

# EFEKTIVITAS PENGURUSAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) DALAM MENERTIBKAN BANGUNAN DI KOTA AMBON

Windia Suci Kartikasari

NPP. 29.1665

*Asdaf Kota Ambon, Provinsi Maluku*

*Program Studi Politik Indonesia Terapan*

Email: windiakartika@gmail.com

## ABSTRACT

**Problem/Background (GAP):** the author focuses on the problem of buildings built outside the area/land that has been determined by the government (not orderly in building) and buildings that do not have a Building Permit (IMB). **Purpose:** the purpose of this study was to determine whether the IMB functions effectively in controlling buildings in Ambon City. **Methods:** This study was a qualitative study with a descriptive method with qualitative data collection. Results/Findings. **Result:** of this research is that the Building Permit (IMB) has been running effectively. However, judging from the aspect of spatial planning, there are still many buildings that are not located in areas that are in accordance with the provisions or spatial plans that have been determined. **Conclusion:** This IMB has been running effectively in Ambon City, this can be seen from the percentage of IMB management in 2019 which is 99.1% 2020 as much as 67.8% and 2021 as much as 95.2%. However, judging from the spatial aspect, there are still many buildings. which is not located in an area that is in accordance with the provisions or spatial plans that have been determined

**Keywords:** Effective, IMB, Community, Building

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** penulis berfokus pada permasalahan bangunan yang dibangun diluar dari Kawasan/ lahan yang telah ditentukan oleh pemerintah (tidak tertib dalam membangun) dan bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). **Tujuan:** tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah IMB berfungsi secara efektif dalam menertibkan bangunan di Kota Ambon **Metode:** Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode deksriptif dengan pengumpulan data kualitatif. **Hasil/Temuan.** Hasil dari penelitian ini adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ini telah berjalan dengan efektif. Namun, dilihat dari aspek tata ruang masih ditemukan banyaknya bangunan yang tidak berada pada wilayah yang sesuai dengan ketentuan atau rencana tata ruang yang telah ditetapkan **Kesimpulan.** IMB ini telah berjalan dengan efektif di Kota Ambon hal ini bisa dilihat dari presentase pengurusan IMB pada tahun 2019 yaitu 99,1% 2020 sebanyak 67,8% dan 2021 sebanyak 95,2% .Namun, dilihat dari aspek tata ruang masih ditemukan banyaknya bangunan yang tidak berada pada wilayah yang sesuai dengan ketentuan atau rencana tata ruang yang telah ditetapkan

**Kata kunci:** Efektif, IMB, Masyarakat, Bangunan,

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kebutuhan lahan untuk melakukan pembangunan merupakan hal yang tidak bisa dihindari lagi baik untuk kepentingan umum, pribadi, hingga perorangan sebagai konsekuensi dari perkembangan jumlah penduduk dan perkembangan aktivitas yang terjadi di kota tersebut. Namun nyatanya tidak sedikit masyarakat yang membangun tanpa memperhatikan aspek-aspek yang ada antara lain aspek lingkungan, tata letak bangunan, bahkan masih ada bangunan yang tidak mempunyai izin mendirikan bangunan (IMB) atau bahkan menyalah gunakan izin yang ada. Terkait dengan permasalahan tersebut maka kebijakan pemerintah kota ambon terhadap pengawasan dan penertiban bangunan sangat dibutuhkan, pastinya disertai dengan peraturan yang ketat dan tegas.

Di kota ambon sendiri masih sering ditemui bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, hal tersebut terjadi karna minimnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat serta kurangnya keterlibatan aparaturnya dalam pengawasan dan kurang tegas dalam penertiban bangunan yang tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut.

Dengan masyarakat yang masih membangun bangunan dengan seenaknya tanpa memikirkan aspek lingkungan, sehingga tercipta lingkungan yang kumuh. R. Notanubun, (2017, p. 248) Seperti yang pernah disampaikan oleh Sekretaris Bappeda: "Kawasan- Kawasan kumuh seperti batu merah, rijali, hippou dan arituteru merupakan Kawasan pemukiman yang daerahnya tidak tertata, banyaknya gang-gang kecil, banyak rumah yang berdempetan, dan merupakan Kawasan yang dekat dengan pasar yang merupakan salah satu faktor mengapa Kawasan tersebut menjadi kumuh". Serta banyak bangunan yang dibangun ditempat-tempat yang menyalahi aturan seperti dipinggir sungai dan di lereng-lereng gunung yang curam dan berpotensi terjadinya longsor, Willem D Nanlohy, (2015, p. 2) "pada kenyataannya yang terlihat saat ini adalah, sehubungan dengan rencana umum pelayanan tata ruang kota ambon terhadap pelayanan IMB, kota ambon terlihat dengan jelas masih semrawut dimana-mana banyak bangunan perumahan masyarakat yang terdapat di lereng-lereng, tepi-tepi sungai juga banyak sekali bangunan liar, yang membuat kesan IMB mudah sekali didapatkan tanpa memperhitungkan Penataan Kota dan Tata Ruang Kota", sehingga perlu dipertanyakan apakah pengurusan Izin Mendirikan Bangunan berjalan efektif dan tertib atau hanya sebuah formalitas, atau bahkan bangunan tersebut tidak mempunyai izin untuk mendirikan bangunan, karna tentunya dalam mengurus dan mendapat izin untuk mendirikan bangunan mempunyai syarat-syarat dan ketentuan yang telah diatur dan ditetapkan.

### **1.2 Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)**

Ada beberapa permasalahan berkaitan dengan tingkat ketertiban bangunan di Kota Ambon yaitu Masalah perizinan yang terjadi tentunya tidak luput dari pemikiran masyarakat yang masih cenderung seenaknya tanpa memperhatikan dan mematuhi aturan-aturan yang ada, sehingga kelayakan bangunan banyak diabaikan oleh masyarakat dalam membangun sehingga terciptalah bangunan yang tidak layak huni serta tidak sesuai dengan fungsi kawasannya.

Masih minimnya pemahaman dan kepatuhan masyarakat mengenai aturan Izin Mendirikan Bangunan, dikarenakan kurangnya pengetahuan akan pentingnya dan manfaat dari Izin Mendirikan



Bangunan (IMB) bagi masyarakat. Serta minimnya sosialisasi dan pengawasan aparaturnya, serta kurangnya ketegasan dari aparaturnya bagi pelanggaran ketentuan Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam hal ini masyarakat dan aparaturnya kota Ambon mempunyai peran yang sangat penting dalam memaksimalkan pembangunan fisik kota Ambon agar sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah demi penataan kota Ambon yang lebih tertata, tertib dan harmonis.

### **1.3 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, baik dalam konteks efektivitas pelayanan ataupun efektivitas dari pemberian izin mendirikan bangunan kepada masyarakat. Penelitian ini dilakukan oleh Sella Amelia pada tahun 2021 dengan judul “Efektivitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Dalam Rangka Mewujudkan Penertiban Pembangunan Di Kota Medan” masalah yang dibahas adalah apakah pelayanan yang diberikan oleh aparaturnya telah efektif dalam mewujudkan penertiban pembangunan di kota Medan (Sella Amelia, 2021). Penelitian yang ditulis oleh Iskandar A Nenobals dan Anwar Moch Roem pada tahun 2017 dengan judul “Efektivitas Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Dalam Rangka Pembangunan Di Kabupaten Jayapura” masalah yang dibahas ialah apakah pelayanan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di kabupaten Jayapura telah berjalan dengan efektif untuk masyarakat (Iskandar A Nenobals dan Anwar Moch. Roem, 2017). Penelitian selanjutnya Penelitian yang dilakukan oleh Andoko pada tahun 2016 dengan judul “Efektivitas Pelayanan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Di Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan Kota Medan” masalah yang dibahas adalah apakah pelayanan Izin Mendirikan Bangunan di sector industry pariwisata Kota Batu dengan, hasil dari terobosan pemerintah dengan membentuk Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu telah berjalan efektif (Andoko,2016).

### **1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Terdapat perbedaan pada focus permasalahan dari ketiga penelitian di atas yaitu focus penelitian terhadap pelayanan yang diberikan, apakah sudah efektif dan berjalan dengan baik atau malah sebaliknya serta apakah transparan dalam biaya pengurusan. Sedangkan penelitian yang saya lakukan berfokus kepada pengaruh Izin Mendirikan Bangunan tersebut pada ketertiban penataan bangunan di Kota Ambon.

### **1.5 Tujuan.**

Untuk mengetahui seberapa efektif Izin Mendirikan Bangunan dalam penataan bangunan di Kota Ambon, dan untuk mengetahui respon masyarakat terhadap ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), serta mengetahui kebijakan apa yang diambil pemerintah daerah terhadap bangunan yang tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan

## **II. METODE**

Metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan induktif adalah metode yang peneliti gunakan dalam penelitian ini, yaitu suatu metode penelitian dengan mengumpulkan data IMB, dan

menemukan fakta yang nyata pada subyek yang diteliti dengan mempelajari masalah-masalah yang terjadi di dalam masyarakat dan menganalisis data secara tepat sehingga dapat memberikan pemahaman dan pengertian yang jelas pada objek penelitian agar dapat mengetahui apa yang sedang terjadi. Penggunaan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan induktif ini diharapkan dapat memecahkan masalah yang ada setelah mendapatkan pemahaman secara keseluruhan dan utuh dari objek yang diteliti dengan pengukuran, dan menarik kesimpulan yang sesuai dengan keadaan, kondisi tempat dan waktunya.

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penulis menganalisis peran pemuda dalam program lorong literasi Gowa di desa Paccinongang menggunakan pendapat dari Yadav yang menyatakan bahwa partisipasi dapat terjadi pada empat tahap, yaitu partisipasi dalam perencanaan/pengambilan keputusan, pelaksanaan, dan pemanfaatan hasil. Adapun pembahasan dapat dilihat pada subbab berikut.

#### **3.1 Efektivitas IMB Dalam Penataan Bangunan di Kota Ambon**

Penulis melakukan wawancara dengan pihak terkait dan dari hasil wawancara penulis bersama Sekretaris Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Ambon pada 10. Januari 2022, beliau menjelaskan bahwa:

“Sesungguhnya fungsi utama dari IMB adalah untuk menertibkan dan mengembalikan fungsi ruang sesuai dengan peruntukan lahan, apalagi setelah terjadinya konflik sosial di Kota Ambon banyak bangunan yang di bangun tidak sesuai dengan fungsi lahan yang ada, sebagai contoh pada daerah gunung nona dan mardika dimana gunung nona yang seharusnya berfungsi sebagai lahan penghijauan kini dipenuhi oleh rumah warga, dan mardika yang seharusnya berfungsi sebagai daerah perairan kini sudah dipenuhi oleh bangunan rumah, toko dan lainnya, disini jika mengikuti fungsi utama dari IMB yang mana berfungsi sebagai penertiban dan mengembalikan fungsi lahan hal ini sulit untuk dilakukan dikarenakan Kota Ambon ini sudah dibangun dan tumbuh duluan jauh sebelum peraturan IMB dibuat, jadi jika kita ingin mengikuti instrument IMB dalam penataan dan mengembalikan fungsi ruang yang ada di Kota Ambon hal ini sulit untuk dilakukan, dan jika kita membicarakan tentang target IMB dalam hal jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2019 sudah hampir mencapai target, tetapi pada tahun 2020 jumlah pengurusan IMB sangat menurun dan kembali naik pada 2021 namun masih belum mencapai target yang ditentukan, jika membicarakan tentang target penghasilan setiap tahun pastinya kita selalu mempunyai target contohnya seperti 2021 dimana target hanya terpenuhi 50% dengan jumlah target penghasilan 4M namun hanya dapat mencapai 2M, namun hal itu tidak menjadi masalah karena perlu dipertegas lagi bahwa IMB ini bukanlah penghasil tetapi merupakan kewajiban bagi masyarakat demi keamanan tempat tinggal ataupun tempat usaha mereka dan untuk target bangunan yang wajib ber-IMB setiap tahun selalu disesuaikan dengan jumlah bangunan baru dan jumlah bangunan yang akan dialihfungsikan pada tahun tersebut“

Dari hasil wawancara penulis dengan sekretaris Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Ambon dapat diambil kesimpulan dari yang beliau katakan mengenai fungsi utama dari IMB bahwa, IMB ini belum efektif dalam penataan kota dan penertiban fungsi ruang agar sesuai



dengan peruntukan lahan sebagaimana hal tersebut merupakan salah satu tujuan dari IMB. Hal ini sulit dilakukan dikarenakan Kota Ambon sudah terbentuk sebelum peraturan IMB ini muncul, sehingga sulit untuk mengembalikan fungsi lahan dan dalam segi target pada target penghasilan IMB ini juga belum mencapai target penghasilan pada tahun tersebut. Kemudian pada target bangunan wajib IMB sudah mulai naik kembali pada tahun 2021 setelah pada tahun 2020 terjadi penurunan angka bangunan dan angka pengurusan IMB.

### 3.2. Pelaksanaan Pengukuran Efektivitas IMB Dalam Menertibkan Bangunan

Efektivitas IMB juga dapat diukur dengan data total bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2019-2021 dan jumlah total bangunan yang sudah ber-IMB pada tahun 2019-2021

**Gambar 4. 1**

#### **GRAFIK TOTAL BANGUNAN WAJIB BER-IMB DAN JUMLAH BANGUNAN YANG SUDAH BER-IMB TAHUN 2019-2021**



Berdasarkan grafik di atas dijelaskan bahwa jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2019 berjumlah 701 bangunan, 2020 berjumlah 525 bangunan, dan 2021 berjumlah 420 bangunan, kemudian untuk jumlah surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh DPMTSP pada tahun 2019 berjumlah 694, 2020 berjumlah 356 dan 2021 berjumlah 400. Dari grafik di atas bisa ditarik kesimpulan bahwa pada tahun 2019 jumlah pengurusan IMB dan jumlah bangunan yang wajib ber-IMB sudah hampir mencapai target yaitu sebanyak 701 dengan presentase 99,1%, dan kemudian menurun pada tahun 2020 dengan jumlah pengurusan IMB sebanyak 356 sedangkan jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2020 sebanyak 525 bangunan dengan presentase 67,8%, dan kembali naik pada tahun 2021 dengan jumlah pengurusan sebanyak 400 dengan jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2021 sebanyak 420 bangunan dengan presentase 95,2%.

### 3.3. Hasil Dari Pengukuran Efektivitas

Jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2019 berjumlah 701 bangunan, 2020 berjumlah 525 bangunan, dan 2021 berjumlah 420 bangunan, kemudian untuk jumlah surat Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh DPMTSP pada tahun 2019 berjumlah 694, 2020 berjumlah 356 dan 2021 berjumlah 400. Dari grafik di atas bisa ditarik kesimpulan bahwa pada tahun 2019 jumlah

pengurusan IMB dan jumlah bangunan yang wajib ber-IMB sudah hampir mencapai target yaitu sebanyak 701 dengan presentase 99,1%, dan kemudian menurun pada tahun 2020 dengan jumlah pengurusan IMB sebanyak 356 sedangkan jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2020 sebanyak 525 bangunan dengan presentase 67,8%, dan kembali naik pada tahun 2021 dengan jumlah pengurusan sebanyak 400 dengan jumlah bangunan yang wajib ber-IMB pada tahun 2021 sebanyak 420 bangunan dengan presentase 95,2%, tidak tercapainya target pengurusan IMB pada tahun 2019 dan 2021 dikarenakan masyarakat membangun pada daerah diluar wilayah ketentuan rencana induk tata ruang kota seperti di lahan penghijauan, perairan, sehingga dinas dan pelayanan terkait tidak dapat mengeluarkan surat Izin karena tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dan terjadi penurunan signifikan pengurusan IMB terjadi pada 2020 merupakan imbas dari pandemi covid19.

Kemudian, cara mengukur efektivitas suatu program adalah dengan tercapainya sebuah tujuan dari program tersebut, pada program IMB salah satu indikator nya adalah dengan meningkatnya jumlah bangunan yang ber-IMB dan dapat, mengembalikan fungsi ruang sesuai dengan peruntukan lahan belum tercapai. Mengembalikan fungsi ruang tentu merupakan hal yang penting dikarenakan setiap daerah atau lahan pasti mempunyai fungsinya masing-masing, jika masyarakat membangun pada lahan yang diperuntukan untuk perairan dikhawatirkan akan menghambat aliran air serta mencemari aliran sungai, atau laut sehingga akan mendatangkan bencana banjir

Kesimpulan yang dapat penulis ambil berdasarkan hasil analisis dan wawancara dengan Sekretaris Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Ambon dan juga berdasarkan data total bangunan yang wajib ber-IMB dan bangunan yang sudah ber-IMB di tahun 2019-2021 maka dapat disimpulkan bahwa, IMB ini telah berjalan dengan efektif. Namun, dilihat dari aspek tata ruang masih ditemukan banyaknya bangunan yang tidak berada pada wilayah yang sesuai dengan ketentuan atau rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

### **3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Pelaksanaan penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap pengukuran efektivitas IMB terhadap pengaturan tata ruang kota ambon menghasilkan kesimpulan kesamaan dan perbedaan antar penelitian yang penulis lakukan dengan hasil penelitian sebelumnya dari beberapa sumber yang penulis lakukan, yaitu sama-sama membahas tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB), namun terdapat perbedaan pada focus permasalahan dari ketiga penelitian di atas yaitu focus penelitian terhadap pelayanan yang diberikan, apakah sudah efektif dan berjalan dengan baik atau malah sebaliknya serta apakah transparan dalam biaya pengurusan. Sedangkan penelitian yang saya lakukan berfokus kepada pengaruh Izin Mendirikan Bangunan tersebut pada ketertiban penataan bangunan di Kota Ambon. Terdapat persamaan dari penelitian di atas dengan penelitian saya lakukan ialah sama sama memakai metode penelitian deskriptif dengan pengumpulan data kualitatif.



#### IV. KESIMPULAN

1. IMB ini telah berjalan dengan efektif di Kota Ambon hal ini bisa dilihat dari presentase pengurusan IMB pada tahun 2019 yaitu 99,1% 2020 sebanyak 67,8% dan 2021 sebanyak 95,2% .Namun, dilihat dari aspek tata ruang masih ditemukan banyaknya bangunan yang tidak berada pada wilayah yang sesuai dengan ketentuan atau rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
2. Sejauh ini dari hasil wawancara saya dengan Sekretaris kepala Dinas Maaupun dengan Kepala Bidang Tata Ruang dijelaskan bahwa hingga saat ini tidak ada kebijakan tertulis yang yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Ambon terkait bangunan yang belum memiliki IMB dan bangunan lama yang belum ber-IMB dan hanya memberikan peringatan atau teguran secara lisan.
3. Respon masyarakat terhadap ketentuan izin mendirikan bangunan (IMB), dari hasil wawancara yang penulis lakukan dengan masyarakat sebagian dari mereka mengatakan keberatan dengan ketentuan dalam pengurusan surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dikarenakan proses pengurusan yang rumit dan berbelit-belit, namun beberapa orang mengatakan tidak keberatan sama sekali dengan ketentuan pengurusan IMB yang telah ditetapkan oleh pemerintah asalkan keamanan mereka terjamin dan tidak terjadi kendala kedepannya.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian.

**Arah Masa Depan Penelitian (*future work*).** Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan.

#### V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan pihak-pihak yang terlibat dalam penelitian ini dan juga diucapkan Terima Kasih kepada pihak-pihak yang telah bersedia eberikan dukungan serta doa untuk kelancaran penelitian yang saya lakukan

#### VI. DAFTAR PUSTAKA

- A, Iskandar ,dkk., 2017 “*Efektivitas pemberian izin mendirikan bangunan dalam rangka pemaangunan di kabupaten Jayapura*”, Jurnal vol.7 nomor 2, Jayapura
- Helmi. 2012. *Hukum Perizinan Lingkungan Hidup*. Jakarta: Sinar Grafika
- Indrawijaya, Adam Ibrahim. 2010. *Teori, Perilaku dan Budaya*
- Kurniawan, A. 2005. *Transformasi Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Pembaruan Organisasi.Bandung: Refika Aditama.

#### Jurnal

- A. Hadi and B. G. Tentua, “*Fakultas Teknik Universitas Pattimura,*” J. Teknol., vol. 12, no. 2, pp. 11–12, 2015
- Amelia, Sella., 2021 “*Efektivitas pelayanan izin mendirikan bangunan dalam rangka mewujudkan penertiban pembangunan di kota medan*”, Skripsi, Medan

Andoko,. 2016 “*efektivitas pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) di Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan di Kota Medan*”, Jurnal vol I no. 1, Medan

***Undang-undang***

*Peraturan pemerinta no 21 tahun 2021*

*Undang-Undang 28 tahun 2002*

*Peraturan daerah nomor 10 tahun 2012 tentang retribusi izin mendirikan bangunan*

Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 10 Tahun 2012 Tentang Reribusi Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 10 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung

***Web***

BPS KOTA AMBON 2020

BAPPEKOT KOTA AMBON 2021

DINAS PU KOTA AMBON

