

BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Objek Penelitian

Penelitian ini suatu penelitian hukum empiris yang berfungsi untuk mencari isu hukum dan permasalahan hukum yang ada dengan melihat dan meneliti bagaimana bekerjanya hukum dilingkungan masyarakat. Adapun objek penelitian merupakan suatu tempat atau wilayah dimana penelitian ini akan dilaksanakan. Mengenai hal tersebut, dalam rangka penelitian ini penulis memilih lokasi penelitian dikantor Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Karawang.

B. Bentuk-bentuk Gedung dan Bangunan

Berdasarkan fungsinya, bangunan dibagi menjadi 5 (lima) fungsi yang meliputi :

1. fungsi hunian
2. fungsi keagamaan
3. fungsi usaha
4. fungsi sosial budaya dan
5. fungsi khusus.¹

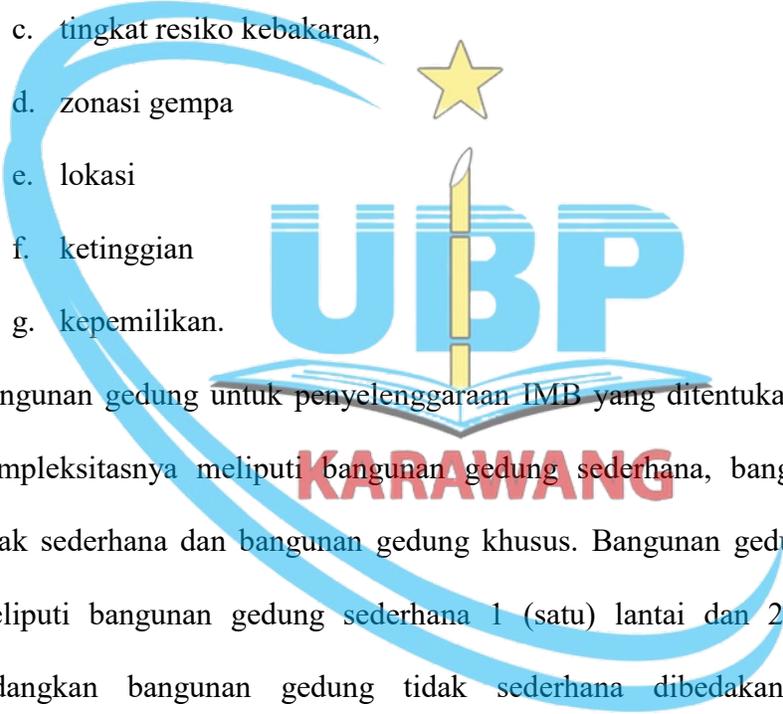
Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi dan harus dibangun sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang dan wilayah (“RTRW”) kabupaten/kota, rencana detail tata ruang

¹ Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 08 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung Pasal 4

(“RDTR”)/penetapan zonasi kabupaten/kota, dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan (“RTBL”). Dalam hal daerah masih belum memiliki RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, pemerintah daerah dapat menerbitkan IMB yang berlaku sementara.

Klasifikasi bangunan ditentukan berdasarkan

- a. tingkat kompleksitas
- b. tingkat permanensi
- c. tingkat resiko kebakaran,
- d. zonasi gempa
- e. lokasi
- f. ketinggian
- g. kepemilikan.



Bangunan gedung untuk penyelenggaraan IMB yang ditentukan berdasarkan kompleksitasnya meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana dan bangunan gedung khusus. Bangunan gedung sederhana meliputi bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai dan 2 (dua) lantai, sedangkan bangunan gedung tidak sederhana dibedakan berdasarkan kepentingannya untuk umum atau tidak. Yang dimaksud dengan bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaannya membutuhkan penyelesaian dan teknologi khusus.

C. Mekanisme Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 08 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung.

1. Tata Cara Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Rumah Tinggal :

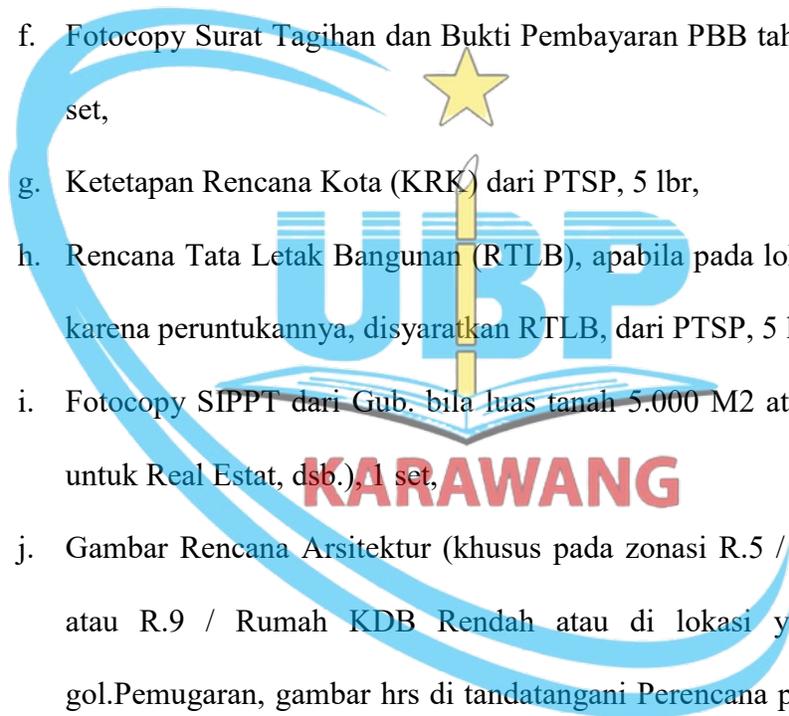
- a. Pengajuan Permohonan IMB (PIMB) Rumah Tinggal diajukan ke Loker PTSP di kantor Kecamatan setempat.
- b. Pengajuan PIMB, harus dilengkapi dengan kelengkapan persyaratan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Gubernur No.129 Tahun 2012, tentang Tatacara Pemberian Pelayanan Bidang Perizinan Bangunan.
- c. Setelah berkas diteliti administratif dan dinilai teknis serta diperiksa lapangan, maka petugas penilai akan menghitung besarnya retribusi IMB.
- d. Penilai akan membuat Surat Ketetapan Retribusi (SKRD) IMB untuk Pemohon.
- e. Pemohon IMB harus segera membayar Retribusi IMB ke Kas Daerah/ Bank DKI di Kecamatan, dan akan menerima bukti pembayaran berupa SKRD yang telah di print Tanda Lunas.
- f. Dengan menyerahkan Bukti Pembayaran SKRD tersebut ke Loker PTSP, maka berkas Permohonan IMB diproses untuk penerbitan IMB oleh PTSP Kecamatan.
- g. IMB Rumah Tinggal yang telah diterbitkan dapat diambil oleh Pemohon/ Kuasa di Loker PTSP Kecamatan.

2. Kelengkapan Persyaratan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan

(IMB)Rumah Tinggal:

- a. Mengisi Formulir PIMB dan menandatangani (+cap perusahaan, bila pemohon a/n perusahaan/ pengembang), 1 set,

- b. Fotocopy Akte Perusahaan (bila pemohon a/n perusahaan), 1 set,
- c. Fotocopy KTP Pemilik tanah/ Pemohon, 1 lbr,
- d. Fotocopy NPWP Pemohon, 1 lbr.
- e. Fotocopy surat kepemilikan tanah, berupa sertifikat tanah dari BPN yang dilegalisir Notaris atau Kartu Kapling dari Pemerintah Daerah/ Pusat (yang dilegalisir Pemerintah Kotamadya/ Instansi Pusat penerbit Kartu Kapling),
- f. Fotocopy Surat Tagihan dan Bukti Pembayaran PBB tahun berjalan, 1 set,
- g. Ketetapan Rencana Kota (KRK) dari PTSP, 5 lbr,
- h. Rencana Tata Letak Bangunan (RTLB), apabila pada lokasi dimaksud karena peruntukannya, disyaratkan RTLB, dari PTSP, 5 lbr,
- i. Fotocopy SIPPT dari Gub. bila luas tanah 5.000 M2 atau lebih (spt : untuk Real Estat, dsb.), 1 set,
- j. Gambar Rencana Arsitektur (khusus pada zonasi R.5 / Rumah Besar atau R.9 / Rumah KDB Rendah atau di lokasi yang termasuk gol.Pemugaran, gambar hrs di tandatangani Perencana pemilik IPTB), 5 set,
- k. Rekomendasi TPAK untuk perencanaan arsitektur bangunan, bila lokasi bangunan termasuk golongan pemugaran A/ B atau C (Menteng atau Kebayoran Baru), 1 set,



1. Perhitungan dan Gambar Rencana Konstruksi yang ditandatangani perencana konstruksi pemilik IPTB (untuk bangunan bertingkat dengan bentang lebih dari 5 meter), 4 set.
3. Biaya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - a. Retribusi IMB Rumah Tinggal, dihitung berdasarkan Rumus Luas Bangunan x Indeks x Harga Satuan - Retribusi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 08 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung,
 - b. Pembayaran Retribusi Rumah Tinggal dapat dilakukan setelah diterbitkan Surat Keputusan Retribusi Daerah (SKRD) dari Seksi Pelayanan IMB Kecamatan dan pembayaran dilakukan di DPMPTSP.
 - c. Setelah diperoleh Bukti Pembayaran Retribusi dari Kas Daerah maka lembar untuk P2B diserahkan ke Loker DPMPTSP.²
4. Jangka Waktu Penyelesaian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Rumah Tinggal
 - a. IMB Rumah Tinggal diterbitkan oleh Kepala Seksi Satlak PTSP Kecamatan setempat.
 - b. Penyelesaian IMB Rumah Tinggal, ditetapkan sesuai ketentuan dalam Peraturan Gubernur No. 129 Tahun 2012, adalah 20 hari kerja.
 - c. IMB yang telah diterbitkan akan diberitahukan melalui SMS atau Telpon kepada pemohon/ Kuasa, dan dapat diambil (dengan

² Peraturan Daerah kabupaten Karawang Nomor 08 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 10.

membawa bukti pembayaran retribusi IMB dan dengan surat kuasa apabila yang mengambil bukan pemohon) ke Loker PTSP Kecamatan.

5. Pelaksanaan Bangunan

- a. Pelaksanaan Bangunan dapat dimulai setelah IMB diterbitkan.
- b. Copy IMB (lebih bagus dilaminating) / Papan Kuning IMB harus dipasang dilokasi pembangunan, di tempat yang mudah dilihat dari jalan.
- c. Pelaksanaan bangunan harus sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan.
- d. Bila terdapat rencana perubahan atau penambahan, maka sebelum dilaksanakan terlebih dahulu harus diajukan IMB perubahan/ penambahan.
- e. Dan selama pelaksanaan IMB (copynya) harus berada di lokasi bangunan, untuk pedoman dalam pembangunan dan pemeriksaan dari petugas pengawasan Seksi Penataan Kota Kecamatan

D. Profil Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Karawang

Dengan terbentuknya DINAS PENANAMAN MODAL & PELAYANAN TERPADU SATU PINTU (DPMPSTP) Kabupaten Karawang, dapat memajukan sektor perekonomian melalui terciptanya iklim investasi yang makin kondusif sehingga meningkatkan kapasitas, kualitas serta kuantitas

dalam memberikan pelayanan terbaik dibidang penanaman modal dan perizinan. Suatu kebutuhan Pemerintah Daerah dalam rangka memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat maupun pihak swasta yang berminat menanamkan investasi maupun memerlukan berbagai perizinan dengan lebih Praktis, Optimal, Transparan, Cepat serta Tepat Waktu. Kabupaten Karawang merupakan salah satu kawasan industri terluas se-Asia Tenggara. Mudah dalam kepengurusan administrasi perizinan. Cepat dan tanggap dalam memberikan pelayanan perizinan. Transparansi dalam mekanisme kerja. Tepat pada sasaran pelayanan. Profesional dalam pemberian pelayanan.

Visi dan Misi

Menciptakan pembangunan yang berkeadilan melalui peningkatan investasi dan pelayanan perizinan prima menuju Karawang sejahtera.

Mewujudkan iklim investasi yang kondusif.

Meningkatkan promosi dan kerjasama investasi.

Meningkatkan kualitas sumberdaya aparatur yang professional.

