisma secara prinsip itu untuk hunian.. tempat kamu tinggal deh istilahnya.. lalu kita sekarang masuk karya seperti kayak kantor.. kalau sudirman itu kkt/kpd.. karya kantor atau karya perdagangan. Wisma pun juga ada dia seperti kantor... adalah lagi istilahnya Wkt/Wdg.. timbul pertanyaan apa bedanya?

### **Ruko ya?**

Nah ruko.. jadi secara bentuk dia masih mirip rumah lah.. walaupun tidak mirip rumah tapi ya mungkin tidak akan lebih dari 4 lantai. Wkt/wdg bisa juga sebagai tempat tinggal.. wkt/wdg itu yang warnanya kuning nih.. nahh.. kebetulan di jagakarsa itu tdk ada menurut saya di peta ini sudah tidak ada tetapi di existing lain ceritanya.. sepanjang jalan ini orang udah jualan.. ada yang buka bengkel.. ada yang buka salon. Sebenarnya kayak bengkel dan salon masuk wkt/wdg.. karena itu komersil hitungannya... karena dia hunian tetapi bisa komersil.. secara peta rencana itu tidak berubah di existing saja yang berubah.

### **Biasanya masyarakat?**

Makanya kadang-kadang masyarakat itu punya prinsip tanah-tanah saya.. terserah saya.. sebenarnya kan kalau semua mau mengikuti aturan ini rencana yang sudah dibuat.. nyaman sebenarnya.. kalau semua berfikir kayak gitu. KPM itu karya

pemerintahan.. seperti kantor kecamatan. KPA.. kantor pemerintahan asing.. kayak di kuningan. KUT.. karya umum taman.. berarti KDBnya tetap rendah itu 20%.. nah banyak nih di Jagakarsa. Suka itu fasilitas umum sosial.. kayak sekolahan, mesjid.. tapi tidak dipengaruhi KDB. Dia tidak dipengaruhi daerah resapan karena kan sekolah kan punya standar bangunan. Nah.. kalau Marga itu ya jalan.. jalan itu kan diatas tanah ya harus diatur peruntukkannya.. jadi selama diatas tanah itu harus diatur peruntukkannya.

Penyempurna itu ya taman.. PHU itu penyempurna hijau umum ada lagi PHT.. penyempurna hijau taman.. PHM.. penyempurna hijau makam.

Kalau PHB.. Penyempurnaan Hijau Binaan.. Binaan itu kamu yang membuat tamannya.. pokoknya dibuat.. kayak taman suropati.. taman menteng.. jadi kamu yang membina.. kamu yang memulai.. nah kalau hijau lindung misalkan di kali ciliwung ada hutan nah itu dijaga.. dilindungi.

Sekedar informasi.. target kedepan itu RTH 30% dalam UU Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.. semenjak UU ini dibuat paradigma tata ruang ini berubah.. kalau UU ini belum keluar kita dengan bebasnya bisa menggunakan lahan hijau sekarang justru lahan hijau ini dikejar.. dulu kan lahan hijau dihabisin sekarang harus dibalikin lagi.. artinya paradigma sudah berubah.. faktor lingkungan sudah menjadi penting. Makanya harus menjadi wajib setiap daerah mempertahankannya. Nah kalau di DKI 30% nih harus punya.. sekedar informasi sampai dengan tahun 2011 kita tuh sekitar 14-15% RTH.. bisa di penyempurna atau di Wtm. Dari 30% porsi yang terbesar justru ada di private 20% sisanya 10% Publik. Pemerintah 10% nya kayak taman suropati. Nah 20% ini memang secara tidak langsung kan masyarakat tapi melalui kebijakan pemerintah. Makanya harus ada daerah resapan dengan KDB dengan harapan 20% ini nih yang menyumbang. Karena ga mungkin pemerintah yang ngejar 20% kan mungkin biaya pembebasan tanahnya berapa. Makanya melalui kebijakan

### **Kalau RTRW 2030 pak sudah berjalan?**

Maksudnya berjalan gimana?

### **Maksudnya dari RDTRnya sudah keluar?**

Jadi gini saya cerita dulu sebelumnya ada produk RTRW 2010.. Nah kalau sudah digunakan apa belum.. RTRW 2030 secara de jure memang sudah ditetapkan

sudah menjadi perda pada tahun 2012 baru disahkan.. perda 1 tahun 2012.. secara de facto perda yang lama masih dipakai

**Kenapa itu masih secara de jure?**

Karena turunannya belum selesai..

**RDTR itu?**

Nah RDTR.. ini sedang on progress.. targetnya memang bulan juli selesai.

Jadi peta yang Bapak berikan ke saya ini adalah perubahan RDTR di Kecamatan Jagakarsa?

Betul.. pada prinsipnya

**Bagaimana jika sebenarnya masyarakat tidak bisa membangun karena terbentur peruntukan ?**

Kalau di UU atau perda sebelumnya.. itu akan menjadi rugi. Terpasung.. secara kewajiban tetap bayar pajak tapi secara hak tidak bisa membangun.

Jika kasusnya seperti itu.. jika dalam waktu 5 tahun pemerintah tidak membebaskan... peruntukan disitu harus dievaluasi.. jadi biar ada kejelasan. Jadi beban imbas dari peraturan 2006 itu kerjaan rumah buat pemda itu berat sekali tapi mau gak mau.. kalau ga seperti kan kita kan enggak mulai. Kamu tahun 2012 secara peruntukan pasti mengacu ke RDTR 2030, 2030... 5 tahun lagi 2017.. kamu boleh menuntut, Pengadilan Tata Usaha Negeri.. pake PP ini.

**Ini sudah bisa di tahun 2012 ini?**

Sudah bisa.. Memang ini belum disosialisasikan. Itu tugas kamu lah mensosialisasikannya.

**Kalau pembebasan lahan itu terkait APBD?**

Ya kalau memang tidak mau dibebaskan minimal peruntukannya dirubah biar bisa dibangun

**Berarti tidak sesuai peruntukannya dong?**

Bukan tidak sesuai.. tidak dimungkinkan untuk didirikan bangunan..

Ya pemerintah harus cari penggantinya lagi.. luasannya yang sama.

**Kalau misalnya untuk IMB masyarakat terbentur dengan peruntukan dong?**

Memang.. kayak tanah.. secara peruntukan untuk PHU.. dikita tetap keluar tapi di IMB idak keluar..

**Tapi di tata ruang keluar?**

Ya keluar.. KRK kan keluar apa adanya.

**Ooh iya pak.. kalau disini ada pelayanan satu pintu tidak dalam pengurusan IMB? Misalnya kan ada di dalam tata ruang, perizinan dan pengawasan.**

Ya.. memang sampai saat ini kita masih pelayanan terpadu satu atap banyak pintu, jadi masih di dinas masing-masing jika mengurus IMB. Seperti untuk kelengkapan IMB kan ada KRK, ya harus di tata ruang, setelah itu baru ke bagian perizinan. Tetapi kedepannya kita akan mengadakan pelayanan satu pintu kok

**Bagaimana dengan mekanisme koordinasi? Misalnya rapat dengan pihak terkait?**

Kalau koordinasi biasanya dipimpin sama walikota sedangkan untuk jadwal koordinasinya tidak ditentukan kapan dilakukan. Biasanya sih jika ada bangunan yang harus segera ditindak karena bangunan itu sudah sangat meresahkan.. ya seperti itu koordinasinya.



Narasumber : Hardono  
Jabatan : Warga Kecamatan Jagakarsa  
Waktu : 09 Juni 2012, Pkl. 15.30 WIB

---

**Sudah berapa lama tinggal di Jagakarsa?**

Belum lama sih. Baru beberapa bulan

**Apakah bangunan ini juga baru dibangun?**

Iya

**Dibangun baru atau renovasi ?**

Saya bangun rumah baru, memang belum lama juga. Yah.. seperti inilah yang kamu lihat

**Apakah Bapak tahu tentang Izin Mendirikan Bangunan?**

Ya, saya sedikit tahu.

**Apakah bangunan rumah ini ada IMBnya?**

Ooh.. iyalah, saya urus itu semua. Sebelum saya mulai membangun kok, saya diberitahu teman saya dan juga RT setempat untuk mengurusnya di Perizinan Kecamatan Jagakarsa. Jadi saya harus mendaftarkan bangunan saya serta site plan bangunan ke Tata Ruang Kecamatan.

**Pada saat pengurusan IMB, bapak mengurusnya dimana?**

Di Kecamatan Jagakarsa, yah lebih enak sih dekat dengan tempat tinggal saya. Jadi saya tidak perlu jauh-jauh ke sudin untuk mengurusnya.

**Berapa lama prosesnya?**

Wahh saya lupa persisnya. Engga lama sih, tahu-tahu sudah jadi pas saya kesana

**Menurut Bapak apakah pemungutan retribusi IMB memberatkan?**

Enggak ya. Kita kan sebagai warga negara yang baik, apalagi buat daerah tempat tinggal sendiri, harusnya sih tidak keberatan ya. kita harus membayar retribusi karena ini kan juga demi kepentingan pembangunan daerah sini.

**Apakah Bapak pernah mendapatkan sosialisasi IMB?**

Belum sih, belum pernah.

Narasumber : Mr. X

Jabatan : Kontraktor Perumahan di wilayah Kecamatan Jagakarsa

Waktu : 09 Juni 2012, Pkl. 13.30 WIB

---

**Bagaimana menurut Bapak mengenai prosedur Izin Mendirikan Bangunan di Kecamatan Jagakarsa?**

Persyaratannya aja ya yang kebanyakan, ya tapi mau gimana lagi, kalau diurus juga nantinya bakalan repot, saya kan punya keperluan menjual rumah, masa tidak ada izinnnya. Selama ini prosedurnya selalu tepat waktu kok (14 hari)

**Kendala yang dihadapi ada tidak selama dalam pengurusan IMB?**

Kendala yang berarti sih belum ada ya. selama persyaratan kita terpenuhi, ya Insya Allah selesai tepat waktu kok.

**Bagaimana pelayanan yang diberikan oleh pihak perizinan pak?**

Pelayanannya saya rasa masih cukup bagus

**Apakah selama ini Bapak mendapatkan sosialisasi dari Sudin Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan mengenai prosedur dan syarat-syarat IMB?**

Sepertinya belum deh, saya belum pernah dapat sosialisasi dari lembaga ini terkait dengan cara pengurusan IMB. Selama ini sih, saya tahu pengurusan ini dari teman saya yang sudah berpengalaman mengurus IMB

**Apakah Bapak sudah merasakan manfaat dari adanya IMB ini?**

Sudah ya. kita kan disini sebagai developer sangat perlu IMB, nanti kalau enggak ada izinnnya terus ditanya konsumen, mereka malah tidak mau beli lagi. Atau bisa saja ada penertiban dari aparat bahkan bisa juga bangunan kita dirobuhkan karena enggak punya izin. Iya enggak.

Narasumber : Mr. X  
Jabatan : Warga Kecamatan Jagakarsa  
Waktu : 10 Juni 2010, Pkl. 10.35 WIB

---

**Sudah berapa lama Bapak tinggal di Jagakarsa?**

6 tahun

**Apakah Bapak tahu tentang Izin Mendirikan Bangunan?**

Tahu..

**Apakah Bapak/Ibu dalam pembagunan rumah ini mengurus Izin Mendirikan Bangunannya?**

Karena saya pake IMB yang lama

**Apakah Bapak juga tahu kalau melakukan renovasi rumah harus mengurus Izin Mendirikan Bangunannya terlebih dahulu?**

Itu kalau ngerubah struktur setahu saya.. misalnya bikin tingkat... ya ada struktur bangun baru.. tetapi tidak tahu juga..

*(Penulis sempat menjelaskan prosedur dan syarat-syarat pengurusan IMB secara singkat)*

**Apa yang menyebabkan Bapak tidak mengurus IMB?**

Ya faktor biaya sama prosedur aja..

**Kalau dari segi biaya kenapa?**

Biayanya mahal. IMB kalau di Jakarta setahu saya mahal...

Ya.. begini ya mba.. kadang ada oknum tertentu yang memanfaatkan pemungutan retribusi IMB. Misalnya oknum tersebut mematok harga yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jadi terkadang, kita malas mengurus IMB karena retribusinya ini

**Yang Bapak Tahu berapa biaya untuk mengurus IMB?**

10-15 juta

**Tahu dari mana pak?**

Kisaran informasi. Tapi tidak tahu mungkin kalau prosedur resminya ya.. itu mungkin sudah yang plus-plus..

**Kalau prosedurnya bagaimana?**

Prosedurnya berbelit-belit.. pengalaman ya kalau birokrasi ya biasanya begitu. Terus biaya.. kalau antara prosedur sama biaya kan terkait. Mungkin karena biaya dan prosedurnya kita tidak paham.

**Apakah selama ini Bapak/Ibu pernah mendapatkan sosialisasi dari Dinas Perizinan mengenai IMB?**

Tidak tahu.. sosialisasi.. prosedur gimana pengurusannya siy tidak.. tapi kalau harus ber-IMB ya saya tahu.

**Tapi sebelumnya sudah pernah tanya kecamatan?**

Belum.. cuma cari-cari di internet saja.

**Berarti belum konsultasi ke pihak perizinan ya pak?**

Belum sih...

