

**KESADARAN PENGHUNI PEMUKIMAN DI BALIKPAPAN TERHADAP  
REGULASI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**Abdul Mattin<sup>1)</sup>, Ardiyansah<sup>2)</sup>, Wahidin Alauddin<sup>2)</sup>, Fajri N. R.<sup>1\*)</sup>.**

Program Studi Arsitektur Universitas Balikpapan

\*Email: [vhazrynr@gmail.com](mailto:vhazrynr@gmail.com)

**abstrak**

Permukiman kumuh terus tumbuh di perkotaan, aspek legalitas dalam membangun hunian semakin diabaikan oleh sebagian masyarakat. Faktor pemahaman, kesadaran akan pentingnya hunian layak perlu untuk diberikan dan diorasion terus menerus. Penelitian ini bertujuan untuk mengukur dan memetakan kesadaran Masyarakat di Kota Balikpapan, tentang pemahaman regulasi ijin mendirikan bangunan. Temuan penelitian ini arahan dalam mencegah kerusakan lingkungan, mencegah pelanggaran, menghindari konflik dengan masyarakat, menjaga pembangunan sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan, perwujudan tanggung jawab pemerintah dalam mengelola lingkungan, keberlangsungan usaha, interaksi saling menguntungkan dengan masyarakat. Kampanye publik melalui media massa dan sosial, pertemuan dengan pemilik usaha dan arsitek, distribusi brosur informatif, pelatihan, serta kerja sama dengan asosiasi profesi dapat membantu mengedukasi masyarakat tentang pentingnya IMB dan tata cara pengajuannya.

Kata kunci : Ijin mendirikan bangunan, permukiman padat, kesadaran Masyarakat.

***abstract***

*Slum settlements continue to grow in urban areas, legal aspects in building housing are increasingly being ignored by some people. The factor of understanding, awareness of the importance of adequate housing needs to be given and oriented continuously. This research aims to measure and map public awareness in Balikpapan City regarding understanding building permit regulations. The findings of this research provide guidance in preventing environmental damage, preventing violations, avoiding conflict with the community, maintaining development in accordance with the principles of sustainable development, realizing government responsibility in managing the environment, business sustainability, mutually beneficial interactions with the community. Public campaigns through mass and social media, meetings with business owners and architects, distribution of informative brochures, training, and collaboration with professional associations can help educate the public about the importance of IMB and the procedures for submitting it.*

*Keywords: Building permits, dense settlements, Community awareness.*

## **1. Latar Belakang**

Penting bagi setiap arsitek untuk memiliki tidak hanya keterampilan dalam merancang, tetapi juga pengetahuan yang mendalam tentang aspek legalitas yang terkait dengan perancangan, pembangunan, dan pemeliharaan. Memiliki pemahaman tentang hukum ini memungkinkan arsitek untuk membuat keputusan yang tepat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka dapat membedakan antara tindakan yang sesuai dengan hukum dan yang melanggar, serta mengenali apakah suatu proyek masih berada dalam batas-batas yang diatur oleh hukum atau sudah melampaui batas tersebut.

Keahlian legalitas ini memberikan arsitek landasan yang kuat dalam melaksanakan tugas profesional mereka. Mereka tidak hanya bertanggung jawab untuk menciptakan desain yang estetis dan fungsional, tetapi juga harus memastikan bahwa setiap langkah yang diambil dalam proses perancangan dan pembangunan berada dalam kerangka hukum yang sah. Dengan pemahaman yang mendalam tentang regulasi hukum yang terkait, arsitek dapat menghindari pelanggaran hukum yang berpotensi merugikan klien, pengguna, dan pihak terkait lainnya.

Selain itu, penting bagi semua pihak yang terlibat dalam industri arsitektur, termasuk arsitek, pengguna, pengawas, dan instansi terkait, untuk saling bekerja sama dan mendukung penegakan regulasi hukum. Sinergi antara semua pihak ini memainkan peran krusial dalam menciptakan lingkungan yang berkelanjutan, baik, dan sesuai dengan ketentuan hukum. Kolaborasi yang erat antara arsitek dan pengguna memastikan bahwa kebutuhan dan preferensi pengguna diperhatikan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Pengawas dan instansi terkait juga memiliki peran penting dalam memastikan kepatuhan terhadap regulasi hukum dan memberikan bimbingan serta sanksi yang diperlukan.

## **2. Rumusan Masalah**

1. Menyebutkan prosedur Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di tingkat wilayah Kota Balikpapan?
2. Mengevaluasi mengapa kurangnya kesadaran warga akan mengajukan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebelum membangun bangunan?

## **3. Kajian Literatur**

### **3.1 Pengertian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin resmi yang diberikan oleh pemerintah setempat kepada pemilik atau pengembang properti untuk memulai atau melaksanakan proyek

pembangunan atau konstruksi bangunan baru. IMB merupakan persyaratan hukum yang harus dipenuhi sebelum memulai proses pembangunan atau renovasi bangunan.

Tujuan utama dari IMB adalah untuk mengatur dan mengendalikan pembangunan bangunan agar sesuai dengan peraturan tata ruang, perencanaan kota, dan persyaratan teknis yang berlaku di wilayah tersebut. Dengan adanya IMB, pemerintah dapat memastikan bahwa pembangunan dilakukan secara teratur, aman, dan sesuai dengan standar yang ditetapkan, sehingga dapat menghindari masalah dan risiko yang dapat muncul akibat pembangunan yang tidak teratur atau tidak sesuai aturan.

Proses perolehan IMB melibatkan pengajuan permohonan oleh pemilik bangunan atau pengembang kepada pihak berwenang di instansi terkait, seperti dinas tata ruang dan perencanaan kota setempat. Dalam proses ini, biasanya akan dilakukan pemeriksaan dan evaluasi terhadap rencana pembangunan, termasuk aspek teknis, kesesuaian dengan rencana tata ruang, dampak lingkungan, serta kesesuaian dengan peraturan dan ketentuan lain yang berlaku.

Setelah memenuhi persyaratan dan mendapatkan persetujuan dari pihak berwenang, pemohon akan diberikan IMB yang merupakan izin resmi untuk memulai dan melaksanakan proyek pembangunan. IMB juga dapat memiliki masa berlaku tertentu dan mungkin memerlukan perpanjangan jika pembangunan belum selesai pada akhir masa berlaku IMB.

#### **4. Pembahasan**

Penelitian ini menggunakan metode analisis kajian literatur mendalam dengan menggunakan sumber-sumber sekunder dan primer. Sumber primer berupa wawancara interaktif kepada pemangku kepentingan, *stakeholder* dan Masyarakat. Sumber sekunder berupa literatur terbaru terkait tentang implementasi ijin mendirikan bangunan yang berlokasi di Kota Balikpapan.

##### **4.1 Rendahnya persentase bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan (IBM)**

Ketua Komisi III DPRD Kota Balikpapan, Alwi Al Qadri, mengungkapkan bahwa situasi di beberapa kompleks perumahan di Balikpapan menimbulkan keprihatinan, karena sekitar 80 hingga 90 persen bangunan di wilayah Balikpapan melanggar ketentuan izin mendirikan bangunan (IMB).

Temuan ini menimbulkan pertanyaan tentang efektivitas pengawasan dan penegakan aturan yang seharusnya dilakukan oleh pihak terkait untuk mencegah pelanggaran IMB. Alwi Al Qadri juga menyampaikan keheranannya terkait ketidakhadiran antisipasi dari pihak yang

berwenang, sehingga banyak bangunan yang justru menyalahi IMB, bahkan melakukan perubahan atau penambahan ukuran tanpa izin tambahan.

Hal ini menunjukkan adanya permasalahan serius dalam penerapan dan pemantauan IMB di wilayah Balikpapan ini. Artikel ini memberikan peringatan penting tentang pentingnya kesadaran dan tanggung jawab pemilik bangunan dalam mematuhi regulasi IMB dan perlunya tindakan tegas dari pihak berwenang untuk menjaga tata ruang dan pembangunan yang berkelanjutan di Balikpapan Baru.

Selain itu sekitar 80 persen rumah ibadah di kota Balikpapan, termasuk masjid, gereja, dan tempat ibadah lainnya, belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Kondisi ini menjadi perhatian serius karena dapat menimbulkan masalah hukum dan administrasi di masa mendatang, Ketua Forum Kerukunan Umat Beragama (FKUB) Balikpapan telah mengusulkan opsi pengalokasian anggaran bantuan rumah ibadah untuk membantu proses administrasi pembuatan IMB sebagai salah satu langkah untuk mengatasi permasalahan ini. Masalah ketidakhadiran IMB perlu ditangani dengan segera untuk memastikan tempat ibadah beroperasi secara sah dan sesuai dengan aturan yang berlaku.

## **4.2 Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan**

### **4.2.1 Persyaratan Administrasi**

1. Fotokopi E-KTP pemilik tanah
2. Fotokopi bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir
3. Fotokopi bukti penguasaan tanah (Sertifikat) / Izin Membuka Tanah Negara (IMTN)
4. Perhitungan struktur dan data sondir (Peruntukan Bangunan Umum)
5. Fotokopi kajian lingkungan: Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPKL) dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL)
6. Fotokopi andalalin jika diperlukan

### **4.2.2 Persyaratan Teknis**

Gambar bangunan teknis berkala 1: 100 di atas kertas A3, mencakupi:

1. Denah bangunan
2. Tampak bangunan (2 tampak)
3. Potongan bangunan (2 potong)
4. Rencana fondasi
5. Rencana atap

6. Detail fondasi
7. Rencana sanitasi
8. Rencana elektrik
9. Sketsa lokasi

#### **4.3 Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Dasar hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Indonesia terletak pada beberapa peraturan dan undang-undang yang mengatur tata ruang, pembangunan, dan izin mendirikan bangunan. Berikut adalah beberapa dasar hukum yang relevan terkait IMB:

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung: Undang-undang ini mengatur tentang perencanaan, penggunaan, pembangunan, dan pemeliharaan bangunan gedung. Termasuk di dalamnya adalah persyaratan dan prosedur untuk memperoleh IMB.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung: Peraturan ini merupakan turunan dari Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 dan mengatur lebih rinci mengenai persyaratan, prosedur, dan tata cara perizinan bangunan gedung, termasuk IMB.
3. Peraturan Daerah (Perda) tentang Tata Ruang dan Rencana Detail Tata Ruang: Setiap daerah memiliki Perda tentang tata ruang dan rencana detail tata ruang yang mengatur zonasi, tata guna lahan, dan pembangunan di wilayahnya. IMB sering kali diatur dalam Perda ini sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik setempat.
4. Peraturan Daerah (Perda) tentang IMB: Beberapa daerah memiliki Perda khusus yang mengatur tentang IMB, yang mencakup persyaratan, prosedur, dan ketentuan hukum terkait IMB di wilayah tersebut.

#### **4.4 Penjelasan Dari Rumusan Masalah**

Kurangnya kesadaran warga Balikpapan dalam mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi permasalahan yang perlu ditangani dengan serius. Faktor-faktor yang berkontribusi terhadap kurangnya kesadaran ini perlu diidentifikasi melalui penelitian yang mendalam, seperti pemahaman yang minim mengenai pentingnya IMB, keterbatasan informasi yang tersedia, serta sumber daya yang terbatas.

Dampak dari kurangnya kesadaran ini juga tidak dapat diabaikan, karena dapat merusak keberlanjutan pembangunan. Tanpa IMB yang sah, pembangunan dapat melanggar aturan,

menimbulkan risiko struktural, mengganggu tata ruang, dan berdampak negatif pada lingkungan.

Untuk mengatasi masalah ini, solusi yang efektif perlu dikembangkan, seperti kampanye penyuluhan, sosialisasi melalui media massa, penyediaan akses mudah terhadap informasi dan prosedur pengurusan IMB, serta melibatkan warga dalam pengambilan keputusan terkait pembangunan. Peran pemerintah daerah dan pihak terkait sangat penting dalam memberikan edukasi, pengawasan, dan penegakan hukum terkait pengurusan IMB.

Sinergi antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta juga perlu ditingkatkan untuk menciptakan lingkungan yang mendukung dalam mengurus IMB. Evaluasi terhadap upaya sosialisasi dan edukasi yang telah dilakukan juga perlu dilakukan untuk mengukur efektivitasnya dalam meningkatkan kesadaran dan perilaku masyarakat Balikpapan dalam mengurus IMB.

## **5. Kesimpulan**

Regulasi hukum dalam arsitektur dapat mengetahui dan mengatur tentang batasan-batasan sesuai dengan hukum / legalitas sehingga tidak ada yang dirugikan di pihak mana pun, mencegah kerusakan lingkungan, mencegah pelanggaran, menghindari konflik dengan masyarakat, menjaga pembangunan sesuai dengan prinsip pembangunan berkelanjutan, perwujudan tanggung jawab pemerintah dalam mengelola lingkungan, keberlangsungan usaha, interaksi saling menguntungkan dengan masyarakat, dan yang terutama adalah sebagai bukti ketaatan hukum.

Untuk meningkatkan pemahaman masyarakat Balikpapan tentang aturan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), disarankan untuk melakukan sosialisasi yang efektif. Kampanye publik melalui media massa dan sosial, pertemuan dengan pemilik usaha dan arsitek, distribusi brosur informatif, pelatihan, serta kerja sama dengan asosiasi profesi dapat membantu mengedukasi masyarakat tentang pentingnya IMB dan tata cara pengajuannya. Dengan demikian, diharapkan tercipta kesadaran yang lebih baik dan lingkungan pembangunan yang teratur dan aman di Balikpapan.

## **6. Referensi**

Izin mendirikan Bangunan [https://id.wikipedia.org/wiki/Izin\\_Mendirikan\\_Bangunan](https://id.wikipedia.org/wiki/Izin_Mendirikan_Bangunan)

Sanksi Hukum Jika Tidak Memiliki Izin Mendirikan Bangunan

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a86f56c173c/sanksi-hukum-jika-tidak-memiliki-izin-mendirikan-bangunan>

Peraturan Daerah (PERDA) tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/77758/perda-kota-balikpapan-no-3-tahun-2012>

Komisi III Sebut Hingga 90 Persen Bangunan Di Kompleks Balikpapan Baru Melanggar

IMB <https://www.inibalikpapan.com/komisi-iii-sebut-hingga-90-persen-bangunan-di-kompleks-balikpapan-baru-melanggar-imb/>

80 Persen Rumah Ibadah Tak Ada IMB <https://kapefm.com/80-persen-rumah-ibadah-tak-ada-imb/>