

BAB III

PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DI KOTA

BANDUNG

A. Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Oleh Pemerintah Kota Bandung

Banyak masyarakat yang merasa malas untuk membuat sendiri surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kebanyakan diantara mereka justru menyuruh orang lain ataupun calo karena tidak tahu menahu tentang cara mengurus maupun syarat Izin Mendirikan Bangunan. Padahal jika mau dikerjakan, ternyata membuat surat izin mendirikan bangunan sangatlah mudah.

Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum. Kewajiban setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan diatur pada Pasal 7 Ayat (1) dan (2) yang menyebutkan bahwa : "Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung."

Pasal 7, ayat (2): "Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan."

1. Gambaran Umum Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Di daerah Kota Bandung memiliki Dinas yang memiliki wewenang menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan yaitu Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bandung merupakan lembaga yang memegang peranan dan fungsi strategis di bidang penyelenggaraan pelayanan perizinan terpadu Kota Bandung, yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 08 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung.

Berdasarkan Peraturan Daerah dimaksud, tugas pokok Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung adalah menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang penanaman modal dan bidang pelayanan terpadu satu pintu.

Tugas Pokok, DPMPTSP mempunyai Fungsi:

- a. Perumusan kebijakan lingkup penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.

- b. Pelaksanaan kebijakan lingkup penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
- c. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan lingkup penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
- d. Pelaksanaan administrasi Dinas lingkup penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
- e. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) merupakan lembaga penyelenggara pelayanan perizinan terpadu Kota Bandung. DPMPTSP Kota Bandung dituntut dapat memberikan pelayanan perizinan yang cepat, akurat, dengan biaya sesuai ketentuan, secara transparan kepada masyarakat Kota Bandung. DPMPTSP Kota Bandung mempunyai tujuan, yaitu :

- 1) Meningkatkan kepuasan masyarakat dalam pelayanan perizinan terpadu satu pintu.
- 2) Meningkatkan iklim usaha dan investasi yang kondusif.

Sasaran DPMPTSP Kota Bandung adalah sebagai berikut :

- 1) Meningkatnya kualitas pelayanan perizinan terpadu satu pintu.
- 2) Meningkatnya realisasi investasi.

Sejak tanggal 28 Mei 2015, DPMPTSP telah diresmikannya Aplikasi Baru berbasis elektronik atau yang terkenal dengan *Online*

Services System, bertajuk H.A.Y.U Bandung. Sebuah aplikasi perizinan berbasis *website, full online, full paperless services*. Sebuah Inovasi pelayanan perizinan yang memberikan kepastian waktu, kepastian biaya, dan kepastian proses. Dengan 3 langkah mudah mendaftar, membayar untuk izin yang berbayar (Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Trayek), serta menunggu izin diantar lewat pos ke alamat tujuan pemohon tanpa ada tatap muka antara petugas dan pemohon perizinan, menjadikan pelayanan DPMPTSP Kota Bandung berkelas dunia.

2. Syarat Izin Mendirikan Bangunan

Dalam menyelenggarakan, Izin Mendirikan Bangunan akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya Izin Mendirikan Bangunan menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

Arti atau pengertian Izin Mendirikan Bangunan adalah produk hukum yang berisi persetujuan atau perizinan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah Setempat (Pemerintah kabupaten/kota) dan wajib dimiliki atau diurus pemilik bangunan yang ingin membangun, merobohkan, menambah atau mengurangi luas, ataupun merenovasi suatu bangunan.

Kehadiran Izin Mendirikan Bangunan pada sebuah bangunan sangatlah penting, karena bertujuan untuk menciptakan tata letak

bangunan yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan. Bahkan keberadaan Izin Mendirikan Bangunan juga sangat dibutuhkan ketika terjadi transaksi jual beli rumah. Pemilik rumah yang tidak memiliki IMB nantinya akan dikenakan denda 10% dari nilai bangunan, rumah pun juga bisa dikenakan sanksi pembongkaran bangunan.

Dikarenakan Izin Mendirikan Bangunan tersebut sangat penting bagi bangunan, maka berikut ini syarat Izin Mendirikan Bangunan rumah tinggal :

- a. Tata cara Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal
 - 1) Pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan diajukan kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Bandung
 - 2) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan rumah tinggal diajukan melalui loket pelayanan Izin Mendirikan Bangunan.
 - 3) Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus dilengkapi dengan persyaratan yang telah diatur oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
 - 4) Setelah berkas diteliti administratif dan dinilai teknis serta diperiksa lapangan, maka petugas penilai akan

menghitung besarnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

- 5) Penilai akan membuat Surat Perintah Setor Retribusi Izin Mendirikan Bangunan untuk pemohon.
- 6) Pemohon harus segera membayar retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan akan menerima bukti pembayaran berupa Surat Tanda Setoran.
- 7) Dengan menyerahkan bukti pembayaran tersebut ke loket pelayan Izin Mendirikan Bangunan, maka akan diproses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

b. Dokumen Persyarat membuat Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal.

- 1) Scan Surat Pernyataan akan melakukan permohonan SLF bermaterai cukup.
- 2) Scan KTP Pemohon.
- 3) Scan Bukti Pelunasan PBB Tahun Terakhir.
- 4) Scan Surat Pemberitahuan Tetangga ASLI diketahui oleh RT/RW setempat.
- 5) Scan Akta Notaris Pendirian Perusahaan Lengkap apabila berbadan hukum.
- 6) Scan Surat Kepemilikan Tanah / Sertipikat / lainnya (tidak dalam sengketa). Jika fotocopy harus dilegalisir oleh Notaris / BPN.

- 7) Scan Hasil Pengukuran Lapangan yang Disetujui oleh Pemohon dan Tenaga Ahli yang bersertifikat.
- 8) Scan Surat Sewa Tanah / Persetujuan Pemakaian Tanah yang dilegalisir oleh Notaris.
- 9) Scan Keterangan Rencana Kota (KRK).
- 10) Scan Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung yang disahkan oleh DISTARU.
- 11) Scan Gambar Arsitek Skala 1: 100 atau 1:200 yang disetujui oleh pemohon dan perencana.
- 12) Scan Gambar Konstruksi Beton/Baja (apabila bangunan bertingkat) yang disetujui oleh pemohon dan perencana.
- 13) Scan Perhitungan Konstruksi Beton/Baja (apabila bangunan bertingkat) yang disetujui oleh pemohon dan perencana.
- 14) Scan Surat Rekomendasi Gubernur Jawa Barat untuk persil di KBU (Kawasan Bandung Utara) apabila masuk dalam KBU.
- 15) Scan Surat Rekomendasi dari Tim Pertimbangan Bangunan Cagar Budaya apabila termasuk/diduga Bangunan Cagar Budaya dan Kawasan Cagar Budaya.
- 16) Scan Gambar Site Plan untuk luas tanah 1000 m² atau lebih yang disahkan oleh DISTARU / dan Pemisahan Tanah (splitz).

- 17) Scan ASLI Kajian Lingkungan dari DLHK Kota Bandung apabila pengajuan permohonan IMB rumah tinggal lebih dari 2(dua) unit.
- 18) Scan Asli Surat pernyataan perencanaan, KTP, SKA perencanaan apabila ada perbaikan gambar arsitek, struktur dan perhitungannya sesuai rekomendasi dari DISTARU.
- 19) Scan Surat Pernyataan akan memenuhi ketentuan Prasarana Sarana Utilitas (PSU)

c. Biaya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

- 1) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal, dihitung berdasarkan luas bangunan dan harga satuan jenis bangunan.
- 2) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dihitung dengan rumus : Luas total lantai bangunan x harga satuan.
- 3) Pembayaran retribusi dilakukan setelah diterbitkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah dan pembayaran sudah dilakukan.
- 4) Setelah diperoleh bukti pembayaran retribusi maka pemohon dapat mengambil papan PIMB di loket Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan.
- 5) Papan PIMB dipasang dilokasi pembangunan.

d. Jangka Waktu Peyelesaian Izin Mendirikan Bangunan

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 97 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pasal 15 sebagai berikut:

Jangka Waktu Pelayanan PTSP ditetapkan paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya dokumen Perizinan dan Non Perizinan secara Lengkap dan Benar, kecuali yang diatur waktunya dalam undang-undang atau Peraturan Pemerintah. Sesuai dengan Peraturan Walikota Bandung Nomor 235 Tahun 2017 Tentang Standar Operasional Prosedur Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Maka Jangka waktu pelayanan perizinan dan non perizinan ditentukan sebagai berikut:

- 1) Perizinan dan Non Perizinan Baru 7 Hari Kerja.
- 2) Perizinan dan Non Perizinan Perpanjangan 4 Hari Kerja.
- 3) Perizinan dan Non Perizinan Perubahan 4 Hari Kerja.

B. Kronologis Kasus Rumah Yang Tidak Memiliki Akses Jalan

Untuk setiap kegiatan pembangunan bangunan diwilayah Kota Bandung, masyarakat terlebih dahulu harus 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 di inginkan dikemudian hari.

Pada kenyataannya masyarakat seringkali tidak menjalankan ketentuan yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan yang menyebabkan bangunan yang sudah berdiri dapat merugikan orang lain atau masyarakat sekitar. Seperti di Kota Bandung lebih tepatnya di Kampung Suka Galih, Desa Pasirjati, Kecamatan Ujungberung, Pak Eko sang pemilik rumah tidak memiliki akses jalan kerumahnya karena tertutup oleh bangunan rumah tetangganya. Berikut kronologi sengketa yang dialami Pak Eko:

1. Tanah yang kini dibangun Eko dibeli orangtuanya pada tahun 1982. Sedangkan sertifikat rumah diduplikatnya pada tahun 1998. Setahun kemudian, tepatnya tahun 1999, Eko mulai membangun rumah dengan lebar dan luas sekitar 76 meter persegi di tanah ayahnya, Eko Purwanto. Menurut Eko, sebelumnya rumahnya masih memiliki akses jalan yang luas. Namun Sejak ada warga yang membeli tanah tepat di depan dan samping kiri rumahnya, Eko tak lagi dapat jalan masuk ke rumahnya.
2. Ketua RT dan pengurus kampung sempat mendatangi Eko dan menginformasikan bahwa jalan akses menuju rumahnya tersebut bakal tertutup. Lalu, pertemuan antara Eko dan tetangganya yang membeli tanah digelar untuk mencari solusi persoalan itu. Namun, baik Eko dan tetangganya tidak menemui kata sepakat. Menurut Eko, dirinya sempat menawarkan beberapa meter lahan milik tetangganya yang akan membangun rumah di depan dan samping kiri, agar keluarga Eko

dapat memiliki jalan masuk. Saat itu Eko menawar dengan harga Rp 10 juta untuk membeli lahan sepanjang 21 meter dengan lebar setengah meter. Namun penawaran Eko ditolak karena pemilik lahan menilai harga tersebut kurang cocok. Eko berbalik menawarkan rumah miliknya kepada dua tetangganya di depan dan samping kiri rumahnya itu. Namun harga yang mereka tawarkan tidak cocok.

3. Usai musyawarah tingkat RT tidak berhasil, Camat Ujungberung Taufik akhirnya memusyawarahkan persoalan rumah milik Eko Purnomo yang berlokasi di kelurahan Pasirjati, Kecamatan Ujungberung, Kota Bandung. Dua jam musyawarah digelar di Kantor Kecamatan Ujungberung pada Rabu (12/9/2018) siang dengan dihadiri oleh Eko Purnomo, Rahmat, pemilik rumah di sebelah barat dan Yana, pemilik rumah di sebelah utara. Sadli, makelar penjual tanah yang juga sempat menjabat RW di wilayah tersebut, juga turut dihadirkan dalam pertemuan tersebut. Selain itu turut hadir beberapa unsur terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), Dinas tata Ruang (Distaru), Satuan Polisi pamong Praja (satpol PP), serta TNI dan Kepolisian setempat juga hadir dalam pertemuan itu. “Intinya Pak Eko mau menjual (rumahnya) disarankan ke Pak Yana atau pak Rahmat. Kedua ada barangkali akses jalan yang punya ibu Rohanda tadi, mereka akan menggunakan akses itu dipakai jalan, tapi kan ini perlu pendekatan lagi, perlu ada musyawarah secepat mungkin,” jelas

Taufik usai musyawarah. Sayangnya, salah satu tetangga Eko, Rohanda, berhalangan hadir dalam pertemuan tersebut.

4. Berdasar denah yang dimiliki Eko, salah satu bangunan milik salah satu tetangga Eko, Rohanda, berdiri di area fasilitas sosial (fasos) dan fasilitas umum (fasum). Sementara itu, menurut Rahmat, tetangga Eko yang juga pemilik rumah di sebelah barat, rumah Eko ini memiliki gang. Hanya saja gang tersebut kini sudah dibangun sebuah rumah milik tetangga Eko lainnya.
5. Eko Purnomo berharap pemerintah memperhatikan peta denah dalam sertifikat yang dimilikinya, ada lahan yang diarsir yang berfungsi menjadi akses jalan masuk. Eko pun mengatakan bahwa pintu yang dibuat Rahmat dibagian belakang rumahnya yang menghadap langsung rumah Eko, hanyalah bersifat darurat saja. Usai pertemuan, Eko berencana membawa kasus ini ke ranah hukum dengan harapan dapat meluruskan masalah sesuai dengan sertifikat yang dimilikinya.