

**ANALISIS IMPLEMENTASI IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN (IMB) DI KOTA PADANG PANJANG**

**TESIS**



**ELINA WATI, ST**  
**NPM : 0810018322005**

**PROGRAM PASCASARJANA**  
**UNIVERSITAS BUNG HATTA PADANG**  
**2019**

**ANALISIS IMPLEMENTASI IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN (IMB)DI KOTA PADANG PANJANG**

**TESIS**



**ELINA WATI, ST**

**NPM : 0810018322005**

**Tesis ini Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Teknik Arsitektur Pada**

**PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS BUNG HATTA PADANG  
2019**



*Dipersembahkan untuk suami tercinta Akrianda Othman,SEdan kedua buah hatiku  
Elmorino Othman dan Elmonika Othman*

*Terima Kasih atas doa, pengorbanan dan dukungan yang telah diberikan*

## UCAPAN TERIMA KASIH

### **Assalamualaikum Wr. Wb.**

Puji syukur penulis persembahkan kehadiran Allah SWT, berkat rahmat dan karuniaNya penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan sebaik-baiknya. Shalawat beriring salam penulis persembahkan kepada junjungan Rasulullah Muhammad SAW.

Dalam hal ini penulis tidak lupa mengucapkan ribuan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada Dosen pembimbing kami yaitu :

1. Bapak **Dr. I Nengah Tela,ST.MSc.** selaku Pembimbing I, yang telah memberikan bimbingan, masukan dan saran selama penyusunan dan penulisan tesis ini.
2. Bapak **Dr. Zulherman,ST.MSc.** selaku Pembimbing II, yang telah memberikan bimbingan , masukan dan saran selama penyusunan dan penulisan tesis ini.
3. Bapak **Dr. Jonny Wongso,ST.MT**, selaku Ketua Prodi Arsitektur Pasca Sarjana Universitas Bung Hatta Padang sekaligus penguji yang telah memberikan bimbingan dan masukan yang sangat membangun serta memberikan semangat dan mensupport dalam penyelesaian studi pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik.
4. Ibu **Dr. Era Triana, ST.MSc**, selaku penguji yang telah memberikan bimbingan dan masukan yang sangat membangun serta memberikan semangat dan mensupport dalam penyelesaian studi pada Program Pasca Sarjana Magister Teknik .
5. Bapak/ Ibu Dosen Program Pasca Sarjana Magister Teknik Universitas Bung Hatta, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu kepada Ibu/Bapak semoga menjadi ladang amal jariah.
6. Kepada Suami tercinta **Akrianda Othman, SE**, atas kasih sayang, kesabaran serta dukungan materil maupun non materil demi kelancaran tesis ini, semoga panjang umur dan sehat selalu.
7. Kepada ananda **Elmorino Othman** dan ananda **Elmonika Othman** yang telah ikut mendukung dan membantu mama dalam menyelesaikan tesis ini, terimakasih sayang.
8. Teristimewa kepada almarhum Ayahanda tercinta **Sidi Na'ali** dan almarhumah Ibunda tercinta **Syamsiar**, yang telah melimpahkan kasih sayang dan cintanya kepada penulis selama ini.

9. Kepada teman seperjuangan Pasca Sarjana Universitas Bung Hatta Prodi Arsitektur yang tak dapat penulis sebutkan satu persatu terimakasih telah menyemangati, bantuannya dan mendoakan penulis untuk menjadi terbaik, terimakasih atas doa dan dukungannya.
10. Seluruh Karyawan dan Karyawati pada program Pascasarjana Universitas Bung Hatta Padang .
11. Semua pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan tesis ini.

Semoga Allah SWT. memberikan pahala yang berlipat ganda atas kemurahan hati yang telah ikhlas membantu dalam penulisan tesis ini, semoga bermanfaat dan menjadi amal ibadah bagi kita semua, Amien.....

**Wassalamu'alaikum Wr.Wb**

**Padang, 2019**

**Penulis**

**ELINA WATI**

**NPM. 0810018322005**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan fuji syukur kehadiran Allah SWT, maka penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan berupaya sedemikian rupa untuk mencapai hasil yang baik, namun penulis yakin dalam penulisan tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dalam menyelesaikan tugas tesis ini.

Dalam hal ini penulis tidak lupa mengucapkan ribuan terimakasih yang sedalam dalamnya kepada Dosen pembimbing kami yaitu :

1. Bapak DR. I NENGAH TELA,ST.MSc.
2. Bapak DR. Zulherman, ST.MSc.

yang selama ini telah bekerja keras dalam memberikan arahan dan tambahan ilmu pengetahuan kepada kami selaku Mahasiswa Magister Teknik Arsitektur Bung Hatta Padang. Adapun topik tesis yang penulis ambil adalah “*Analisis Implementasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Padang Panjang*” yang sengaja penulis ambil karena selama ini penulis telah tekuni sebagai Aparatur Sipil Negara (ASN) dilingkungan Pemerintah Kota Padang Panjang dan tesis ini juga penting sekali untuk bidang ilmu penataan bangunan dan penataan lingkungan serta arsitektur bangunan di Indonesia pada umumnya dan Kota Padang Panjang pada khususnya dalam meyelenggarakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Demikian tesis ini penulis sampaikan, agar kedepan nantinya hasil tesis ini dapat digunakan dan bermanfaat bagi kita semua hendaknya, Amien....

**Padang, 2019**

**Penulis**

**ELINA WATI**

**NPM.0810018322005**

## DAFTAR ISI

BAB . I. PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan Penelitian.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	4
1.4 Maksud dan Tujuan.....	4
1.5 Manfaat Penelitian.....	5
1.6 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.7 Struktur Pengorganisasian Tesis.....	6
BAB. II. TINJAUAN PUSTAKA .....	7
2.1. Perundang-undangan dan Peraturan Izin Mendirikan Bangunan.	
2.1.1 Tinjauan Terhadap Izin Mendirikan Bangunan.....	7
2.1.2 Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan.....	8
2.1.3 Syarat dan Prosedur Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan .....	9
2.1.4 Pelayanan Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan...	9
2.1.5 Proses Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.....	10
2.1.6 Pelayanan Administrasi Izin Mendirikan Bangunan .....	11
2.1.7 Jangka Waktu Proses Permohonan dan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan .....	12
2.2. Data Hasil Pengamatan Jalan.....	13
BAB. III. METODOLOGI PENELITIAN .....	15



3.1 Materi Penelitian.....	15
3.2 Lokasi Penelitian.....	15
3.3 Cara Penelitian.....	15
3.4 Proses Penelitian.....	16
3.4.1 Studi Pustaka.....	16
3.4.2 Observasi Lapangan.....	16
3.4.3 Analisa Data Lokasi Penelitian.....	17
<b>BAB.IV. ANALISIS PERMASALAHAN IMPLEMENTASI IZIN</b>	
<b>MENDIRIKANBANGUNAN DIKOTA PADANG PANJANG.....</b>	<b>18</b>
4.1. Gambaran Umum Kota Padang Panjang.....	18
4.1.1 Kondisi Geografi .....	18
4.1.2 Topografi .....	20
4.1.3 Jenis Bencana .....	22
4.1.4 Struktur Ruang Kota Padang Panjang.....	26
4.1.5 Pola Ruang Kota Padang Panjang .....	29
4.1.6 Kondisi Umum Kota Padang Panjang .....	38
4.2 Analisa Data Bangunan.....	39
4.3 Analisa Data Lapangan .....	42
4.4 Analisa Data Ruas Jalan .....	46
4.4.1 Data Inspeksi Jalan .....	46
4.4.1.1 Ruas Jalan Prof.Dr. Hamka.....	47
4.4.1.2 Ruas Jalan Abu Hanifah .....	56
4.4.1.3 Ruas Jalan Rumah Potong Hewan .....	63
4.4.1.4 Ruas Jalan Rohana Kudus .....	68
4.4.1.5 Ruas St. Mansyur .....	76
4.4.1.6 Ruas Jalan Desa Baru .....	82

4.4.1.7 Ruas Jalan Yulius Usman .....	94
4.4.1.8 Ruas Jalan Gatot Subroto .....	100
4.4.1.9 Ruas Jalan Dr. AK.Gani .....	105
4.5. Analisa Kasus Izin Mendirikan Bangunan .....	112
4.5.1 Kasus 1 .....	112
4.5.2 Analisa Kasus 1 .....	116
4.5.3 Kasus 2 .....	116
4.5.4 Analisa Kasus 2 .....	117
4.5.5 Kasus 3 .....	118
4.5.6 Analisa Kasus 3 .....	119
4.6 Penyandingan Permen PUPR Nomor 5 tahun 2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan dengan Perda Nomor 4 tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung.....	120
<b>BAB V. TEMUAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>129</b>
5.1 Temuan- Temuan di Lapangan.....	129
5.2 Temuan dari Hasil Kuisisioner Responden Mengenai Izin Mendirikan Bangunan di Kota Padang Panjang.....	135
<b>BAB VI. SIMPULAN DAN REKOMENDASI .....</b>	<b>151</b>
6.1 SIMPULAN .....	151
6.2 REKOMENDASI .....	152
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>154</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel 4.1	Luas Wilayah Perkelurahan di Kota Padang Panjang.....	19
Tabel 4.2	Rencana Sistem Pusat Pelayanan Kota Padang Panjang.....	28
Tabel 4,3	Pedoman Penyediaa dan Pemanfaatan RTH di Kawasan Perkotaan ..	31
Tabel 4.4	Hasil Kuisisioner Responden .....	45
Tabel 4.5	Pemeriksaan Kondisi Jalan Prof. Dr. Hamka.....	49
Tabel 4.6	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Prof Dr. Hamka.....	52
Tabel 4,7	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Prof Dr. Hamka.....	54
Tabel 4.8	Pemeriksaan Kondisi Jalan Abu Hanifah.....	58
Tabel 4.9	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Abu Hanifah .....	59
Tabel 4.10	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Abu Hanifah.....	62
Tabel 4.11	Pemeriksaan Kondisi Jalan Rumah Potong Hewan.....	65
Tabel 4.12	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Rumah Potong Hewan.....	66
Tabel 4.13	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Rumah Potong Hewan .....	67
Tabel 4.14	Pemeriksaan Kondisi Jalan Rohana Kudus .....	71
Tabel 4.15	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Rohana Kudus .....	73
Tabel 4.16	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Rohana Kudus.....	75
Tabel 4.17	Pemeriksaan Kondisi Jalan St. Mansyur.....	78
Tabel 4.18	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan St. Mansyur .....	79
Tabel 4.19	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan St. Mansyur .....	81
Tabel 4.20	Pemeriksaan Kondisi Jalan Desa Baru .....	85
Tabel 4.21	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Desa Baru .....	91
Tabel 4,22	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Desa Baru .....	93
Tabel 4.23	Pemeriksaan Kondisi Jalan Yulius Usman .....	96
Tabel 4.24	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Yulius Usman .....	97

Tabel 4.25	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Yulius Usman .....	99
Tabel 4.26	Pemeriksaan Kondisi Jalan Gatot Subroto .....	102
Tabel 4.27	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Gatot Subroto .....	103
Tabel 4.28	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Gatot Subroto .....	104
Tabel 4.29	Data Hasil Pengamatan Ruas Jalan Dr. AK Gani .....	109
Tabel 4.30	Kondisi Umum Sepanjang Ruas Jalan Dr. AK. Gani .....	111
Tabel 4.31	Penyandingan Permen PUPR Nomor 5 Tahun 2016 tentang Izin Mendirikan .....	121
Tabel 4.32	Kasus Ekstrem Implementasi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Rumah Tempat Tinggal dan Bangunan lainnya di Kota Padang Panjang .....	136

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1	Peta Jalur Evakuasi RTRW Kota Padang Panjang (2012 -2032.....	22
Gambar 4.2	Peta Sruktur Ruang Kota Padang Panjang.....	33
Gambar 4.3	Peta Rencana Pola Ruang Kota Padang Panjang .....	37
Gambar 4.4	Foto Bangunan yang Telah Mengikuti Rowland atau sempadan dan telah Sesuai dengan IMB di Kelurahan Ekor Lubuk .....	41
Gambar 4.5	Foto Bangunan yang Telah Mengikuti Rowland atau sempadan dan telah Sesuai dengan IMB di Kelurahan Sigando.....	41
Gambar 4.6	Foto Bangunan yang Telah Mengikuti Rowland atau sempadan dan telah Sesuai dengan IMB di KelurahanGanting .....	42
Gambar 4.7	Kuisioner Responden Masyarakat Kota Padang Panjang Tentang Pendapat Mereka Terhadap adanya IMB .....	46
Gambar 4.8	Peta Ruas Jalan Prof. Dr. Hamka .....	47
Gambar 4.9	Foto Ruas Jalan Prof. Dr. Hamka .....	49
Gambar 4.10	Peta Ruas Jalan Abu Hanifah .....	56
Gambar 4.11	Foto Ruas Jalan Abu Hanifah .....	58
Gambar 4.12	Peta Ruas Jalan Rumah Potong Hewan .....	63
Gambar 4.13	Foto Ruas Jalan Rumah Potong Hewan.....	64
Gambar 4.14	Peta Ruas Jalan Rohana Kudus .....	69
Gambar 4.15	Foto Ruas jalan Rumah Potong Hewan .....	70
Gambar 4.16	Peta Ruas jalan St. Mansyur .....	76
Gambar 4.17	Foto Ruas Jalan St. Mansyur .....	78
Gambar 4.18	Peta Ruas Jalan Desa Baru .....	83
Gambar 4.19	Foto Ruas Jalan Desa Baru .....	84
Gambar 4.20	Peta Ruas Jalan Yulius Usman .....	94

Gambar 4.21	Foto Ruas Jalan Yulius Usman .....	96
Gambar 4.22	Peta Ruas Jalan Gatot Subroto .....	100
Gambar 4.23	Foto Ruas Jalan Gatot Subroto .....	101
Gambar 4.24	Peta Ruas Jalan Dr. AK. Gani .....	106
Gambar 4.25	Foto Ruas Jalan Dr. AK. Gani .....	107
Gambar 4.26	Foto Bangunan yang berada di atas Bantaran Sungai (Batang aia Bakarek- Karek).....	115
Gambar 4.27	Foto Bangunan Berada pada Tepi Bibir Sungai .....	119
Gambar 5.1	Foto Bangunan yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Lokasi Kelurahan Koto Panjang .....	130
Gambar 5.2	Foto Bangunan yang Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan Lokasi Kelurahan Balai-Balai .....	130
Gambar 5.3	Foto Bangunan yang Didirikan Tidak Sesuai dengan Izin yang Telah Dikeluarkan/ Diterbitkan lokasi di Kelurahan Guguk Malintang .....	131
Gambar 5.4	Foto Bangunan yang didirikan Tidak Sesuai dengan Izin yang Telah Dikeluarkan/ Diterbitkan lokasi di Kelurahan Silaing Bawah .....	131
Gambar 5.5	Foto Bangunan yang telah ber-IMB namun Tidak Sesuai dengan IMB yang diberikan Lokasi di Kelurahan Kampung Manggis .....	132
Gambar 5.6	Foto Bangunan yang dibangun di Kawasan Rawan Longsor Lokasi Kelurahan Guguk Malintang.....	132
Gambar 5.7	Foto Bangunan berada di Tepi Bibir Jurang Lokasi Kelurahan Guguk Malintang.....	133

Gambar 5.8	Foto Bangunan berada di Tepi Bibir Jurang Lokasi Kelurahan Kampung Manggis .....	133
Gambar 5.9	Foto Bangunan yang Dibangun di Atas Kawasan Ruang Terbuka Hijau (RTH)Lokasi Kelurahan Silaing Bawah dan Kelurahan Koto Panjang .....	134
Gambar 5,10	Foto Bangunan yang Tidak Sesuai dengan Peruntukanya (Tidak Sesuai dengan Tata Ruang Wilayah).....	135