

**Pelaksanaan dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi  
Pembangunan Perumahan *Real Residence*  
di PT. Kurnia Jaya Nugraha**

Satrio Rilo Pambudi<sup>1</sup>, Adi Suliantoro<sup>2</sup>,  
Safik Faozi<sup>3</sup>

Universitas Stikubank

e-mail: [satriorilo98@gmail.com](mailto:satriorilo98@gmail.com)<sup>1</sup>,  
[adisuliantoro@edu.unisbank.ac.id](mailto:adisuliantoro@edu.unisbank.ac.id)<sup>2</sup>, [safikfaozi@edu.unisbank.ac.id](mailto:safikfaozi@edu.unisbank.ac.id)<sup>3</sup>

**Abstrak**

Mahasiswa merupakan insan yang kelak diharapkan menjadi pemimpin bangsa dan Negara, sehingga perlu dibekali dengan kemahiran tertentu agar mereka mampu menjadi pribadi yang sukses akademik, sosial dan karier. Kegiatan magang ini diperuntukkan bagi mahasiswa untuk dapat belajar dan menambah pengalaman bekerja di suatu instansi dengan tujuan untuk mengasah kemampuan dan *skills* yang selama ini dipelajari sesuai dengan kurikulum program studi. Berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan magang di PT. Kurnia Jaya Nugraha, bagian Pelaksana Lapangan selama 2 bulan terhitung dari tanggal 14 November sampai 14 Januari 2023. Dalam bisnis *Real Estate* tidak terlepas dari sebuah perizinan membangun suatu gedung, termasuk PT. Kurnia Jaya Nugraha. Dalam magang di PT. Kurnia Jaya Nugraha penulis telah mempelajari banyak hal diantaranya Adapun *Job Deskripsi* pada bagian Pelaksana Lapangan adalah mengerjakan proyek perumahan yang sudah dibeli oleh konsumen, melakukan survey, mengurus perizinan, konsultasi dengan klien, serta pelaksanaan pembangunan di lapangan.

**Kata Kunci:** izin mendirikan bangunan; proyek; perumahan.

**Abstract**

*Students are human beings who are expected to become leaders of the nation and state, so they need to be equipped with certain skills so that they are able to become successful individuals academically, socially and in their careers. This internship activity is intended for students to be able to learn and gain experience working in an agency with the aim of honing the abilities and skills that have been studied in accordance with the study program curriculum. Based on the description above, the author did an internship at PT. Kurnia Jaya Nugraha, Field Executor for 2 months starting from November 14 to January 14 2023. In the Real Estate business, a permit to build a building is inseparable, including PT. Kurnia Jaya Nugraha. In an internship at PT. Kurnia Jaya Nugraha the author has studied many things including the Job Description in the Field Executor section is working on housing projects that have been purchased by consumers, conducting surveys, managing permits, consulting with clients, as well as carrying out construction in the field.*

**Keywords:** *building permit; project; housing area.*

## **1. PENDAHULUAN**

Mahasiswa merupakan insan yang kelak diharapkan menjadi pemimpin bangsa dan Negara, sehingga perlu dibekali dengan kemahiran tertentu agar mereka mampu menjadi pribadi yang sukses akademik, sosial dan karier. Wahana dari seluruh muatan kemahiran bagi segenap mahasiswa tersebut dikemas melalui kurikulum yang berisikan diantaranya adalah magang. Magang merupakan kegiatan mahasiswa yang dilakukan di masyarakat dan di perusahaan atau instansi untuk mengaplikasikan ilmu yang diperoleh. Kegiatan ini juga membantu mahasiswa untuk memahami relevansi keilmuannya di masyarakat dan dijalur pembangunan diri dengan mendalami bidang ilmu tertentu. Mahasiswa sebaga calon sarjana hukum dituntut untuk memiliki keterampilan dan pengalaman yang memadai sebelum memasuki dunia kerja.

Magang akan menambah kemampuan untuk mengamati, mengkaji serta menilai antara teori dengan kenyataan yang terjadi dilapangan yang pada akhirnya dapat meningkatkan kualitas *managerial* mahasiswa dalam mengamati permasalahan dan persoalan, baik dalam bentuk aplikasi teori maupun kenyataan yang sebenarnya. Dalam dunia kerja, setiap perusahaan atau instansi memiliki aturan dan kebijakan yang berbeda. Dalam perkuliahan mahasiswa mendapat pengetahuan yang berupa teori yang diiringi dengan sedikit praktik. Hal ini tidak cukup, karena ilmu yang didapatkan juga harus diiringi dengan praktik yang direalisasikan dalam kehidupan nyata. Dalam pelaksanaan magang, mahasiswa dituntut agar dapat memperluas pengetahuan dan informasi terhadap bidang yang ditekuni atau dipelajari.

Kegiatan magang ini diperuntukkan bagi mahasiwa untuk dapat belajar dan menambah pengalaman bekerja di suatu instansi dengan tujuan untuk mengasah kemampuan dan *skills* yang selama ini dipelajari sesuai dengan kurikulum program studi. Berdasarkan uraian di atas, penulis melakukan magang di PT. Kurnia Jaya Nugraha, bagian Pelaksana Lapangan selama 2 bulan terhitung dari tanggal 14 November sampai 14 Januari 2023. Tujuan dari magang adalah Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank Semarang memiliki kemampuan mengimplementasikan teori-teori yang ada secara faktual dengan melihat, mengalami, merasakan dan menerapkan magang kerja sehingga memiliki seperangkat pengetahuan, ketrampilan, nilai dan sikap yang diperlukan bagi profesinya. Magang dilaksanakan untuk menjembatani gap antara teori dengan praktik.

## **2. METODE PELAKSANAAN**

Metode pelaksanaan yang dilakukan oleh penulis adalah dengan terjun langsung ke perusahaan PT. Kurnia Jaya Nugraha sebagai Pelaksana Lapangan, metode terjun langsung ke lapangan dikenal juga dengan metode empiris. Adapun yang dimaksud dengan metode empiris adalah sesuatu yang berdasarkan pengalaman, terutama pengalaman yang diperoleh melalui penemuan, percobaan atau pengamatan.<sup>1</sup>

## **3. HASIL PELAKSANAAN KEGIATAN**

### **a) Lokasi dan Kondisi Perusahaan**

PT. Kurnia Jaya Nugraha bertempat di Jalan Permata Raya Nomor 14-13 Perumahan Villa Real Residence. PT. Kurnia Jaya Nugraha merupakan perusahaan yang bergerak di bidang Developer dan Properti di Indonesia yang berkontribusi pada pengembangan perumahan dan tanah kavling. Tempat yang ditempati PT. Kurnia Jaya Nugraha ialah di Villa Real Residence.

Ada beberapa bagian yang PT. Kurnia Jaya Nugraha tempati magang yaitu bagian Pelaksana Banyak pekerjaan yang PT. Kurnia Jaya Nugraha lakukan seperti memasarkan produk perumahan dan tanah kavling, menginput data lokasi perumahan.

PT. Kurnia Jaya Nugraha memiliki 14 Karyawan, tim karyawan PT. Kurnia Jaya Nugraha yang berdedikasi dan kompeten didukung oleh dewan manajemen yang berpengalaman memastikan pengiriman proyek berkualitas tinggi dengan tetap menjaga standar keselamatan dan efektivitas biaya.

PT. Kurnia Jaya Nugraha mengutamakan nilai *Quality & Health, Safety, and Environment* (HSE) dalam perencanaan dan pelaksanaan semua proyek EPCI. PT. Kurnia Jaya Nugraha percaya bahwa Kualitas & HSE adalah fondasi terkuat dari setiap proyek dan/atau operasi. Untuk menanamkan lingkungan kerja yang aman, dan menerapkan berbagai prosedur keselamatan yang baik untuk kesejahteraan karyawan, vendor, subkontraktor, dan komunitas PT. Kurnia Jaya Nugraha untuk semua proyek. Fokus PT. Kurnia Jaya Nugraha pada Kualitas & HSE tetap penting dalam memastikan tingkat standar keselamatan tertinggi, karena PT. Kurnia Jaya Nugraha telah mencapai proyek perumahan yang terbaik.

---

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Struktur Organisasi PT. Kurnia Jaya Nugraha adalah sebagai berikut:

- 1) Direktur Utama: Yudhi Nugroho, S.T
- 2) Admin Utama Kantor: Budiyanto
- 3) Admin Kedua Kantor: Lina
- 4) Marketing Freelance: Vanny Liem
- 5) Marketing Utama
  - a. Cholid
  - b. Paryono
- 6) Pelaksana 1: Wahyudi
- 7) **Pelaksana 2: Satrio**
- 8) Pelaksana 3: Agus
- 9) Pelaksana 4: Sutikno
- 10) Mandor Lapangan:
  - a. Sutikno
  - b. Satrio
  - c. Darman
- 11) Pengadaan Matrial: Rizki
- 12) Pengadaan Matrial: Santoso

b) Pelaksanaan Magang

Berdasarkan Jadwal Pelaksanaan magang, penulis sebagai mahasiswa sudah bekerja di PT. Kurnia Jaya Nugraha, penulis melakukan praktik magang dimulai dari tanggal 14 November 2022 s.d 14 Januari 2023. Setelah ditentukan, penulis ditempatkan pada bagian Pelaksana di PT. Kurnia Jaya Nugraha, ditentukan sebagai pelaksana perumahan Villa Real Residence, penulis memiliki tugas dan tanggung jawab yang berbeda agar terciptanya sistem kerja yang efektif

dan efisien.

Adapun jadwal kerja karyawan yang terdapat pada PT. Kurnia Jaya Nugraha dengan jadwal hari Senin-Sabtu dan jam oprasional 08.00 WIB sampai 16.00 WIB, adapun beberapa peraturan sebagai berikut:

- 1) Awal masuk kantor harus melakukan absensi.
- 2) Jam Istirahat jam 12 sampai jam 1 siang.
- 3) Jam pulang sesuai jam kerja yang ditentukan, yaitu 16.00 WIB.
- 4) Menjalankan tugas sesuai dengan *Jobdesk* masing-masing, *Jobdesk* penulis adalah sebagai Pelaksana dan Pengawas di Lapangan. Adapun Job Deskripsi pada bagian Pelaksana Lapangan adalah mengerjakan proyek perumahan yang sudah dibeli oleh konsumen.

5) Melakukan Survey

Tugas pertama pelaksana proyek Villa Real Residence adalah melakukan survey pasar mengenai potensi daya beli terhadap proyek pembangunan yang akan dikerjakan.

6) Melakukan Konsultasi

Sebagai pelaksana proyek, penulis melakukan konsultasi ke instansi terkait mengenai kegunaan lokasi dalam rencana pembangunan proyek perumahan Villa Real Residence.

- 7) Secara umum ada beberapa tugas pelaksana pada tahap persiapan proyek, diantaranya survey pasar, survey harga material, konsultasi ke pihak terkait, persiapan legalitas, sosialisasi warga, mengurus perizinan proyek, mempersiapkan proposal kerjasama dengan berbagai pihak dan mengajukan anggaran operasional.

Selama magang di PT. Kurnia Jaya Nugara, penulis belajar yang menyangkut bidang hukum mengenai perizinan membangun perumahan, adapun luarannya adalah sebagai berikut.

Untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan, harus mempersiapkan segala persyaratan dokumen yang diperlukan dan proses pengurusan IMB adalah sekitar 20-21 hari, diantaranya adalah:

- 1) Cara mengurus IMB yang pertama adalah dengan mendatangi kantor Badan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (BTSP) setempat.
- 2) Jika bangunan yang ingin dibangun berukuran di bawah 500 m<sup>2</sup>, maka dapat mendatangi loket Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) di kecamatan setempat.
- 3) Isi formulir pengajuan pengukuran tanah.
- 4) Lakukan pembayaran biaya pengukuran.
- 5) Tunggu sekitar satu minggu, untuk melakukan pengukuran tanah dan gambar denah bangunan oleh petugas.
- 6) Lalu gambar denah yang berupa blueprint akan dijadikan dasar pembuatan IMB.

Syarat IMB dan proses pembuatan Izin Mendirikan Bangunan sangat penting untuk mewujudkan tata letak bangunan rumah yang aman dan sesuai dengan peruntukan lahan yang berlaku. Adapun sanksi yang dikenakan bagi yang tidak memiliki IMB adalah berupa denda bahkan perobohan rumah atau bangunan yang telah tertulis pada PP Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002.

Berikut daftar dokumen syarat IMB lengkap untuk mengurus Izin

Mendirikan Bangunan rumah tinggal:

- 1) Gambar denah, tampak (minimal 2 gambar), potongan (minimal 2 gambar), rencana pondasi, rencana atap, rencana sanitasi dan site plan sebagai syarat IMB.
- 2) Gambar konstruksi beton serta penghitungannya.
- 3) Gambar konstruksi baja serta penghitungannya.
- 4) Hasil penyelidikan tanah serta uji laboratorium mekanika tanah untuk bangunan berlantai 2 atau lebih.
- 5) Surat keterangan kepemilikan tanah/sertifikat HM (Hak Milik)/HGB (Hak Guna Bangunan).
- 6) Surat persetujuan tetangga, untuk bangunan berimpit dengan batas persil.
- 7) Surat kerelaan tanah bermaterai Rp6.000 dari pemilik tanah yang diketahui oleh lurah serta camat, apabila tanah bukan milik pemohon.
- 8) Surat Perintah Kerja (SPK) apabila pekerjaan diborongkan.
- 9) Ada izin usaha (HO) untuk bangunan komersial.
- 10) Ada izin prinsip dari pejabat kepala daerah bila lokasi bangunan menyimpang dari Tata Ruang Kota untuk syarat IMB terakhir.

Berdasarkan magang pada PT. Kurnia Jaya Nugraha terdapat pengaruh yang signifikan pada sistem penjualan dan sistem strategi pemasaran yang mengalami kendala terhadap perkembangan proyek perumahan Villa Real Residence dibuktikan dengan beberapa calon pelanggan yang mengetahui proyek perumahan PT. Kurnia Jaya Nugraha pemasaran dalam pembangunan unit rumah yang sedang di kerjakan oleh proyek perumahan Villa Real Residence. Kendala yang sering terjadi dalam proyek pembangunan rumah adalah perencanaan yang

tidak matang.

Dalam manajemen proyek, perencanaan memiliki peran yang sangat krusial. Salah merencanakan tentu saja akan salah dalam aplikasinya. Ini juga terkait dengan jadwal masing-masing pekerjaan. Apalagi jika kita lebih banyak menggunakan peralatan pihak ketiga, perencanaan pekerjaan yang tidak tepat akan berakibat pada pembengkakan biaya proyek. Itulah kenapa saat kita memulai sebuah proyek harus didukung oleh perencanaan yang benar-benar matang. Melibatkan banyak elemen dalam proses ini.

#### **4. KESIMPULAN DAN SARAN**

Penulis telah menjalankan Kuliah Magang di PT. Kurnia Jaya Nugraha dengan sebaik mungkin, selain itu dalam masa Kuliah magang penulis mendapat pengetahuan serta wawasan tentang properti dan izin pembangunan yang ada dalam perusahaan. Juga penulis mendapatkan ilmu strategi pembangunan dapat memberikan berpengaruh positif terhadap proses pengembangan perusahaan.

Setelah penulis menyelesaikan kegiatan kuliah magang di PT. Kurnia Jaya Nugraha, penulis berharap untuk *team marketing* ditambah lagi agar lebih memaksimalkan operasional kerja dan bisa menghasilkan target yang maksimal.

#### **5. DAFTAR PUSTAKA**

Adrian Sutedi, Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Agus Haryono, Efektifitas Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung Terkait Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Rumah Tinggal di Kota Tanjungpinang.

Bagir Manan, Ketentuan-ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjau dari Perspektif UUD 1945, Jakarta.

Cahyati. N. (2012, 07 10). sanitasi Lingkungan.Kesehatan Lingkungan Going Green Just Got Easier. Retrieved Februari 13, 2018, from <http://foccusnurcahyati.blogspot.com:2012/07/sanitasi-lingkungan.html>, diakses pada 12 Februari 2023.

Keman, S. 2005, Kesehatan Perumahan dan Lingkungan Permukiman. Jurnal. Kesehatan



Lingkungan Vol.2, No.1, Juli 2005.

Sjachran Basah, Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi, Makalah pada Penataran Hukum Administrasi dan Lingkungan di Fakultas Hukum Unair, Surabaya, 1995.

Sri Pudiatmo, Perizinan Problem dan Upaya Pembenahan, Bandung: Rezki Press, 2007.