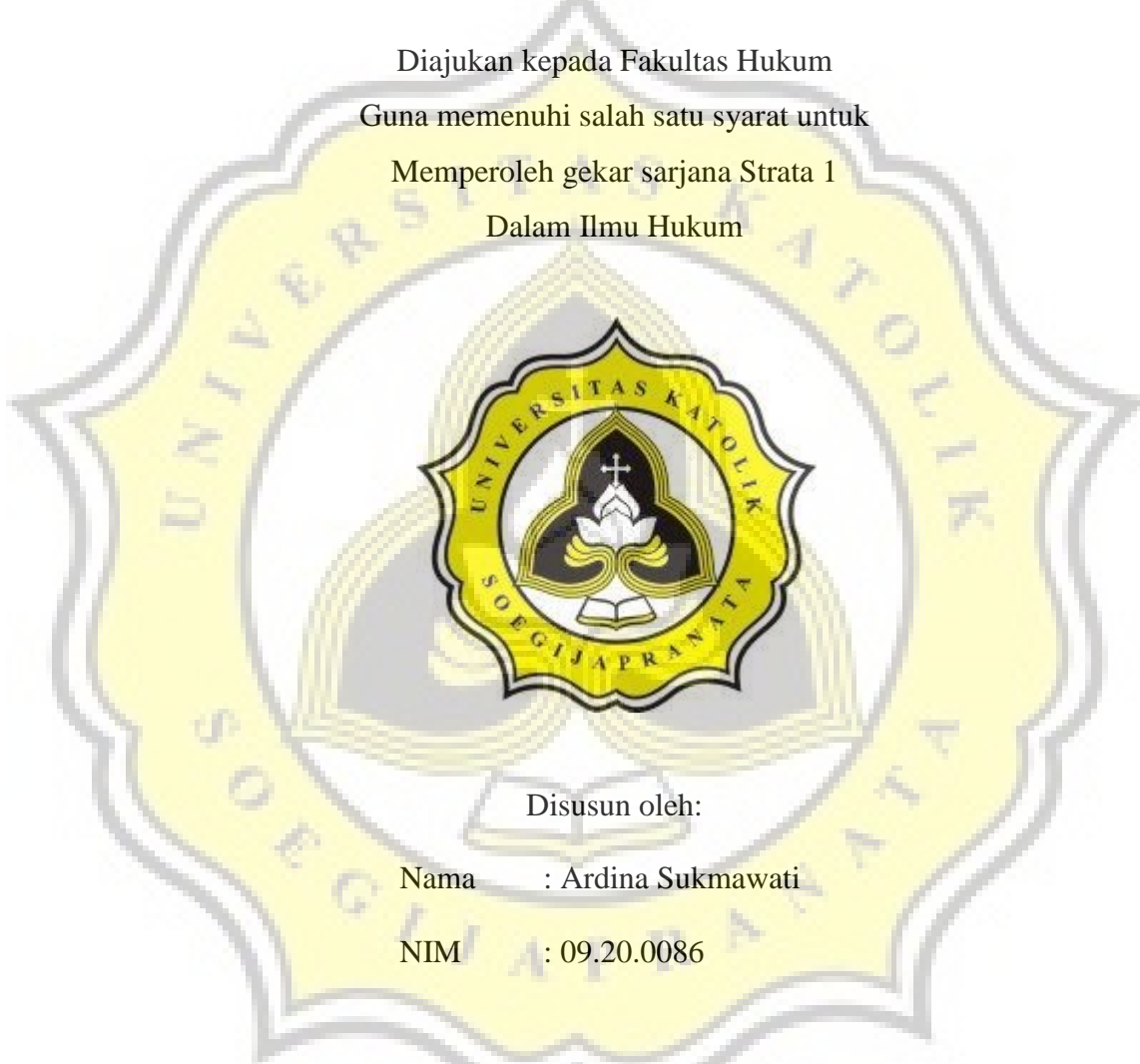


**PENGAWASAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM
PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum
Guna memenuhi salah satu syarat untuk
Memperoleh gelar sarjana Strata 1
Dalam Ilmu Hukum



Disusun oleh:

Nama : Ardina Sukmawati

NIM : 09.20.0086

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG

2013

**PENGAWASAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM
PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**

SKRIPSI

Diajukan kepada Fakultas Hukum
Guna memenuhi salah satu syarat untuk
Memperoleh gelar sarjana Strata 1
Dalam Ilmu Hukum



Disusun oleh:

Nama : Ardina Sukmawati

NIM : 09.20.0086

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG

2013

HALAMAN PERSETUJUAN

**PENGAWASAN PEMERINTAH KOTA SEMARANG DALAM
PELAKSANAAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Katolik Soegijapranata

Disusun oleh:

Ardina Sukmawati (09.20.0086)

Semarang, 26 Februari 2013

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi

(Yovita Indrayati, S.H., M.Hum)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA

SEMARANG

2013

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh:

Nama : Ardina Sukmawati

NIM : 09.20.0086

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal: 11 Maret 2013

Susunan Dewan Penguji

Dosen Penguji:

1. Yovita Indrayati, SH., M.Hum. (.....)
2. B. Resti Nurhayati, SH., M.Hum. (.....)
3. Dr. Endang Wahyati Y, SH., MH (.....)

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 Ilmu Hukum

Pada tanggal:

B. Resti Nurhayati, SH., M.Hum

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Soegijapranata

ABSTRAKSI

Untuk menunjang kegiatan manusia maka diperlukan suatu bangunan yang dapat melindungi kegiatan manusia. Suatu bangunan yang didirikan harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagai wujud bahwa penyelenggaraan proyek konstruksi bangunan telah dijalankan sesuai ketentuan perundang-undangan. Kesadaran masyarakat untuk memenuhi ketentuan yang ada dalam IMB dinilai kurang saat ini, maka perlu dilakukannya pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah. Berdasarkan uraian tersebut, skripsi ini akan mengkaji tiga masalah yaitu: 1) bagaimana ketentuan pemberian IMB yang diatur Pemerintah Kota Semarang?; 2) bagaimana pengawasan Pemerintah Kota Semarang dalam pemberian IMB?; dan 3) apa saja hambatan yang dihadapi Pemerintah Kota Semarang dan bagaimana cara mengatasi masalah yang timbul dalam pelaksanaan pengawasan pemberian IMB? Dari ketiga masalah yang timbul maka dilakukan penelitian mengenai pengawasan pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaan pemberian IMB.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif dengan yuridis empirik. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Adapun mengenai teknis pengumpulan data penelitian ini membutuhkan data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari studi lapangan sedangkan data sekunder diperoleh dengan cara studi kepustakaan. Metode analisis yang digunakan bersifat kualitatif dengan menggunakan teori hukum, analisis dan peraturan perundang-undangan.

Perumusan ketentuan pengaturan IMB di Kota Semarang antara lain diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Retribusi Jasa Umum, Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Semarang dan Peraturan Walikota Semarang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Standar Pelayanan Publik Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Semarang. Berdasarkan hasil penelitian, pengawasan Pemerintah Kota Semarang terdiri atas pengawasan preventif dan pengawasan represif. Pengawasan represif dilakukan oleh BAPPEDA, DTKP dan BPPT sedangkan pengawasan preventif dilakukan oleh BPPT, DTKP dan SATPOL PP. Hambatan yang dihadapi masing-masing instansi secara umum meliputi hambatan internal dan eksternal. Hambatan internal terdiri atas keterbatasan biaya, SDM dan komitmen pemerintah Kota Semarang dalam mentaati Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. Hambatan eksternal yang dihadapi meliputi ketidaktaatan masyarakat dalam pemenuhan syarat permohonan IMB dan kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat dalam memenuhi ketentuan yang terdapat dalam IMB.

Kata Kunci: Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pengawasan, bangunan gedung.

MOTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain.” (QS. Al-Insyirah:7)

“God is certainly with the righteous ones.” (QS. Al Ankabut:69)

PERSEMBAHAN

Saya persembahkan Skripsi ini untuk:

1. Allah SWT
2. Orang Tua dan Kakak terhebat
3. Teman-teman dan sahabat terbaik
4. Orang-orang yang pernah menjadi semangatku
5. Universitas Katolik Soegijapranata

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan karunia-Nya yang diberikan kepada penulis, sehingga penulis diberi kelancaran dan mampu menyelesaikan dengan baik skripsi ini dengan judul: “Pengawasan Pemerintah Kota Semarang Dalam Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat terselesaikannya program sarjana strata satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata.

Dalam penulisan ini, penulis ingin menggambarkan mengenai pengawasan pemerintah Kota Semarang dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Semarang. Pengawasan yang dilakukan pemerintah meliputi pengawasan yang dilakukannya sebelum IMB diterbitkan ataupun setelah IMB diterbitkan. Pengaturan mengenai IMB diatur dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung. Peraturan daerah tersebut mengatur syarat dan prosedur yang harus dipenuhi masyarakat apabila ingin mengajukan permohonan IMB. IMB yang dimaksud bertujuan untuk mengendalikan setiap kegiatan mendirikan bangunan agar tidak mengganggu kelestarian fungsi lingkungan hidup, keserasian tata ruang Kota Semarang dan menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan kepada pemegang ijin. Dalam penerbitan IMB, perlu dilakukannya pengawasan oleh pemerintah Kota Semarang agar pelaksanaan pembangunan terlaksana sebagaimana mestinya sesuai dengan peraturan perundangan.

Sehubungan dengan penyusunan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan pengalaman dalam penulisan skripsi ini, sehingga penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan banyak pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan terimakasih kepada:

1. Orang tua terbaik yang telah memberikan kasih sayang, dukungan moral, materil, doa dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Y. Budi Widianarko, M.Sc., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
3. Ibu B. Resti Nurhayati, SH., M.Hum, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
4. Bapak Valentinus Suroto, SH., M.Hum, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang periode 2007-2011.
5. Bapak Petrus Soerjowinoto, SH., M.Hum, selaku Dosen Wali yang telah memberi bimbingan dan semangat selama penulis menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
6. Ibu Yovita Indrayati, SH., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang telah memberi arahan, penjelasan, bimbingan dan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan, semangat dan pengajaran selama masa studi penulis.

8. Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang (Mas Sabar, Mbak Rini, Pak Bowo, Pak Nardi dan Mas Udik) yang telah membantu dalam urusan administrasi selama masa studi penulis.
9. Seluruh karyawan Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih telah membantu selama masa studi penulis.
10. Bapak Budi Prakosa, ST., M.T., selaku Kepala Sub Bidang Perencanaan Ruang dan Lingkungan Hidup BAPPEDA Kota Semarang dan staf yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan penulis selama penyusunan skripsi ini.
11. Bapak Irwan, selaku Ka. Sie Bidang Pengawasan DTKP Kota Semarang dan staf yang telah bersedia memberikan informasi dan data yang diperlukan penulis selama penyusunan skripsi ini.
12. Bapak R. Wing Wiyarso, S.Sos., M.Si., selaku Kepala Bidang Perijinan Pembangunan BPPT Kota Semarang dan staf yang telah bersedia memberikan informasi dan data yang diperlukan penulis selama penyusunan skripsi ini.
13. Bapak Hananto, SH., selaku Kepala Sub Bagian Umum dan Kepegawaian SATPOL PP Kota Semarang dan staf yang telah bersedia memberikan informasi dan data yang diperlukan penulis selama penyusunan skripsi ini.
14. Bapak Afrianto Sofyan Sutan Bagindo, ST., MTA., sebagai pakar Arsitektur Unika Soegijapranata khususnya di bidang perumahan, permukiman dan perkotaan yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan penulis selama penyusunan skripsi ini.

15. Bapak Kristyanto, ST., selaku Staf Teknik PT. Putra Kinasih Prakarsa sebagai pengembang perumahan Kampong Semawis yang telah bersedia memberikan informasi yang diperlukan penulis selama penyusunan skripsi ini.
16. Dian Megawati, SKom., sebagai kakak terbaik yang telah memberikan kasih sayangnya, doa dan dukungan kepada penulis sehingga mampu menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya.
17. Roni Ramadhan Firdauz, ST., arsitek terbaik yang telah menginspirasi judul skripsi ini, terima kasih untuk semua yang pernah diberikan kepada penulis.
18. Eci N. Viviana, Ica Sabrina dan Anissa E. Puspita, sebagai sahabat terbaik penulis selama ini, terima kasih.
19. Sahabat, teman dan keluarga selama menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, Mega Kartika Intan, Ratna Kun Ratih, Christasya Febria, Karina Paramestri, terima kasih atas dukungan, doa dan semangat kepada penulis.
20. Tim *Student Get Student* (SGS) dan karyawan BKRM Universitas Katolik Soegijapranata yang telah mengajarkan pengalaman dan pelajaran yang tidak akan didapat di tempat lain, terima kasih.
21. Teman-teman angkatan 2009 Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata, terima kasih telah menjadikan penulis salah satu bagian dari kalian.

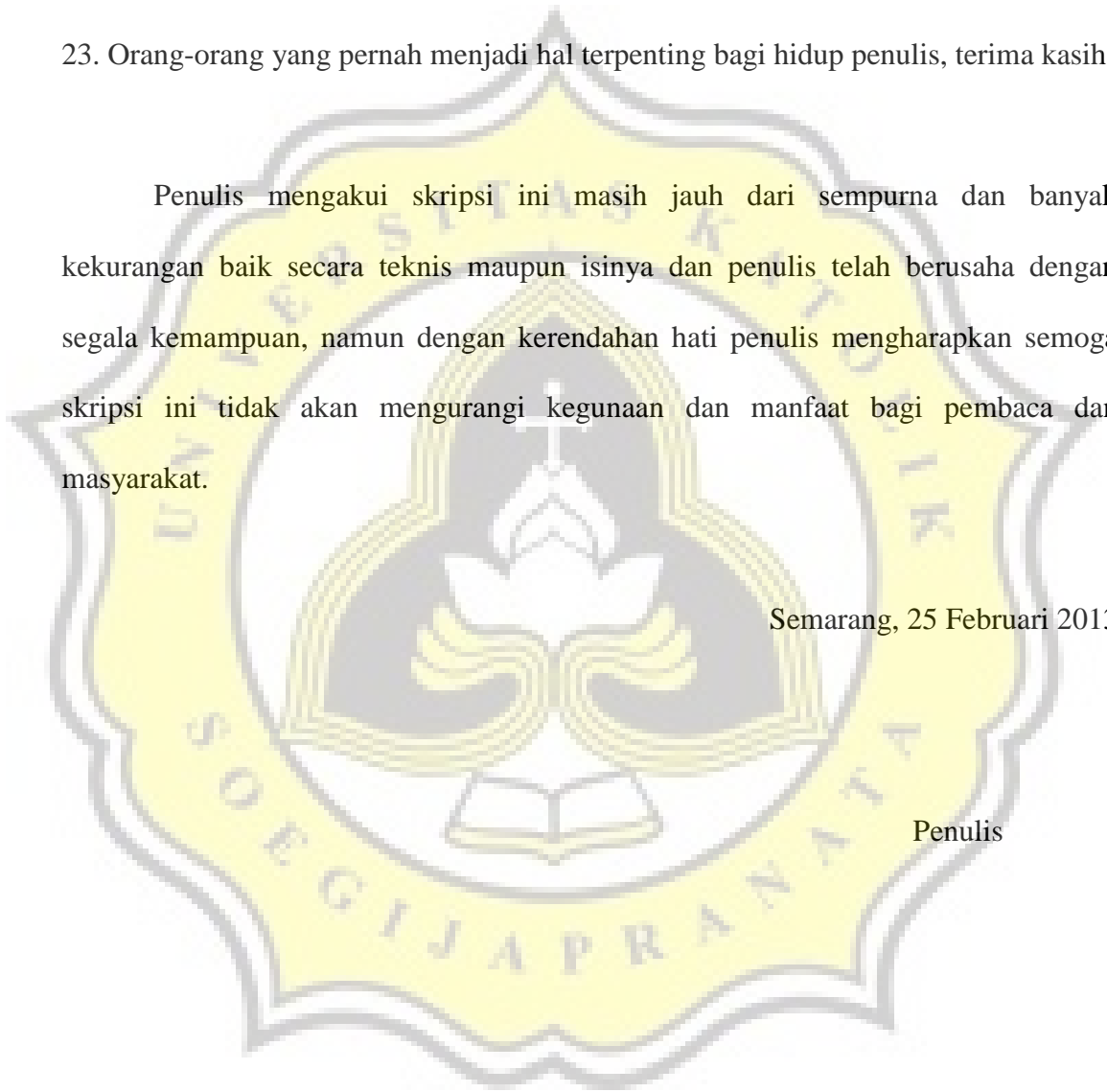
22. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata yang tidak bisa disebutkan satu persatu, terima kasih atas pertemanan dan permusuhan yang muncul selama penulis menyelesaikan studi.

23. Orang-orang yang pernah menjadi hal terpenting bagi hidup penulis, terima kasih.

Penulis mengakui skripsi ini masih jauh dari sempurna dan banyak kekurangan baik secara teknis maupun isinya dan penulis telah berusaha dengan segala kemampuan, namun dengan kerendahan hati penulis mengharapkan semoga skripsi ini tidak akan mengurangi kegunaan dan manfaat bagi pembaca dan masyarakat.

Semarang, 25 Februari 2013

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PENGESAHAN	iii
ABSTRAKSI	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Metode Penelitian	15
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pemerintahan	25
B. Pemerintahan Daerah	29
C. Kewenangan Pemerintahan	31
D. Pengawasan	35
E. Perizinan	40

F. Bangunan Gedung	42
G. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	44

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum	47
1. Kota Semarang	47
2. Instansi Pemerintahan Yang Berkaitan Dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	61
a. BAPPEDA Kota Semarang	61
b. DTKP Kota Semarang	69
c. BPPT Kota Semarang	76
d. SATPOL PP Kota Semarang	82
B. Ketentuan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Yang Diatur Pemerintah Kota Semarang	92
1. Keterangan Rencana Kota	94
2. Izin Mendirikan Bangunan	99
C. Pengawasan Pemerintah Kota Semarang Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	125
1. Pengawasan Yang Dilakukan Sebelum IMB Diterbitkan	130
2. Pengawasan Yang Dilakukan Setelah IMB Diterbitkan	138
D. Hambatan Yang Dihadapi Pemerintah Kota Semarang Dan Cara Mengatasi Masalah Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Pengawasan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)	156

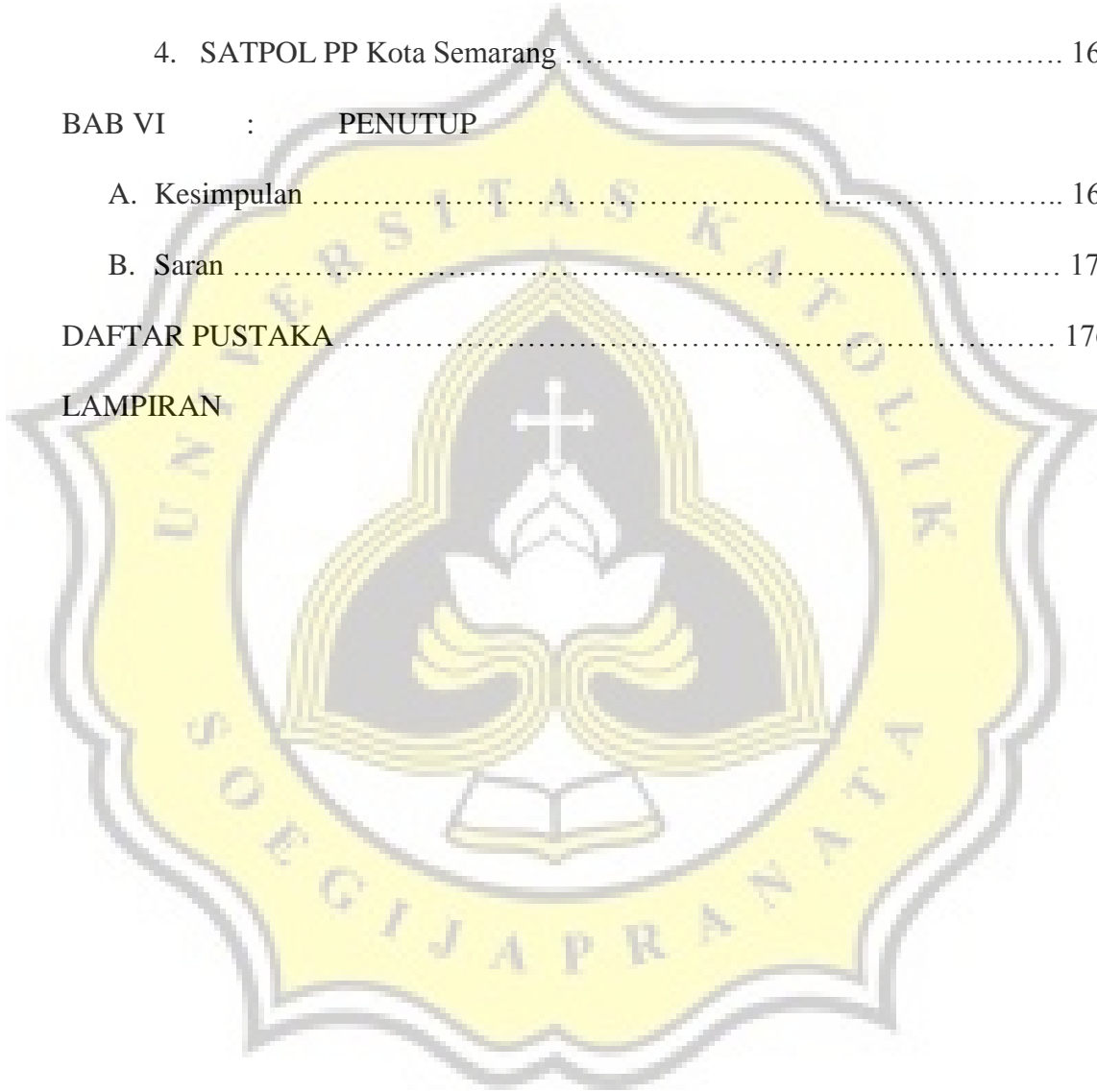
1. BAPPEDA Kota Semarang	157
2. DTKP Kota Semarang	162
3. BPPT Kota Semarang	164
4. SATPOL PP Kota Semarang	166

BAB VI : PENUTUP

A. Kesimpulan	168
B. Saran	173

DAFTAR PUSTAKA	176
-----------------------------	-----

LAMPIRAN



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1	Gambar Struktur Kota Semarang	49
Gambar 2	Bagan Struktur Organisasi BAPPEDA Kota Semarang	69
Gambar 3	Bagan Struktur Organisasi DTKP Kota Semarang	75
Gambar 4	Bagan Struktur Organisasi BPPT Kota Semarang	82
Gambar 5	Bagan Struktur Organisasi SATPOL PP Kota Semarang	86
Gambar 6	Alur Proses dan Pola Hubungan Kerja BPPT Kota Semarang	115
Gambar 7	Mekanisme Pengawasan BPPT Kota Semarang	136
Gambar 8	Mekanisme Penanganan Pengaduan	140
Gambar 9	Prosedur Penertiban DTKP Kota Semarang	144
Gambar 10	Stiker Tanda Pengawasan DTKP Kota Semarang	145
Gambar 11	Prosedur Khusus Penertiban DTKP Kota Semarang	148

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Tugas BAPPEDA Kota Semarang	62
Tabel 2	Fungsi BAPPEDA Kota Semarang	65
Tabel 3	Fungsi DTKP Kota Semarang	71
Tabel 4	Tugas BPPT Kota Semarang	77
Tabel 5	Fungsi BPPT Kota Semarang	78
Tabel 6	Kewenangan Daerah Otonom	87
Tabel 7	Syarat Permohonan IMB	102
Tabel 8	Pengawasan Pemerintah Kota Semarang	126
Tabel 9	Laporan Kegiatan SATPOL PP	153

