

MENGGUNAKAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) UNTUK MENDIRIKAN BANGUNAN

Oleh :

Bagus Made Arjana *)

ABSTRACT

Human being as a social creatures in spending their life can't be done individually because from their process of existence in the world, they are already in a small group known as a family those consist of a farther, a mother and children.

Human needs in reaching a good life quality, in basic term can be divided into three items, such as ; (i) foods need , (ii) clothes need and (iii) housing need. In the context within fulfilling the last need above, human definitely build a house although in a very simple appearance. In case of house necessity, at least it can provide a comfortable to the inhabitants. In gaining the comfortable, it involves some requirements inside for the dwellers, i.e : healthy, strength, ecology (environment) and aesthetic one.

In a period advancement marked by the science and techology development, it's born a building in a simple shape up to sophistacated feature or in tradition to modern style. In orther to comply the comfortable with the occupants, the environment and the government themselves in constructing a building have to be supported by some theoritical housing and regulation issued by the government. The regulation revers to IMB (ijin mendirikan bangunan) that means the permission for constructing a building which inside contains a land use, housing location zone, physical building appearance and technical requirements.

Architectural study program based on its curriculum, 40% is theoritical kwonledge and 60% is applied one focused on building science, including the physical building, exterior and interior design, so the containing knowledge need sharing to its relainvarnce that there's concerned with IMB in orther to be used in increasing the good life quality.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kebutuhan pokok manusia untuk menjalani kebutuhan hidupnya di dunia ini dapat dikelompokkan menjadi 3 (tiga) hal, sebagai berikut : (i) kebutuhan primer yaitu pangan (makanan), (ii) kebutuhan skunder yaitu sandang (pakaian) & (iii) kebutuhan tersier yaitu papan (perumahan/rumah tinggal) (Sugandi, Tahun 1979).

Sebagai wujud kongkrit dari tempat tinggal tersebut adalah berupa bangunan, khususnya bangunan gedung. Yang dimaksudkan dengan bangunan gedung ialah bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian ataupun seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi

sebagai tempat manusia melakukan aneka kegiatannya, baik untuk hunian atau empat tinggal, kegiatan keagamaan, bisnis/usaha, sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. (Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung).

Sebagai bangunan yang layak huni, bangunan tersebut haruslah memenuhi beberapa persyaratan di antaranya adalah : kekuatan, kesehatan, kenyamanan maupun keindahan (estetika).

1.2 Rumusan Masalah.

1. apakah manfaat menggunakan IMB dalam mendirikan bangunan ?.
2. apakah peranan meteri pada program studi arsitektur bagi para mahasiswa dalam meningkatkan kualitas hidup?

II. PEMBAHASAN.

Beberapa terminologi terkait dengan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) antara lain :

2.1 Kekuatan.

Yang dimaksudkan dengan kekuatan adalah bangunan memiliki usia pakai yang panjang (minimal 30 tahun), mempunyai ketahanan terhadap beban yang dipikulnya, memiliki ketahanan terhadap pengaruh iklim dan memiliki ketahanan terhadap serangan serangga atau makhluk biologi lainnya.

2.2 Kesehatan.

Yang dimaksud dengan Kesehatan adalah bangunan memenuhi kebutuhan manusia akan penerangan alam dan atau penerangan buatan, kebutuhan penghawaan alam dan ataupun penghawaan buatan, terhindar dari pencemaran lingkungan baik yang disebabkan oleh faktor udara maupun makhluk biologi lainnya seperti binatang, tumbuh tumbuhan dan lain lainnya.

2.3 Kenyamanan

Yang dimaksud dengan kenyamanan adalah bangunan dapat memberikan rasa tenang dan senang dalam pemakainnya.

2.4 Keindahan (Estetika)

Yang dimaksud dengan keindahan atau estetika adalah bangunan memberikan penampilan wujud fisik memenuhi rasa seni yang dimiliki oleh penghuninya.

2.5 Fungsi, Jenis dan Letak Bangunan

Sebagai bangunan yang laik, fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan (Bab 1 pasal 1 ayat 23, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 36 Tahun 2005, tentang Peraturan pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung).

Berdasarkan atas kualitas bahan yang dipakai dan macam struktur yang digunakan bangunan dapat dibedakan menjadi tiga yaitu :

1. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
2. Bangunan Semi Permanen adalah jenis bangunan ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
3. Bangunan Darurat / Sementara adalah bangunan ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.

Berdasarkan letak atau lokasinya bangunan tersebut dapat dibagi menjadi tiga yaitu bangunan di pusat kota, di pinggir kota dan diluar kota.

2.6 Ijin Mendirikan Bangunan.

Didalam mendirikan bangunan, baik yang bersifat sementara, semi permanen maupun permanen akan selalu membutuhkan tempat/lahan/ruang untuk tempat mendirikan atau membangunnya yang lokasinya bisa berada di pusat kota, pinggir kota atau luar kota. Agar keberadaannya dapat bermanfaat bagi kebutuhan manusia serta tak merusak lingkungan, diperlukan adanya suatu peraturan ataupun pedoman sebagai acuan atau landasan dalam mendirikan bangunan. Peraturan atau pedoman dalam mendirikan bangunan tersebut pada umumnya terangkum dalam satu kesatuan, yaitu Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7/1993 tentang Ijin Mendirikan Bagunan (IMB) yang dimaksud dengan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin yang dikeluarkan dalam rangka mendirikan bangunan.

Maksud dari IMB adalah sebagai acuan bagi pemerintah dalam mengambil keputusan maupun menetapkan kebijakan operasional mendirikan bangunan, agar sesuai dengan persyaratan administrasi, persyaratan teknis dan program pemerintah dalam pembangunan, terutama sekali dalam pemanfaatan serta penataan daerah peruntukan atau wilayah atau ruang.

2.6 Pengertian IMB.

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri No.7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), yang dimaksud dengan Ijin Mendirikan Bangunan adalah ijin yang dikeluarkan dalam rangka mendirikan bangunan.

Yang dimaksud Ijin Mendirikan Bangunan seperti ditulis dalam Buku Implementasi Konsepsi Pembangunan Kota Denpasar Berwawasan Budaya, halaman 21, Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin untuk mendirikan bangunan termasuk ijin bagi bangunan yang telah berdiri. Ijin ini dikeluarkan oleh pemerintah/Kepala Daerah/Kabupaten.

2.7 Maksud IMB

Maksud dari IMB berdasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 adalah, sebagai acuan bagi Pemerintah dalam mengambil keputusan serta menetapkan kebijakan operasional mendirikan bangunan, agar sesuai dengan persyaratan administrasi, teknis maupun programnya didalam pembangunan terutama dalam penataan ruang.

2.8 Tujuan IMB

Berdasarkan Perda Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2001 tentang Ijin Bangunan bangunan, tujuan diberlakukannya IMB adalah :

1. untuk mengatur pemanfaatan ruang dan mengendalikan pembangunan, agar dapat memiliki tata letak ruang, tata letak bangunan tata lingkungan, estetika/arsitektur bangunan yang teratur dan tertata sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, sehingga terpelihara keamanan serta kenyamanan dalam mendirikan bangunan.
2. pedoman bagi pemerintah, dunia usaha serta masyarakat untuk melaksanakan pembangunan dalam rangka tertib pembangunan, tertib bangunan maupun keselamatan bangunan.

3. menjaga pelestarian bangunan-bangunan yang mempunyai nilai sejarah.

2.9 Manfaat IMB

Manfaat diberlakukannya IMB dalam mendirikan bangunan adalah :

1. bangunan yang akan didirikan/dibangun, dapat memiliki tata letak ruang (lahan peruntukan), tata bangunan, tata lingkungan, estetika/arsitektur bangunan yang teratur dan tertata agar sesuai dengan ketentuan teknis dan administrasi yang ditetapkan oleh Pemerintah.
2. bangunan yang didirikan akan mendapatkan kepastian dan kekuatan Hukum, menciptakan pembangunan yang tertib dan teratur.
3. memberikan efektifitas dalam pemanfaatan ruang/lahan kota, sarana prasarana dan fasilitas kota, serta menambah bisa keindahan pada sisi penampakan wajah kota

2.10 Persyaratan Permohonan IMB.

Adapun persyaratan yang diperlukan dalam permohonan IMB berdasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 adalah :

1. Persyaratan Administrasi terdiri dari,
 - a. status hak tanah.
Setiap bangunan yang didirikan harus pada lahan kavling/persil yang status kepemilikannya jelas berupa; sertifikat tanah (SHM, HGB), Surat Kontrak tanah atau Surat Hak Tanah lainnya yang memiliki kekuatan hukum serta tanah tidak dalam keadaan sengketa.
 - b. status kepemilikan bangunan.
Pembuatan surat bukti kepemilikan bangunan wajib mengikuti peraturan pemerintah yang pada pokoknya memuat data pemilik bangunan atau pemohon (identitas pemilik atau pemohon).
 - c. dokumen/surat-surat yang terkait bisa berupa :

- 1) Rekomendasi instansi/lembaga yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus (untuk bangunan fungsi khusus).
- 2) Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL dan/ atau
- 3) Rekomendasi instansi teknis terkait untuk bangunan di atas/bawah prasarana dan sarana umum.

2. Persyaratan Teknis.

Kelengkapan dokumen teknis bangunan meliputi :

a. Rencana teknis bangunan yang terdiri dari :

1) data umum bangunan, mencakup ; fungsi (klasifikasi) bangunan, luas lantai dasar bangunan, total luas lantai bangunan, ketinggian/jumlah lantai bangunan maupun Rencana pelaksanaan.

2) rencana teknis bangunan untuk :

a) rumah tinggal yang tidak bertingkat mencakup : gambar pra rencana terdiri atas gambar site plan/situasi, denah plan, tampak, potongan serta spesifikasi teknis bangunan.

b) bangunan bertingkat, bangunan untuk kepentingan umum, mencakup :

(1) gambar rancangan arsitektur terdiri atas gambar site plan/ situasi, denah, tampak, potongan serta spesifikasi finishing bangunan.

(2) gambar rancangan struktur terdiri atas gambar struktur bawah (pondasi), struktur atas termasuk struktur atap maupun spesifikasi struktur bangunan.

(3) gambar rancangan utilitas terdiri atas gambar sistem utilitas, gambar sistem pencegahan & pengamanan kebakaran, sistem sanitasi,

sistem drainase & spesifikasi utilitas bangunan.

(4) perhitungan struktur untuk bangunan gedung lebih dari dua lantai, dan/atau bentang struktur lebih dari 6 m.

(5) perhitungan kebutuhan untuk utilitas.

c) Bangunan untuk fungsi khusus, persyaratan teknisnya sama dengan persyaratan teknis untuk bangunan bertingkat & bangunan umum, akan tetapi harus dilengkapi dengan rekomendasi instansi terkait.

d) bangunan kedutaan besar negara asing dan bangunan diplomatik, persyaratan teknisnya sama dengan persyaratan teknis untuk bangunan yang bertingkat dan bangunan umum namun ditambah dengan persyaratan teknis khusus/tertentu sesuaidengan yang dipersyaratkan oleh negara dimaksud.

Menurut Lembaran Daerah Kota Denpasar No. 6/2001 & Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2008 tentang Prosedur Tetap/*Standard Operation Procedure* (SOP), Pelayanan Perijinan pada Dinas Perijinan Kota Denpasar persyaratan permohonan IMB adalah :

1. mengisi formulir permohonan.
2. salinan (foto copy) tanda pengenal diri yang masih berlaku dari pemohon
3. salinan (foto copy) Bukti Kepemilikan dan Penguasaan Tanah
4. Surat Persetujuan Penyanding
5. Gambar Rencana Bangunan (dua Set) yang terdiri dari :

a. untuk bangunan tidak bertingkat : Peta Lokasi, Site Plan/situasi, Denah Bangunan, Tampak Depan & Samping, Potongan melintang dan membujur, tampak pagar depan, utilitas, *septic tank* dan peresapan, sumur resapan

b. untuk bangunan bertingkat : Peta Lokasi, Site Plan, Denah Bangunan,

Tampak Depan & Samping Kiri/Kanan, Potongan melintang dan membujur, Struktur konstruksi bangunan, tampak pagar depan, utilitas, septiktank dan peresapan, sumur resapan.

6. Foto copy Akte Pendirian Perusahaan bila permohonan atas nama badan usaha.
7. Foto copy pelunasan PBB tahun terakhir.

2.11 Klasifikasi IMB

Klasifikasi Ijin Mendirikan Bangunan dilakukan berdasarkan atas :

1. Kelompok bangunan tempat tinggal.

a. Bangunan, rumah tinggal

- 1) KDB = maksimum 75% sepanjang tidak diterapkan lain atau KLB = maksimum dua kali KDB.
- 2) Jarak bangunan diatur berdasarkan keputusan walikota Denpasar. Areal *setra* maupun kuburan tidak diperkenankan untuk dimanfaatkan sebagai jalan umum, kecuali atas persetujuan umat pemilik *setra* dan kuburan yang bersangkutan.

2. Kelompok bangunan bisnis.

a. Bangunan perdagangan dan jasa pelayanan regional dan kota

- 1) KDB = maksimum 40% atau KLB = tiga KDB
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah, jarak bangunan dengan pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m keatas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling di sudut jalan & pagar pekarangan belakang = 3 (tiga) m.

4) Tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

b. Bangunan perdagangan pelayanan 30.000 – 50.000 penduduk.

- 1) KDB = maksimum 50% atau KLB = tiga KDB
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m keatas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3 (tiga) m.
- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

c. Bangunan perdagangan dengan pelayanan 5.000 penduduk

- 1) KDB = maksimum 75% atau KLB = tiga KDB
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m keatas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan

dan pagar pekarangan belakang = 3 (tiga) m.

- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

d. Bangunan perkantoran

- 1) KDB = maksimum 50% atau KLB = empat KDB dengan ketinggian tak melebihi 15.00 m
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan dan pagar pekarangan belakang = 4m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke atas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan dan pagar pekarangan belakang = 4m.
- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

3. Kelompok bangunan industri

a. Bangunan industri

- 1) KDB = maksimum 40% atau KLB = satu KDB
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 4m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke atas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan

dan pagar pekarangan belakang = 4 m.

- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

4. Kelompok bangunan sosial

a. Bangunan rumah sakit umum (RSU)

- 1) KDB = maksimum 40% atau KLB = tiga KDB.
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke atas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3 (tiga) m.
- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

b. Bangunan puskesmas, BKIA, poliklinik, puskesmas pembantu

- 1) KDB = maksimum 50% atau KLB = dua kali KDB, khusus bangunan penampung pasien.
- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 4m.
- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke atas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan

dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 4 (empat) m.

- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

c. Bangunan pendidikan

- 1) KDB = maksimum 40% atau KLB = tiga KDB, terkecuali untuk TK, KLB = satu KDB

- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3 m.

- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke atas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3 (tiga) m.

- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

d. Bangunan olah raga dan gedung kesenian.

- 1) KDB = 20% - 40% atau KLB = dua KDB

- 2) ada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling di sudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 4m.

- 3) ada ruas jalan yang lebarnya 12 m keatas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 3 m, pagar pekarangan

an samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 4 (empat) m.

- 4) empat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

e. Bangunan kebudayaan mencakup bangunan museum, gedung pameran, kesenian, perpustakaan serta bangunan lainnya yang berfungsi adat/kebudayaan.

- 1) KDB = 50% atau KLB = maksimum dua KDB

- 2) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke bawah jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan minimum 6m, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 3m.

- 3) pada ruas jalan yang lebarnya 12 m ke atas jarak bangunan dengan : pagar pekarangan depan = 0,5 m daerah milik jalan, pagar pekarangan samping = 2 m, pagar pekarangan samping yang berbatasan dengan jalan = pagar pekarangan depan untuk kapling disudut jalan dan pagar pekarangan belakang = 4 (empat) m.

- 4) tempat parkir minimal 20% dari total luas lantai bangunan.

2. 12 Rambu Rambu IMB dalam Mendirikan Bangunan.

Rambu-rambu dalam IMB mengandung persyaratan yang menyangkut aturan teknis yang mencakup kekuatan, keamanan dan kenyamanan dari bangunan dan hal-hal lain seperti :

1. tata ruang

Yang dimaksud dengan Tata Ruang adalah suatu perencanaan yang bertujuan untuk mengatur pemanfaatan atas lahan/ wilayah/ruang, dalam rangka menempatkan pusat pusat pelayanan yang terintegrasi,

sehingga terjadi keseimbangan dalam pengembangan wilayah & efisiensi pelayanan fasilitas. Dalam melahirkan pembangunan, Tata Ruang adalah merupakan cermin dalam pemanfaatan wilayah, sehingga perwujudan fisiknya dapat memberikan suatu kontribusi positif, serta dapat menghindari terjadinya pembangunan yang tak memiliki arah dan bisa menimbulkan permasalahan dalam pemanfaatan lahan/wilayah/ruang.

2. Tata bangunan.

Yang dimaksud dengan Tata Bangunan adalah suatu perencanaan yang menata bangunan, agar tercipta ruang sesuai dengan jenis aktifitas yang akan berlangsung dalam bangunan. Uraian tersebut menunjukkan, Tata Bangunan sangat bermanfaat sebagai saringan, dalam IMB, untuk menampilkan bangunan yang memberikan satu kontribusi terhadap keindahan ruang. Untuk mengendalikan Tata Bangunan ada tiga aspek yang digunakan yaitu,

- a. aspek bentuk massa bangunan, sosok bangunan, tinggi, kepadatan, jarak bebas (KDB, KLB, GSB), langgam, proporsi dan sebagainya yang menentukan ciri dalam perwujudan wajah kota serta mendefinisikan ruang-ruang terbuka kota.
- b. aspek non teknis yang harus diperhatikan sebagai dampak seperti : aspek sosial, budaya, ekonomi, psikologi dan sebagainya.
- c. aspek lingkungan seperti: orientasi, aliran udara, sinar matahari, bayangan (faktor yang berkaitan dengan iklim), warna, tekstur dan sebagainya.

3. Tata lingkungan.

Yang dimaksud dengan Tata Lingkungan ialah, suatu perencanaan untuk menata elemen elemen ruang kota, dalam melahirkan suasana yang menunjang fungsi peruntukan kawasan. Untuk memenuhi tuntutan wadah kegiatan, agar nyaman dipakai, serta tidak mengganggu lingkungan, suatu daerah peruntukkan (zonning kegiatan kota), harus mengacu pada Tata Lingkungan yang sudah disiapkan oleh Pemerintah Kota/ Kabupaten, sehingga pemanfaatan wadah

kegiatan yang dibangun dapat mencerminkan bangunan yang berbudaya (bangunan yang tidak mengganggu lingkungan).

4. Estetika/arsitektur bangunan.

Di dalam arsitektur, estetika adalah hal yang paling utama, karena dapat dilihat atau dirasakan oleh panca indra warga masyarakat. Estetika yang dimaksudkan disini adalah, keindahan yang dibentuk, utamanya oleh arsitektur bangunan (gedung), lainnya Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK), pedestrian untuk pejalan kaki, Taman Kota, lapangan olah raga, jaringan jalan dan pengaturan lalu lintas serta kebersihan wilayah kota.

Dari uraian IMB tersebut diatas didapat bahwa :

Dengan mengacu pada pengertian IMB, didapat bahwa bila akan mendirikan bangunan baik itu dilakukan oleh pihak pemerintah sendiri maupun masyarakat pada umumnya, selayaknya harus memiliki IMB karena IMB adalah suatu peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah sebagai syarat untuk mendirikan bangunan, meliputi persyaratan administrasi, teknis dan sejalan dengan program pembangunan yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, dari sudut maksud, tujuan dan manfaat dari IMB, terdapat hal-hal yang terkandung didalamnya sebagai pedoman apabila akan mendirikan bangunan yaitu :

1. IMB adalah sebagai salah satu alat yang dipakai oleh pihak pemerintah dalam mengontrol & mengawasi pelaksanaan pembangunan & menetapkan kebijakan operasional mendirikan bangunan terutama yang terkait dengan persyaratan administrasi, teknis serta programnya didalam pembangunan terutama pemanfaatan wilayah/ruang peruntukkan. Dengan demikian: bangunan yang didirikan akan mendapat perlindungan hukum dari pemerintah, keamanan bangunan terutama yang menyangkut konstruksi dapat dipertanggungjawabkan, karena

di dalam IMB rencana konstruksi yang akan dipakai dalam bangunan mendapat legalitas dari instansi pemerintah yang terkait dengan pengeluaran IMB dan penempatan bangunan tidak mengganggu lingkungan karena telah sesuai dengan peruntukan ruang/wilayah yang ditentukan oleh pemerintah.

2. IMB dapat dipakai sebagai alat untuk melindungi & melestarikan bangunan-bangunan yang memiliki nilai sejarah serta menjaga ketertiban dalam mendirikan bangunan & menjamin keselamatan bangunan. Dari hal ini, IMB dapat dipakai untuk mengamankan, melindungi serta melestarikan bangunan sebagai salah satu unsur cagar budaya.

Dari persyaratan permohonan IMB didapat hal-hal yang terkandung di dalamnya seperti :

1. IMB mengandung kepastian hukum baik untuk status kepemilikan bangunan maupun status kepemilikan tanah dari pemilik bangunan.
1. IMB memiliki pertanggungjawaban terhadap teknis bangunan, baik yang menyangkut konstruksi maupun kekuatan.

Dari dua hal tersebut diatas (1 dan 2) mengandung arti bahwa IMB dapat dipakai sebagai instrumen yang menjaga serta melindungi keamanan bangunan terutama sekali yang menyangkut konstruksi dapat dipertanggungjawabkan karena didalam IMB rencana konstruksi yang akan dipakai dalam bangunan mendapat legalitas dari instansi pemerintah yang terkait.

1. IMB bisa dipakai untuk menata elemen-elemen ruang kota dalam melahirkan suasana yang menunjang fungsi peruntukkan ruang.
2. IMB dapat dipakai untuk mengatur serta menata penampakan wajah bangunan terutama yang berhubungan dengan estetikanya, bisa dilihat atau dirasakan oleh panca indra manusia (masyarakat) baik yang terdapat pada bangunan itu

sendiri maupun ruang luar yang dimilikinya.

Dari dua hal tersebut di atas (3 dan 4) mengandung bahwa IMB menghasilkan bangunan yang tak mengganggu lingkungan serta dapat menambah keindahan pada penampakan wajah kota

Bila menelaah persyaratan permohonan IMB serta klasifikasi IMB didapat hal-hal yang terkandung didalamnya seperti :

1. IMB mengatur pendirian bangunan sesuai dengan peruntukkan fungsi bangunan berdasarkan atas Rencana Tata Ruang/wilayah.
2. IMB memberikan efektifitas dalam pemanfaatan ruang/wilayah/lahan kota dan sarana, prasarana dan fasilitas kota.

Dari dua hal tersebut diatas (1 dan 2) mengandung arti bahwa IMB menghasilkan bangunan yang didirikan selaras serta tidak mengganggu lingkungan, dapat memberikan kontribusi positif terhadap perencanaan kota serta menghindari terjadinya pembangunan yang tidak memiliki arah dan menimbulkan permasalahan dalam konteks pemanfaatan lahan kota.

Bila menelaah rambu-rambu dalam IMB serta klasifikasi IMB. didapatkan hal-hal yang terkandung di dalamnya seperti :

1. IMB dapat memberikan bangunan yang sesuai dengan fungsi atau peruntukannya, meliputi tata letak, tata bangunan, tata lingkungan serta estetika/arsitektur sehingga bangunan bisa selaras & memberikan dampak harmonis terhadap penampakan wajah kota sebab penampilan bangunan sudah sesuai dengan program pembangunan yang ditetapkan oleh pemerintah.
2. IMB mengatur bangunan sesuai dengan aktifitas yang akan berlangsung dalam bangunan.

Dari dua hal tersebut di atas (1 dan 2) mengandung bahwa IMB bisa menghasilkan bangunan yang tak mengganggu lingkungan, memberi kontribusi terhadap penampakan

kan wajah perkotaan dalam menciptakan keindahan arsitektur kota.

2.13 Kurikulum Prodi Arsitektur

Berdasarkan kurikulum nasional yang diberlakukan pada prodi arsitektur secara umum bisa dikelompokkan menjadi 2 (dua) yaitu kurikulum, berupa 40% pengetahuan teori dan sisanya 60% adalah pengetahuan terapan. Didalam kelompok pengetahuan terapan berisikan mata kuliah-mata kuliah seperti menggambar teknik, menggambar arsitektur, studio perancangan arsitektur teknologi bahan, struktur dan konstruksi, permukiman & perumahan, arsitektur kota, serta arsitektur lingkungan dimana materi pengetahuan tersebut sangat erat relevansinya dengan materi materi dalam pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan serta sangat membantu untuk menghasilkan lingkungan permukiman atau perumahan yang berkualitas.

Pengetahuan tersebut sangat memberikan kesempatan kepada mahasiswa atau alumni yang bisa dipakai untuk tujuan meningkatkan kualitas hidup karena dapat memberikan peluang untuk membuka usaha jasa pelayanan kepada masyarakat yang akan mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) serta mampu menghasilkan lingkungan tempat tinggal yang berkualitas.

III. PENUTUP

3.1 Simpulan

1. Dengan menggunakan IMB untuk mendirikan bangunan akan dapat menghasilkan bangunan & lingkungan berkualitas yang akan dimanfaatkan sebagai tempat hunian/tempat tinggal.
2. materi pengetahuan yang terdapat pada program studi arsitektur sangat memberikan peluang usaha jasa bagi para mahasiswa atau alumni prodi arsitektur sebagai sarana untuk meningkat kualitas hidup.

3.2 Saran-Saran/Rekomendasi

Di dalam memberikan materi kuliah pada matakuliah yang termasuk dalam pengelompokan pengetahuan terapan perlu ditekankan relevansinya terhadap peluang-peluang yang dapat membuka wawasan dalam usaha meningkatkan kualitas hidup.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 2001. *Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 6 Tahun 2001 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan*. Sekretariat Daerah Kota Denpasar.
- Anonim. 2005. *Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 Tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung*. Pemerintah Provinsi Bali
- Arjana, BM, 2010, *Faktor Penghambat dalam Merealisasikan IMB di Kota Denpasar*, Thesis pada Program Studi Teknik Sipil Universitas Udayana, Tidak Dipublikasikan, Denpasar
- Departemen Pekerjaan Umum, 2007 Direktorat Jendral Cipta Karya, *Pedoman Teknis Ijin Mendirikan Bangunan Gedung*. Jakarta.
- Dinas Perijinan Kota Denpasar, 2010 *Aneka Kasus Pelanggaran dalam Mendirikan Bangunan di Kota Denpasar Tahun 2005-2009*, Denpasar.

*) CURRICULUM VITAE



Bagus Made Arjana lahir di Denpasar pada tgl. 23 Maret 1959. Jenjang Pendidikan Strata 1 (S1) Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik UNUD, tamat tahun 1985. Sedang Program Studi S2 pada Program Pascasarjana Fakultas Teknik Sipil konsentrasi konstruksi manajemen proyek UNUD diselesaikan pada tahun 2010.