



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERAN PENGAWASAN DALAM RANGKA OPTIMALISASI  
PEMUNGUTAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI WILAYAH DKI JAKARTA**

**SKRIPSI**

**CHYNTIA NURAINI**

**0906611734**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI FISKAL  
DEPOK  
JULI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PERAN PENGAWASAN DALAM RANGKA OPTIMALISASI  
PEMUNGUTAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN DI WILAYAH DKI JAKARTA**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Ilmu Administrasi**

**CHYNTIA NURAINI**

**0906611734**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI EKSTENSI ILMU ADMINISTRASI**

**DEPOK**

**JULI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Chyntia Nuraini**

**NPM : 0906611734**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : 1 Juli 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Chyntia Nuraini  
NPM : 0906611734  
Program Studi : Administrasi Fiskal  
Judul Skripsi : Peran Pengawasan Dalam Rangka Optimalisasi  
Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan  
di Wilayah DKI Jakarta

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekstensi pada Program Studi Administrasi Fiskal, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia**

**DEWAN PENGUJI**

Ketua Sidang :  
Dr. Ning Rahayu, M.Si (  )  
Sekretaris Sidang :  
Erwin Harinurdin, S.Sos., M.Si. (  )  
Penguji Ahli :  
Drs. H. S. Dosowarso M, M.Si (  )  
Pembimbing :  
Drs. Edi Sumantri, M.Si (  )

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : Juli 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat, rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulisan skripsi ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi Jurusan Administrasi Fiskal pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Drs. Asrori, M.A, FLMI selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI
2. Dra. Afiati Indri Wardhani, M.Si selaku Sekretaris Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI
3. Dr. Ning Rahayu, M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrasi Fiskal Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI
4. Drs. Edi Sumantri, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan sebagian waktunya untuk memberikan arahan kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.
5. Seluruh Panitia Sidang, Bapak Drs. H. S Dosowarso M, M.Si selaku penguji ahli dan Bapak ErwinHarinurdin, S.Sos, M.Si selaku sekretaris sidang.
6. Seluruh pejabat Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta, Bapak Syahrudin, Ibu Yuli Astuti, Ibu Sri Ningsih, Bapak Nugrohoserta seluruh pegawai Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta yang telah banyak memberikan masukan dan dukungan bagi penulis.

7. Bapak Anang Adik Rustiadi selaku Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak dan Retribusi Daerah pada Kementerian Keuangan yang telah memberikan masukan dan arahan bagi penulis.
8. Ibu Inayati dan Bapak Machfud Sidik selaku akademisi yang telah memberi masukan dan arahan bagi penulis.
9. Kedua orang tuaku, Papaku Setyo Adi Winarto dan Mamaku Endah Listiyani yang senantiasa memberikan dukungan moril maupun materil sehingga seluruh tugas pendidikan di Universitas Indonesia ini dapat diselesaikan dengan baik dan lancar.
10. Mohamad Taufiq Nugroho yang senantiasa memberikan dukungan moril maupun materil sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik dan lancar, serta adikku, Icha Rizqi Fitriah yang senantiasa menemani penulis dalam penyusunan skripsi ini.
11. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Ilmu Administrasi Fiskal Ekstensi Angkatan 2009 yang telah memberikan sumbangan pemikiran dan moril dalam penulisan Tugas Akhir ini.
12. Seluruh sahabatku, Pheni, Ria, Conny, Ika, Aini, Dimas yang telah memberikan semangat baik moril maupun materil kepada penulis.
13. Seluruh teman-teman seperjuangan skripsi, Tisa, Prizka, Dewa dan semuanya yang selalu memberikan semangat bagi penulis.

Jakarta, 1 Juli 2012

Penulis

Chyntia Nuraini



UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI  
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Chyntia Nuraini  
NPM : 0906611734  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Departemen : Ilmu Administrasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif** (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: “Peran pengawasan Dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta”.

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada Tanggal : Juli 2012

Yang menyatakan

(Chyntia Nuraini)

## ABSTRAK

Nama : Chyntia Nuraini  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul : Peran Pengawasan Dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan  
Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta serta upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif karena penelitian ini berusaha menggambarkan suatu fenomena sosial sehingga bersifat menggambarkan fakta. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan, penelitian lapangan dan wawancara mendalam. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta telah melakukan pengawasan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku berdasarkan peraturan perundang-undangan sehingga penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan mengalami peningkatan. Serta melakukan upaya-upaya agar pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta menjadi seperti meningkatkan pengawasan, menegakkan sanksi secara tegas, meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia dan sosialisasi.

Kata Kunci : Pengawasan, retribusi, Izin Mendirikan Bangunan



## ABSTRACT

Name : Chyntia Nuraini  
Study Program : Fiscal Administration  
Title : The Role of Supervision in order to Optimalization of  
Collection Building Permit Fees in DKI Jakarta area

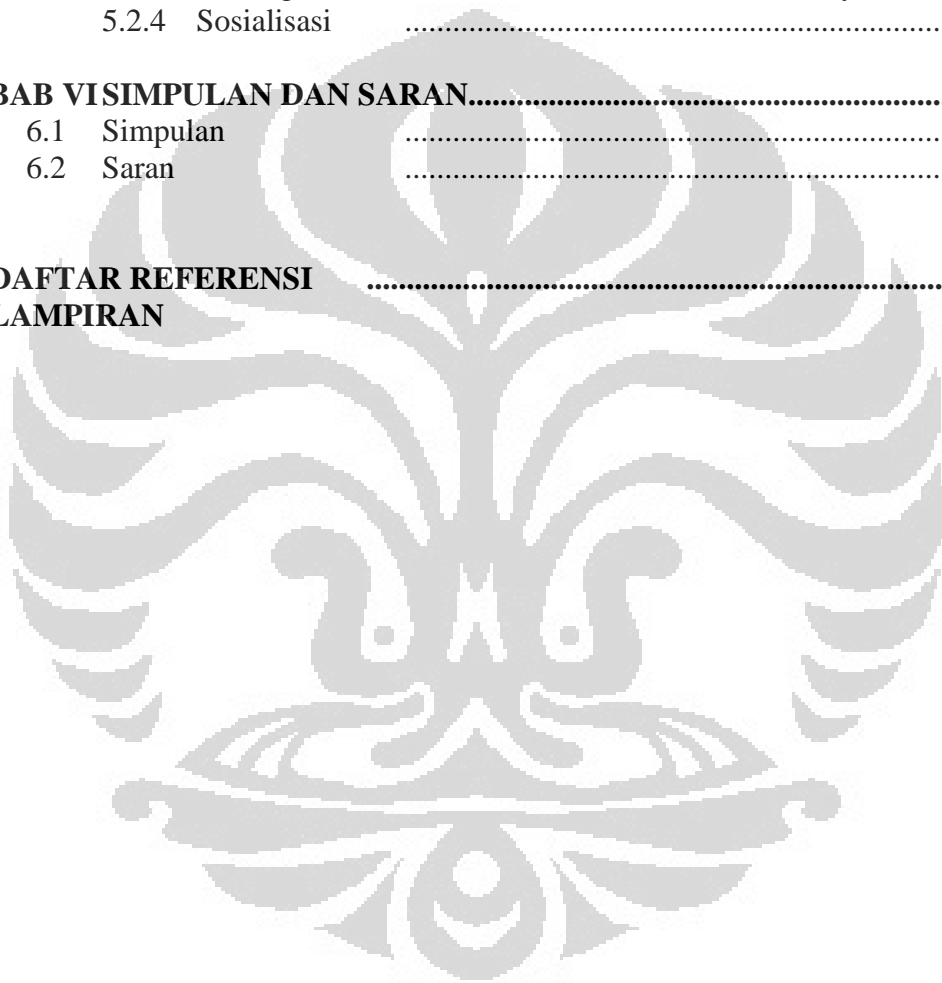
The purpose of this research is to determine the role of supervision in increasing acceptance building permit fees in the Jakarta area and the efforts of local governments in order to optimize the collection of building permit fees in the Jakarta area. This research use qualitative research approach with descriptive research, because of this research try to descript a social phenomenon so that to have a fact description characteristic. The data collecting technique that used are library research and in-depth interview. The results of this research is that the Office of Supervision and Control Building Jakarta area has been done in accordance with the supervisory system and procedures applicable under the laws so that the acceptance building permit fees have increased. And to make efforts in order to collect Building permit fees in the Jakarta area to be like increasing supervision, enforcing strict sanctions, improving the quality and quantity of human resources and socialization.

Key words : Controlling, user charges, Building permit fees

## DAFTAR ISI

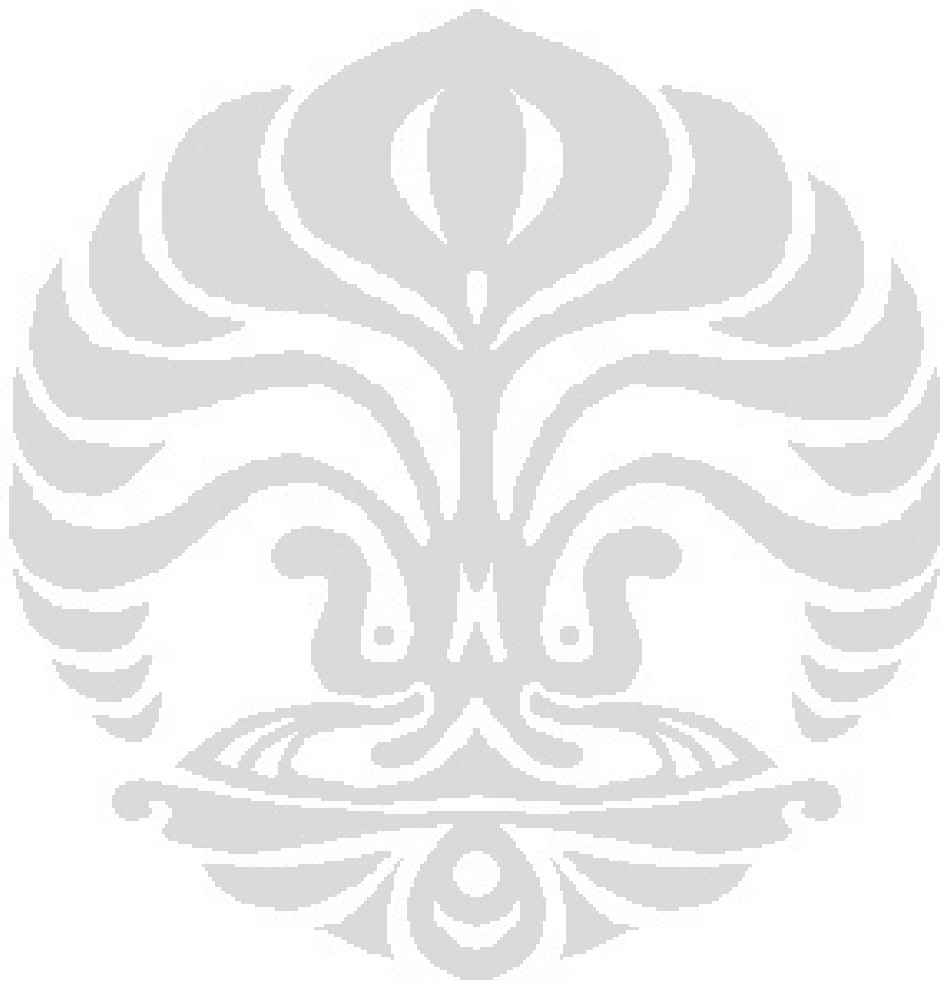
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>iv</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Pokok Permasalahan .....	6
1.3 Tujuan Penelitian .....	7
1.4 Signifikansi Penelitian .....	7
1.5 Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II KERANGKA TEORI</b> .....	<b>10</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	10
2.2 Tinjauan Literatur .....	19
2.2.1 Retribusi .....	19
2.2.2 Retribusi Perizinan Tertentu .....	22
2.2.3 Pemeriksaan .....	24
2.2.4 Pengawasan .....	26
2.2.5 Kerangka Pemikiran .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>32</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	32
3.2 Jenis Penelitian .....	33
3.3 Teknik Analisis Data .....	36
3.4 Narasumber atau Informan .....	36
3.5 <i>Site</i> Penelitian/Objek Penelitian .....	38
3.6 Batasan Penelitian .....	39
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PEMUNGUTAN RETRIBUSI</b>	
<b>IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN</b> .....	<b>39</b>
4.1 Sejarah Dinas Pengawasan Dan Penertiban Bangunan.....	39
4.2 Struktur Organisasi .....	40
4.3 Visi Dan Misi .....	42
4.4 Jenis Bangunan Berdasarkan Fungsi.....	43
4.5 Penggolongan Retribusi.....	43
4.6 Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan.....	44
4.7 Pengaturan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.....	45
4.8 Mekanisme Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.....	46

<b>BAB V PERAN PENGAWASAN DALAM RANGKA OPTIMALISASI PEMUNGUTAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.....</b>	<b>48</b>
5.1 Peran Pengawasan Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta .....	54
5.2 Upaya-Upaya Pemerintah Daerah Dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta.....	67
5.2.1 Meningkatkan Pengawasan.....	67
5.2.2 Menegakkan Sanksi Secara Tegas.....	70
5.2.3 Meningkatkan Kualitas Dan Kuantitas Sumber Daya Manusia.....	72
5.2.4 Sosialisasi .....	74
<b>BAB VISIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>77</b>
6.1 Simpulan .....	77
6.2 Saran .....	78
<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>79</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Pemikiran .....	30
Gambar 3.1	Struktur Organisasi .....	41
Gambar 5.1	Mekanisme Penilaian berkas IMB .....	56
Gambar 5.2	Proses Tindakan Penertiban .....	60



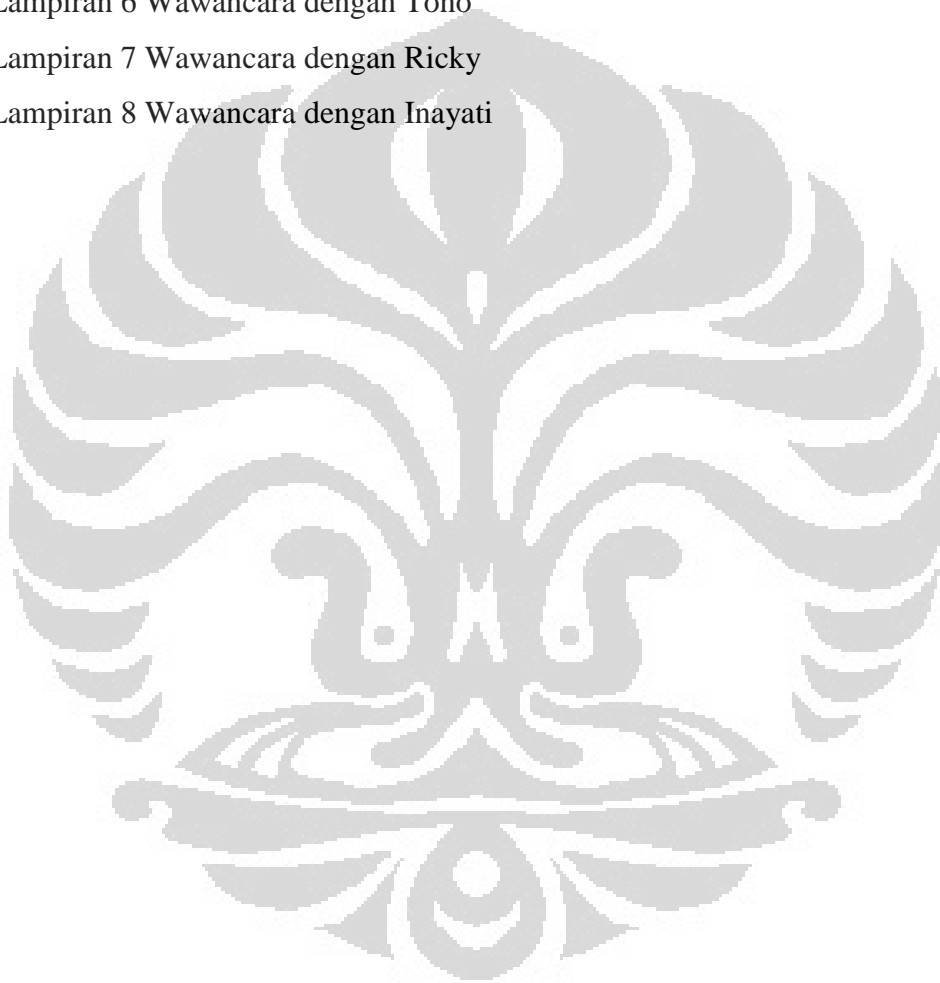
## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbandingan Penelitian yang Relevan.....	14
Tabel 5.1	Tindakan Penertiban bangunan di Wilayah DKI Jakarta.....	62
Tabel 5.2	Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta.....	67



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Wawancara dengan Yuli Astuti
- Lampiran 2 Wawancara dengan Sri Ningsih
- Lampiran 3 Wawancara dengan Syahrudin
- Lampiran 4 Wawancara dengan Dr. Machfud Sidik
- Lampiran 5 Wawancara dengan Anang Adik Rustiadi
- Lampiran 6 Wawancara dengan Tono
- Lampiran 7 Wawancara dengan Ricky
- Lampiran 8 Wawancara dengan Inayati



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Penyelenggaraan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab sebagaimana yang termaktub dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Prinsip yang menekankan asas desentralisasi dilaksanakan bersama-sama dengan asas dekonsentrasi seperti yang selama ini diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tidak dipergunakan lagi, karena kepada daerah otonom diberikan otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab. Hal ini secara proporsional diwujudkan dengan pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan, serta perimbangan keuangan pusat dan daerah.

Otonomi daerah juga dilaksanakan dengan prinsip-prinsip demokrasi yang juga memperhatikan keanekaragaman daerah. Makna yang tersirat dari otonomi daerah adalah “mengatur rumah tangga sendiri” sehingga diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri, yang didukung oleh perimbangan keuangan antara pusat dan daerah. Adanya otonomi daerah berarti daerah mempunyai hak, wewenang dan kewajiban untuk mengatur rumah tangganya sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan otonomi daerah membuat daerah harus mampu mengatur keuangan daerahnya sendiri. Kekuasaan yang diberikan tersebut bukan diartikan sebagai kebebasan mutlak bagi daerah, sebab tujuan pemberian otonomi luas, nyata dan bertanggung jawab menuntut pentingnya pemberdayaan masyarakat dan kemandirian daerah agar mampu berkembang serta kewajiban memikul tanggung jawab yang diberikan guna peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat serta memelihara keserasian hubungan antara pusat dan daerah dengan daerah lainnya. Kewenangan keuangan yang melekat pada setiap kewenangan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.

Guna memenuhi kebutuhan “rumah tangga” daerah, maka upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah adalah menyediakan dana atau anggaran secara otonom melalui penggalan potensi sumber daya yang dimiliki. Hal ini telah diatur

dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali atas UU Nomor 34 Tahun 2000 dan UU Nomor 18 Tahun 1997. UU Nomor 28 Tahun 2009 yang baru disahkan oleh DPR pada tanggal 18 Agustus 2009. Regulasi ini diharapkan sebagai wahana yang mampu mendorong peningkatan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah dalam bentuk pendapatan pajak daerah dan retribusi daerah.

Substansi Undang-Undang tersebut mengatur tentang pajak daerah dan retribusi daerah yang akan menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah, termasuk perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah serta adanya pemberian diskresi (keleluasaan) dalam penerapan tarif. Kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah untuk kemudian dilaksanakan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum. Sedangkan pengertian Pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Pasal 1 angka 10, dapat dijelaskan sebagai berikut “Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pengertian Retribusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Pasal 1 angka 64, berbunyi “Retribusi daerah yang selanjutnya disebut Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan”. Retribusi adalah iuran kepada Pemerintah yang dapat dipaksakan dan jasa balik secara langsung dapat ditunjuk. Paksaan disini bersifat ekonomi, karena



siapa saja tidak merasakan jasa balik dari pemerintah, ia tidak dikenakan iuran itu (Munawir, 1980:4). Salah satu jenis retribusi yang dipungut pemerintah daerah melalui dinas terkait, dalam hal ini Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) yang merupakan bagian dari golongan retribusi perizinan tertentu adalah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Mengacu kepada ketentuan perundang-undangan dan definisi atau pengertian tentang pajak daerah dan retribusi daerah, lingkup penelitian ini dibatasi untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya dan Sekitarnya sesuai pembagian wilayah wajib retribusi. Khusus untuk retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Dasar hukum untuk memungut retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta berpedoman kepada Perda Nomor 01 Tahun 2006 Tentang Retribusi Daerah. Pengertian Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah pembayaran atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan termasuk mengubah/membongkar bangunan oleh Pemerintah kepada orang pribadi atau badan. Sebagai ganti atas jasa pemerintah yang sudah menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan, orang pribadi atau badan yang mengajukannya perlu membayar retribusi. Retribusi ini secara umum berbeda-beda di setiap wilayah DKI Jakarta dan biasanya dihitung berdasarkan luas bangunan yang akan didirikan. Pada akhirnya, Retribusi IMB ini merupakan salah satu pos pemasukan daerah.

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/ atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku. Dengan demikian sebelum memulai mendirikan bangunan, rumah sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan sesuai dengan fungsinya. Ternyata, IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan (Mengurus IMB, <http://www.prestylarasati.wordpress.com>, diunduh pada tanggal 29 Februari 2012). Namun tidak semua jenis renovasi harus memiliki IMB. Untuk renovasi, IMB dibutuhkan bila renovasi sudah sampai ke pekerjaan mengubah

*layout* ruang, misalnya mengubah kamar menjadi ruang tamu atau membongkar tembok untuk memperluas ruang. Penambahan luas bangunan, baik ke atas maupun ke samping juga termasuk kategori renovasi yang memerlukan IMB. Pemeliharaan bangunan seperti pengecatan, penggantian genting, kegiatan pembangunan *septic tank* atau saluran air dan sebagainya yang tidak berpengaruh terhadap struktur dianggap tidak perlu memiliki IMB (IMB saat Renovasi, <http://www.kolomrumah.com>, diunduh pada tanggal 29 Februari 2012). IMB diperlukan untuk memastikan bangunan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan. Bila bangunan sesuai ketentuan yang berlaku, tentu manfaatnya juga dirasakan oleh masyarakat banyak. IMB juga diperlukan dalam transaksi jual beli dan sewa menyewa serta menjadi salah satu syarat dalam pengajuan kredit, agunan dari bank, ataupun asuransi (Mengurus IMB, <http://www.its.ac.id>, diunduh pada tanggal 29 Februari 2012).

Tujuan diperlukannya IMB adalah untuk menjaga ketertiban, keselarasan, kenyamanan, dan keamanan dari bangunan itu sendiri terhadap penghuninya maupun lingkungan sekitarnya. Selain itu IMB juga diperlukan dalam pengajuan kredit bank. IMB sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat (kelurahan hingga kabupaten). Dalam pengurusan IMB diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan IMB, informasi mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur (Mengurus IMB, <http://www.prestylarasati.wordpress.com>, diunduh pada tanggal 29 Februari 2012).

Setiap daerah memiliki ketentuan dan cara pengurusan IMB yang berbeda-beda. Pemohon yang ingin mengurus izin bangunannya di wilayah DKI Jakarta, mulai tahun 2008 untuk rumah tinggal (dengan luas bangunan di bawah 1.500 m<sup>2</sup>) dapat dibuat di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) tingkat kecamatan saja. Akan tetapi, pelayanan di kecamatan ini terbatas pada rumah tinggal yang tidak memiliki lantai *basement*, atau mezanin, atau loteng. Terhadap pemilik bangunan yang tidak mempunyai IMB akan diberikan Surat peringatan (SP), mulai dari SP1 sampai SP4. Surat peringatan merupakan teguran agar pemohon mengurus perizinan bangunan dan menghentikan kegiatan

pembangunan, apabila Surat Peringatan yang diberikan tetap diabaikan oleh pemilik bangunan maka diberikan kewenangan untuk melakukan penyegelan.

Sepanjang tahun 2010, Suku Dinas Perizinan Jakarta Utara menerbitkan 253 lembar izin mendirikan bangunan (IMB). Dari jumlah ini, terkumpul pendapatan asli daerah (PAD) dari sektor retribusi IMB sebesar sekitar Rp 714 juta. Perolehan retribusi tertinggi diraih Kecamatan Cilincing sebesar Rp 194 juta dengan menerbitkan 53 lembar IMB. Disusul Kecamatan Penjaringan sebesar Rp 146 juta dengan menerbitkan 42 lembar IMB, Kecamatan Pademangan sebesar Rp 127 juta dengan 37 lembar IMB, Kecamatan Tanjung Priok sebesar Rp 110 juta dari penerbitan 55 lembar IMB, Kecamatan Kelapa Gading sebesar Rp 107 juta dengan 50 lembar IMB, serta Kecamatan Koja sebesar Rp 194 juta dengan menerbitkan 16 lembar IMB (Sumber: Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta).

Berdasarkan data Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (Sudin P2B) Jakarta Timur, sepanjang tahun 2011 telah membongkar lebih dari 580 bangunan bermasalah. Jumlah ini lebih banyak daripada tahun sebelumnya yang hanya mencapai 210 bangunan. Sekitar 60 persen bangunan dibongkar karena tak memiliki IMB, dan 40 persen lainnya karena tidak sesuai (menyalahi) IMB. Selain itu, terdapat 517 rumah tinggal dan 183 non rumah tinggal yang diberikan teguran berupa Surat Perintah Penghentian Pembangunan (SP4), 516 rumah tinggal dan 183 non rumah tinggal 183 disegel, serta 510 rumah tinggal dan 181 non rumah tinggal diminta bongkar sendiri atau diberikan Surat Perintah Bongkar (SPB). Sementara itu, total retribusi perizinan yang didapat sepanjang 2011 adalah Rp 1.248.799.489. Sedangkan realisasi perizinan bangunan yang telah dikeluarkan untuk IMB non rumah tinggal dan real estate sebanyak 728 berkas, IMB rumah tinggal yang dikeluarkan Sudin berjumlah 295 berkas, dan IMB dari kecamatan 1.400 berkas (Sumber: Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta).

Penulisan penelitian ini dalam format Skripsi yang akan menjelaskan secara teknis sebuah fenomena sosial berkait dengan pengawasan pemungutan retribusi daerah. Permasalahan retribusi daerah yang dimaksud adalah retribusi daerah

yang dikenakan pada Wajib Retribusi dalam rangka mengurus Izin Mendirikan Bangunan di wilayah administratif Jakarta sesuai pembagian wilayah Wajib Retribusi.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Maraknya bangunan bermasalah di wilayah DKI Jakarta membuat Sudin Perizinan Bangunan wilayah DKI Jakarta memperketat pembuatan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Banyaknya bangunan bermasalah disebabkan kurangnya kesadaran masyarakat dalam mengurus sendiri perizinannya. Padahal, biaya pembuatan IMB tidak terlalu besar dibanding kerugian yang dialami bila bangunan terlanjur dibongkar (Bangunan bermasalah, <http://www.kompas.com>, diunduh pada tanggal 29 Februari 2012).

Banyak juga yang membangun rumah atau gedung yang tidak sesuai dengan IMB. Misalnya, dalam IMB hanya berupa rumah satu lantai, tetapi dibangun hingga dua lantai atau bahkan tiga lantai. Ada juga beberapa rumah mewah di daerah Menteng yang membangun ruang parkir bawah tanah yang memuat lebih dari 10 mobil tanpa izin. Semakin banyaknya pembangunan yang dilakukan di wilayah DKI Jakarta, maka pendapatan retribusi izin mendirikan bangunan diharapkan dapat meningkat pula

Akan tetapi, peningkatan izin mendirikan bangunan dibarengi dengan peningkatan masalah yang terdapat pada kantor-kantor pemerintah dimana terdapat banyak birokrasi dan percaloan yakni dengan menggunakan calo atau dengan menyuap pegawai kantor itu sehingga biayanya semakin mahal.

Kepala Sub Bagian Tata Usaha Suku Dinas Perizinan Kota Administrasi Jakarta Utara Sukadi menambahkan jumlah petugas perizinan di enam kecamatan hanya 29 orang. Jumlah ini masih dianggap kurang memadai (Jakarta Utara Terbitkan 253 IMB, <http://www.metro.vivanews.com>, diunduh pada tanggal 7 Maret 2012).

Berdasarkan uraian di atas maka permasalahan dalam peneliti ini adalah “Peran Pengawasan dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta”.

Beranjak dari pokok permasalahan tersebut di atas, maka dapat diidentifikasi persoalan-persoalan penelitian ini dengan merumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta?
2. Apakah upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta?

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang permasalahan dan permasalahan pokok yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai pada skripsi ini yaitu:

1. Untuk mengetahui peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.
2. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

### **1.4 Signifikansi Penelitian**

Penelitian ini tentu dilakukan dengan berdasarkan tujuan-tujuan tertentu sehingga dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membaca penelitian ini. Dari penelitian ini pula, penulis berharap ada signifikansi yang akan penulis dapatkan, yaitu:

1. Signifikansi Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan berupa sumbangan pemikiran guna pendalaman teori di bidang perpajakan, terutama dalam hal retribusi daerah dan khususnya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Serta untuk menambah wawasan, baik bagi pembaca maupun penulis sendiri dan dapat memberikan manfaat terhadap penelitian selanjutnya.

## 2. Signifikansi Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

### 1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari enam bab, yang masing-masing terbagi menjadi beberapa sub bab. Garis besar sistematika penulisan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

#### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penelitian, signifikansi penelitian bagi akademis dan praktisi, serta sistematika penulisan.

#### BAB II : KERANGKA TEORI

Bab ini berisi tinjauan pustaka yaitu tentang penelitian-penelitian terhadap retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang telah dilakukan sebelumnya yang dijadikan sebagai pembanding bagi penulis dalam melakukan penelitian dalam skripsi ini. Bab ini juga berisi mengenai penjelasan mengenai teori-teori dan konsep-konsep dasar yang relevan dengan tema dari skripsi ini.

#### BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai pendekatan penelitian, jenis penelitian, teknik pengumpulan data, informan serta pembatasan penelitian.

**BAB IV : GAMBARAN UMUM PEMUNGUTAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI WILAYAH DKI JAKARTA**

Bab ini menguraikan mengenai gambaran umum dari pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta, gambaran umum Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta yang merupakan instansi yang terkait dengan pengawasan retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Selain itu, pada bab ini juga akan dibahas mengenai pengaturan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

**BAB V : PERAN PENGAWASAN DALAM RANGKA OPTIMALISASI PEMUNGUTAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI WILAYAH DKI JAKARTA**

Pada bab ini penulis membahas mengenai peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta serta upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

**BAB VI : SIMPULAN DAN SARAN**

Bab ini merupakan kesimpulan mengenai hasil dari penelitian yang dilakukan oleh penulis yang berupa jawaban dari pertanyaan-pertanyaan penelitian. Penulis juga memberikan rekomendasi yang dapat dipertimbangkan sehubungan dengan permasalahan pokok yang ada.

## **BAB II**

### **KERANGKA TEORI**

#### **2.1 Tinjauan Pustaka**

Dalam melakukan penelitian terhadap peran pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi izin mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta, perlu dilakukan peninjauan terhadap beberapa penelitian sebelumnya.

Penelitian pertama adalah penelitian yang dilakukan oleh Suparman pada tahun 2002. Penelitian ini berjudul “Efektifitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Kota Tangerang (Studi Kasus Di Kecamatan Ciledug Kota Tangerang)”. Pokok permasalahan dari penelitian tersebut yaitu bagaimana efektifitas pelayanan IMB di Kecamatan Ciledug serta faktor-faktor apakah yang mempengaruhi efektifitas pelayanan IMB.

Berdasarkan analisis Suparman terhadap efektifitas pelayanan Izin Mendirikan Bangunan di kecamatan Ciledug, secara keseluruhan dapat disimpulkan belum berjalan dengan baik atau belum memenuhi harapan masyarakat. Hal ini terjadi karena faktor struktur organisasi, kewenangan dan kualitas pelayanan. Yang membedakan antara penelitian Suparman dengan penelitian peneliti adalah bahwa peneliti melakukan penelitian dalam hal pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

Penelitian kedua adalah penelitian yang dilakukan oleh Agus Dwi Yudha pada tahun 2008. Penelitian ini berjudul “Implementasi Pemungutan Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok”. Penelitian tersebut merumuskan pokok masalah mengenai bagaimana implementasi pemungutan retribusi IMB di Kota Depok serta kendala-kendala yang dihadapi di lapangan dalam rangka pemungutan retribusi IMB di Kota Depok.

Dari proses penelitian yang dilakukannya, akhirnya ia menarik kesimpulan bahwa implementasi pemungutan retribusi IMB di Kota Depok masih belum sepenuhnya sesuai dengan langkah-langkah yang disebutkan oleh James Mc Master jika dilihat dari tiga variabel utama yaitu identifikasi, penilaian/penetapan,



dan pemungutan, selain itu terdapat beberapa kendala dalam pemungutan yakni kurangnya sosialisasi dan belum adanya kesadaran masyarakat untuk membayar retribusi IMB, serta kurangnya jumlah petugas lapangan di Dinas Tata kota dan Bangunan Kota Depok yang melakukan verifikasi atas data-data yang diajukan pemohon.

Yang membedakan penelitian yang dilakukan oleh Agus Dwi Yudha dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, antara lain adalah yang menjadi objek penelitian. Pada penelitian Agus, penulis mengambil objek penelitian seputar implementasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Kemudian dalam penelitian ini peneliti akan membahas mengenai pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

Penelitian ketiga yang menjadi tinjauan bagi penulis adalah Skripsi yang dibuat oleh Ericka Yulisyah yang berjudul “Analisis Kepatuhan Wajib Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Depok”. Penelitian ini mengangkat masalah mengenai faktor-faktor yang penyebab penurunan penerimaan retribusi IMB di Kota Depok, ketidakpatuhan Wajib Retribusi serta upaya yang dilakukan pemkot Depok untuk meningkatkan kepatuhan dan penerimaan retribusi IMB. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dan jenis penelitiannya ialah deskriptif.

Kesimpulan dalam penelitian ini adalah bahwa faktor-faktor penyebab turunnya penerimaan ialah terdapat penurunan jumlah *mall*, apartemen, dan perumahan yang dibangun, BPPT masih dalam masa transisi, lemahnya pengawasan di lapangan, pengenaan obyek retribusi masih belum menyeluruh, serta kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengurus IMB. faktor-faktor penyebab ketidakpatuhan wajib retribusi IMB adalah masyarakat tidak mengetahui dengan jelas peraturan IMB, tidak menganggap penting IMB, tidak mendapatkan manfaat dari memiliki IMB, dalam pelaksanaannya dibutuhkan biaya besar, serta masyarakat merasa akan lolos dari pengawasan petugas. Upaya-upaya yang dilakukan oleh pemkot Depok untuk meningkatkan kepatuhan dan penerimaan retribusi IMB melalui Surat Peringatan, meningkatkan pengawasan, menegakkan sanksi dengan tegas, menyusun SOP dan SPM sebagai standarisasi

pelayanan publik, meningkatkan kualitas dan kuantitas SDM, melengkapi sarana dan prasarana sebagai penunjang operasional, melakukan pendataan ulang IMB, meningkatkan koordinasi dengan pihak Kelurahan dan Kecamatan, meningkatkan kualitas pelayanan, mendesain program-program pendataan ulang IMB, meningkatkan koordinasi dengan pihak Kelurahan dan Kecamatan, meningkatkan kualitas pelayanan, mendesain program-program yang mendekatkan pelayanan, dan meningkatkan sosialisasi agar masyarakat mengetahui arti penting IMB.

Yang membedakan penelitian yang dilakukan oleh Ericka Yulisyah dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, antara lain adalah yang menjadi objek penelitian. Pada penelitian Ericka, penulis akan mengambil objek penelitian seputar kepatuhan wajib retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Kemudian dalam penelitian ini peneliti akan membahas mengenai pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

Penelitian keempat adalah penelitian yang dilakukan oleh Febrina Putri pada tahun 2010. Penelitian ini berjudul “Implementasi Retribusi Izin Trayek Sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok”. Penelitian tersebut merumuskan masalah mengenai pelaksanaan pemungutan retribusi izin trayek di kota Depok sudah optimal, kendala-kendala yang dihadapi pemerintah kota Depok dalam pelaksanaan pemungutan retribusi izin trayek di Kota Depok serta upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah kota Depok dalam mengatasi kendala pada pelaksanaan pemungutan retribusi izin trayek di Kota Depok

Hasil Penelitian menyimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan yang Dilakukan oleh Dinas Perhubungan Pengawasan dan Pengendalian Izin Trayek oleh pemerintah Kota Depok tidak berjalan secara optimal, sehingga angkutan “Bodong” tanpa izin trayek dan angkutan “omprengan” ber plat hitam yang illegal kerap beroperasi. Sistem Administrasi angkutan umum belum sepenuhnya dapat dipergunakan dengan baik, sehingga identifikasi jumlah trayek serta jumlah angkutan per trayek tidak tercatat dengan tepat. Sosialisasi Undang-undang No.43 Tahun 2000 kepada pemilik angkutan tidak dilakukan secara sistematis dan terstruktur, sehingga upaya sosialisasi yang dilakukan seringkali tidak kepada sasaran. Dalam kegiatan pelaksanaan pemungutan retribusi Izin Trayek di Kota

Depok terdapat kendala-kendala seperti kendala identifikasi, kendala pengawasan internal, kendala sosialisasi, kendala kurangnya kesadaran pemilik angkutan serta kendala koordinasi pengawasan angkutan lintas batas. Upaya yang dilakukan pemerintah kota Depok dalam menghadapi kendala adalah upaya peningkatan metoda identifikasi, upaya peningkatan pengawasan internal Dinas Perhubungan, upaya sosialisasi Izin Angkutan Dalam Kota, upaya peningkatan kesadaran pemilik angkutan dan upaya koordinasi pengawasan angkutan lintas batas.

Yang membedakan penelitian yang dilakukan oleh Febrina Putri dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, antara lain adalah yang menjadi objek penelitian. Pada penelitian Febrina, penulis mengambil objek penelitian implementasi retribusi Izin Trayek. Kemudian dalam penelitian ini peneliti akan membahas mengenai pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta

Peneliti melanjutkan apa yang sudah diteliti oleh peneliti terdahulu dan memilih judul “Peran Pengawasan Dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta”.

**Tabel 2.1**  
**Perbandingan Penelitian Yang Relevan**

<b>Peneliti</b>	<b>Suparman</b>	<b>Agus Dwi Yudha</b>	<b>Ericka Yulisyah</b>	<b>Febrina Putri</b>	<b>Chyntia Nuraini</b>
Tahun	2002	2008	2010	2010	2012
Judul	Efektifitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Kota Tangerang (Studi Kasus Di Kecamatan Ciledug Kota Tangerang)	Implementasi Pemungutan Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok	Analisis Kepatuhan Wajib Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Depok	Implementasi Retribusi Izin Trayek Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok.	Peran Pengawasan Dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta
Pokok Masalah	1. Bagaimana efektifitas pelayanan IMB di Kecamatan Ciledug? 2. Faktor-faktor apakah yang mempengaruhi efektifitas pelayanan IMB?	1. Bagaimana implementasi pemungutan retribusi izin mendirikan bangunan di Kota Depok 2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi di lapangan dalam rangka pemungutan retribusi izin	1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan penurunan penerimaan retribusi IMB di Kota Depok 2. Faktor-faktor apa yang menyebabkan ketidakpatuhan Wajib Retribusi IMB di Kota Depok?	1. Apakah pelaksanaan pemungutan retribusi izin trayek di kota Depok sudah optimal? 2. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi pemerintah kota Depok dalam pelaksanaan pemungutan retribusi izin	1. Bagaimana peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan retribusi izin mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta? 2. Upaya-upaya apakah yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka

<b>Peneliti</b>	<b>Suparman</b>	<b>Agus Dwi Yudha</b>	<b>Ericka Yulisyah</b>	<b>Febrina Putri</b>	<b>Chyntia Nuraini</b>
		mendirikan bangunan di Kota Depok?		trayek di Kota Depok? 3. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan oleh pemerintah kota Depok dalam mengatasi kendala pada pelaksanaan pemungutan retribusi izin trayek di Kota Depok?	optimalisasi pemungutan retribusi izin mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta?
<b>Metode Penelitian</b> a) <b>Pendekatan Penelitian</b> b) <b>Jenis Penelitian</b> c) <b>Teknik Pengumpulan Data</b>	a) Penelitian kuantitatif b) Penelitian deskriptif c) Analisis data primer dan sekunder melalui angket	a) Penelitian kuantitatif b) Penelitian deskriptif c) Wawancara serta studi literatur	a) Penelitian kualitatif b) Penelitian deskriptif c) Kajian literatur dan wawancara mendalam	a) Penelitian kualitatif b) Penelitian deskriptif c) Studi kepustakaan, studi lapangan dan wawancara mendalam	a) Penelitian kualitatif b) Penelitian deskriptif c) Kajian literatur dan wawancara mendalam
<b>Hasil Penelitian</b>	Berdasarkan hasil analisis terhadap efektifitas pelayanan IMB di Kecamatan Ciledug Kota	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa implementasi pemungutan retribusi IMB di	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa faktor-faktor penyebab turunnya penerimaan ialah	Hasil Penelitian menyimpulkan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan yang Dilakukan oleh	Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas P2B telah mampu

<b>Peneliti</b>	<b>Suparman</b>	<b>Agus Dwi Yudha</b>	<b>Ericka Yulisyah</b>	<b>Febrina Putri</b>	<b>Chyntia Nuraini</b>
	Tangerang, secara keseluruhan dapat disimpulkan belum berjalan dengan baik atau belum memenuhi harapan masyarakat. Hal ini terjadi karena faktor struktur organisasi, kewenangan, dan kualitas pelayanan berpengaruh terhadap efektifitas pelayanan IMB atau efektifitas organisasi.	Kota Depok masih belum sepenuhnya sesuai dengan langkah-langkah yang disebutkan oleh James Mc Master jika dilihat dari tiga variabel utama yaitu identifikasi, penilaian / penetapan, dan pemungutan. Terdapat kendala dalam pemungutan yakni faktor eksternal meliputi masyarakat merasa keberatan dengan tarif retribusi yang terlalu mahal, masyarakat kurang mengerti akan IMB, karena kurangnya sosialisasi serta	terdapat penurunan jumlah <i>mall</i> , apartemen, dan perumahan yang dibangun, BPPT masih dalam masa transisi, lemahnya pengawasan di lapangan, pengenaan obyek retribusi masih belum menyeluruh, serta kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengurus IMB. Faktor-faktor penyebab ketidakpatuhan wajib retribusi imb adalah masyarakat tidak mengetahui dengan jelas Peraturan IMB, tidak menganggap penting IMB, tidak mendapatkan manfaat dari memiliki IMB,	Dinas Perhubungan Pengawasan dan Pengendalian Izin Trayek oleh pemerintah Kota Depok tidak berjalan secara optimal, sehingga angkutan “Bodong” tanpa izin trayek dan angkutan “ompregan” ber plat hitam yang illegal kerap beroperasi. Sistem Administrasi angkutan umum belum sepenuhnya dapat dipergunakan dengan baik, sehingga identifikasi jumlah trayek serta jumlah angkutan per trayek tidak tercatat dengan tepat. Sosialisasi Undang-undang No.43 Tahun 2000 kepada pemillik angkutan tidak dilakukan	meningkatkan penerimaan retribusi IMB di wilayah DKI. Hal ini menunjukkan bahwa Dinas P2B wilayah DKI Jakarta telah melaksanakan pengawasan terhadap bangunan dan pelaku pembangunan sesuai prosedur yang berlaku sehingga jumlah penerimaan retribusi IMB bisa meningkat. Pengawasan Internal yang dilakukan oleh Inspektorat serta Pengawasan Eksternal oleh BPK dan masyarakat juga sangat diperlukan untuk memantau pengawasan pemungutan retribusi IMB yang dilakukan Dinas P2B agar

Peneliti	Suparman	Agus Dwi Yudha	Ericka Yulisyah	Febrina Putri	Chyntia Nuraini
		<p>belum adanya kesadaran masyarakat untuk membayar retribusi IMB, sedangkan faktor internal yaitu kurangnya jumlah petugas lapangan di Dinas Tata kota dan Bangunan Kota Depok.</p>	<p>dalam pelaksanaannya dibutuhkan biaya besar, serta masyarakat merasa akan lolos dari pengawasan petugas. Upaya-upaya yang dilakukan oleh pemkot Depok untuk meningkatkan kepatuhan dan penerimaan retribusi IMB melalui Surat Peringatan, meningkatkan pengawasan, menegakkan sanksi dengan tegas, menyusun SOP dan SPM sebagai standarisasi pelayanan publik, meningkatkan kualitas dan kuantitas SDM,</p>	<p>secara sistematis dan terstruktur, sehingga upaya sosialisasi yang dilakukan seringkali tidak kepada sasaran. Dalam kegiatan pelaksanaan pemungutan retribusi Izin Trayek di Kota Depok terdapat kendala-kendala seperti kendala identifikasi, kendala pengawasan internal, kendala sosialisasi, kendala kurangnya kesadaran pemilik angkutan serta kendala koordinasi pengawasan angkutan lintas batas. Upaya yang dilakukan pemerintah kota Depok dalam menghadapi kendala adalah upaya peningkatan</p>	<p>pemungutan retribusi IMB dapat berjalan secara optimal. Upaya-upaya yang dilakukan Dinas P2B dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Meningkatkan pengawasan</li> <li>• Meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia</li> <li>• Menegakkan sanksi secara tegas</li> <li>• Sosialisasi</li> </ul>

Peneliti	Suparman	Agus Dwi Yudha	Ericka Yulisyah	Febrina Putri	Chyntia Nuraini
			<p>melengkapi sarana dan prasarana sebagai penunjang operasional, melakukan pendataan ulang IMB, meningkatkan koordinasi dengan pihak Kelurahan dan Kecamatan, meningkatkan kualitas pelayanan, mendesain program-program yang mendekatkan pelayanan, dan meningkatkan sosialisasi agar masyarakat mengetahui arti penting IMB.</p>	<p>metoda identifikasi, upaya peningkatan pengawasan internal Dinas Perhubungan, upaya sosialisasi Izin Angkutan Dalam Kota, upaya peningkatan kesadaran pemilik angkutan dan upaya koordinasi pengawasan angkutan lintas batas.</p>	

Sumber: Hasil Olahan Peneliti Dari Berbagai Penelitian Sebelumnya



Berdasarkan uraian tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terdapat pada fokus permasalahan penelitian. Peneliti pertama fokus pada efektifitas pelayanan IMB serta faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas pelayanan IMB, peneliti kedua fokus pada implementasi pemungutan retribusi IMB dan kendala-kendala yang dihadapi dalam pemungutan IMB, peneliti ketiga lebih fokus kepada faktor-faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan retribusi IMB serta faktor-faktor yang menyebabkan ketidakpatuhan Wajib Retribusi IMB, peneliti keempat memiliki tema yang berbeda dengan penulis yaitu mengenai implementasi retribusi izin trayek di Kota Depok. Sedangkan pada penelitian ini lebih fokus pada peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan retribusi IMB dan upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta.

## **2.2 Tinjauan Literatur**

### **2.2.1 Retribusi**

Penerimaan pemerintah daerah selain dari pajak daerah dan bagi hasil pajak pusat yang diperuntukkan ke pemerintah daerah berasal dari retribusi daerah. Akan tetapi, untuk retribusi tiap daerah memiliki potensi yang berbeda satu sama lain, untuk itu pemerintah daerah harus dapat melihat peluang apa saja yang dapat dilakukan dalam menggali penerimaan dari retribusi untuk menunjang penerimaan (Kurniawan dan Agus, 2004:145).

Satu hal yang sangat jelas dalam membahas masalah retribusi daerah adalah sulitnya kesamaan pandangan mengenai apa yang termasuk dalam cakupan pembahasan mengenai hal ini. Zorn menegaskan bahwa:

*One clear thing about user charges and fees is that there is a lack of agreement about what should be included under rubric 'user charges and fees' (C. Kurt Zorn, 1991:136)*

Slamet Sularno menjelaskan bahwa retribusi adalah pungutan pemerintah (pusat / daerah) kepada orang atau badan, berdasarkan norma-norma yang ditetapkan berhubungan dengan jasa timbal balik (kontraprestasi) yang diberikan secara langsung, atau permohonan dan untuk kepentingan orang atau badan yang

memerlukan baik prestasi yang berhubungan dengan kepentingan umum maupun yang diberikan pemerintah (Slamet Sularno, 1999:265). Sedangkan Brotodiharjo menegaskan bahwa retribusi pada umumnya berhubungan dengan prestasi kembali, sebab pembayaran tersebut ditujukan semata-mata kepada si pembayar yang mendapatkan suatu prestasi tertentu dari pemerintah daerah yang bersangkutan (R. Santoso Brotodiharjo, 2003:7)

Berdasarkan pendapat-pendapat tersebut dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut dari retribusi daerah adalah :

1. Retribusi dipungut oleh negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Adanya kontra prestasi yang secara langsung dapat ditunjuk.
3. Retribusi dikenakan pada setiap orang atau badan yang menggunakan jasa-jasa yang disiapkan negara.
4. Hasil pungutan tersebut digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum atau kepentingan publik.

Pada dasarnya pengenaan retribusi bertujuan dan bersifat *Cost Recovery*, yaitu untuk mengembalikan atau menutup biaya-biaya yang telah dikeluarkan guna membangun fasilitas atau sarana dan prasarana, mulai dari penyediaan konstruksi (bangunan) dan biaya-biaya penyelenggaraan atau operasional komoditas tersebut (K.J Davey, 1988:139). Ada beberapa alasan mengapa retribusi perlu diterapkan di daerah, yaitu: (Waluyo, 1999:3)

- Adanya isu tentang perbedaan *public goods* dan *private goods*. *Public goods* dibiayai oleh pajak dari masyarakat, dan penggunaannya secara gratis. *Private goods* dibiayai oleh retribusi masyarakat yang menikmatinya, masyarakat yang mau menikmatinyalah yang harus membayar. Dalam menetapkan harga dan retribusi. Banyak variabel yang mempengaruhi, seperti alasan sosial ekonomi.
- Masalah efisiensi-ekonomi. Jika retribusi gratis, maka umur kegiatannya akan menurun bila dibandingkan bila ada *charge*. Karena *charge* itu digunakan untuk meningkatkan pelayanan dan juga mengontrol pelayanan yang diberikan kepada masyarakat.
- Prinsip *benefit*. Mereka yang mendapat kenikmatan harus membayar.

- Agar administrasinya mudah dikelola.

Retribusi daerah termasuk ke dalam jenis pungutan bukan pajak, yang merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah. Jenis pungutan retribusi mempunyai pengertian lain dibandingkan dengan pajak. Retribusi pada umumnya mempunyai hubungan langsung dengan kembalinya prestasi, karena pembayaran tersebut ditujukan semata-mata untuk mendapatkan suatu prestasi tertentu dari pemerintah (Waluyo, 1999:3).

Pengenaan retribusi terhadap jenis pelayanan tertentu, kenaikan tarif, maupun penurunan tarif dalam retribusi dilaksanakan melalui kesepakatan politis. Pengenaan retribusi untuk pelayanan yang menurut masyarakat tidak relevan maupun keputusan kenaikan tarif dalam retribusi mengakibatkan keputusan politik tersebut tidak dapat diterima masyarakat. Dengan demikian diperlukan suatu kemampuan politis dalam menetapkan retribusi, struktur tarif, memutuskan siapa yang membayar dan bagaimana memungut retribusinya (K.J Davey, 1988:189).

Kebijakan pemerintah dalam memungut retribusi harus melihat kemampuan masyarakat dan aspek keadilan. Dalam jangka panjang, sebaiknya bisa menunjukkan adanya kewenangan penuh oleh pemerintah daerah sehingga dapat memberikan insentif pajak dan retribusi daerah, mengupayakan menjadi daerah yang diminati oleh pelaku bisnis untuk menanamkan investasinya.

Retribusi juga merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah daerah yang kemudian digunakan untuk kegiatan pembangunan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah (*government expenditure*), baik untuk keperluan konsumsi atau investasi pemerintah dalam rangka pelayanan publik. Retribusi merupakan komponen pembentuk Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terkait dengan kemampuan pendanaan pelaksanaan dan pembangunan daerah.

Retribusi memiliki peranan yang tidak kalah pentingnya dalam menambah jumlah penerimaan Pendapatan Asli Daerah selain pajak. Garis pemisah antara pajak dan retribusi sendiri tidak selalu jelas. Retribusi mungkin membebani para konsumennya saja, tetapi mungkin pula memiliki ciri-ciri seperti pajak apabila variasi dalam tarifnya secara cermat dikaitkan dengan jumlah konsumsi pelayanannya.

Ciri-ciri yang membedakan pajak daerah dengan retribusi daerah adalah (Josef Riwo Kaho, 1991:43):

- Lapangan pajak daerah adalah lapangan yang belum diusahakan oleh pemerintah pusat/propinsi, jadi lapangan pajak yang sama tidak boleh diusahakan atau dipungut oleh dua atau lebih instansi/pihak tertentu. Kekembaran dalam pajak tidak diperbolehkan, tetapi dalam retribusi kekembaran tersebut diperkenankan.
- Pajak daerah dipungut tanpa mempersoalkan ada atau tidak adanya pemberian jasa oleh daerah. Pungutan pajak sedikit banyak didasarkan pada paksaan dengan melalui peraturan perundang-undangan, sedangkan pungutan retribusi didasarkan pada pemberian jasa kepada pemakai jasa. Jadi, jika ingin memperoleh jasa atau memanfaatkan jasa yang disediakan pemerintah, barulah pemakai membayarnya.
- Pajak daerah dibayar oleh orang-orang tertentu, yaitu : Wajib Pajak, tetapi retribusi dibayarkan oleh siapa saja yang telah mengenyam jasa dari pemerintah daerah, baik anak-anak, orang dewasa dan sebagainya.
- Pada umumnya pajak dikenakan setahun sekali dan pembayarannya dapat dilakukan sekaligus akan tetapi kadang-kadang dapat dicicil. Pungutan retribusi dapat dilakukan berulang kali terhadap seseorang sepanjang ia berulang kali menikmati jasa yang disediakan itu, karena retribusi biaya kecil, maka pembayarannya jarang diangsur.

Kelebihan-kelebihan itulah yang membuat retribusi mempunyai objek yang banyak dan dapat dijadikan serta dikembangkan sebagai sumber pungutan.

### **2.2.2 Retribusi Perizinan Tertentu**

Perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan (Mardiasmo, 2011:16).

Retribusi perizinan sendiri termasuk ke dalam *lisence and permit fees*, yaitu retribusi yang dibayarkan yang berhubungan dengan pemberian suatu hak atau izin dari pemerintah di samping pemberian penjualan langsung barang dan jasa (C. Kurt Zorn, 1991:143). Kebijakan memungut bayaran untuk barang dan layanan yang disediakan oleh pemerintah bahwa harga barang atau layanan yang disediakan pemerintah hendaknya didasarkan pada biaya tambahan (*marginal cost*), yakni biaya yang digunakan untuk membiayai konsumen terakhir.

Retribusi yang dikenakan atas perizinan tertentu digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu. Objek Retribusi Perizinan Tertentu adalah pelayanan perizinan tertentu oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan (Mardiasmo, 2011:17). Subjek Retribusi Perizinan tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah (Kurniawan dan Agus Purwanto, 2004:149).

Karakteristik dari retribusi perizinan adalah pembayaran yang diperlukan untuk menutupi biaya peraturan pemerintahan dari aktivitas pribadi. Retribusi perizinan dasarnya adalah pajak, yang bisa dipaksakan jika berhubungan dengan sebuah aktivitas, bisa juga berhubungan dengan penerimaan bisnis, pada dasarnya pembayaran yang dimaksud untuk menutupi sebagian atau seluruh biaya yang dilaksanakan oleh pemerintah sebagai hasil dari pembagian hak istimewa. Retribusi perizinan tertentu dapat dipungut apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Perizinan tersebut termasuk kewenangan pemerintah yang diserahkan kepada pemerintah daerah.
2. Perizinan yang bersangkutan benar-benar diperlukan guna melindungi kepentingan umum.
3. Dana yang dipakai dari perizinan tertentu dipakai untuk membiayai kegiatan daerah dalam rangka penyelenggaraan perizinan tersebut, serta membiayai dampak negatif dari pemberian izin tersebut (Soebargo, 1994:10).

Beberapa negara telah mensyaratkan agar pungutan perizinan dikarenakan secara wajar berkaitan dengan biaya administrasi, pengawasan dan pengendalian sesuatu atau aktivitas yang memerlukan perizinan. Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif untuk retribusi perizinan tertentu, berdasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan. Tarif perizinan tertentu ditetapkan sedemikian rupa sehingga hasil retribusi dapat menutup sebagian atau seluruh perkiraan biaya yang diperlukan untuk menyediakan jasa yang bersangkutan. Untuk pemberian izin bangunan misalnya dapat diperhitungkan biaya pengecekan dan pengukuran lokasi, biaya pemetaan, dan biaya pengawasan (Deddy Supriady, 2001:285).

Sebagaimana disebutkan di atas, retribusi Izin Mendirikan Bangunan tergolong ke dalam jenis *license and permit fees*. Biaya berkaitan dengan pemberian hak istimewa/*priviledge* oleh pemerintah untuk penjual barang dan jasa. *License and permit fees* pada dasarnya adalah pajak, yang bersifat wajib jika seseorang terlibat di dalam suatu aktivitas (Nick Devas, 1989:101). Mereka dapat dikenakan tarif yang sifatnya tetap (*flat rate*), dapat digolongkan menurut tipe aktivitas, dapat dihubungkan dengan penerimaan usaha. Pada dasarnya pungutan atau *fee* dimaksudkan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya yang direalisasikan pemerintah sebagai hasil pemberian hak istimewa tadi. Dengan demikian, masyarakat tidak langsung merasakan barang atau jasanya, melainkan dengan membayar biaya izin yang diberikan pemerintah kepada pihak yang telah diberi wewenang untuk mengelolanya.

### 2.2.3 Pemeriksaan

Pemeriksaan retribusi daerah adalah suatu proses yang diperlukan dalam pemungutan retribusi untuk memberikan kebenaran pelaksanaan kewajiban retribusi yang diatur oleh undang-undang (Slamet Sularno, 1999:461).

Tujuan dilakukan pemeriksaan adalah (Kurniawan dan Agus Purwanto, 2004:185):

- Menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah atau retribusi.

- Tujuan lain dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi.

Pemeriksaan dimaksudkan untuk menguji kebenaran transaksi bisnis berdasarkan data keuangan angka yang sebenarnya untuk menghitung retribusi terutang, sedangkan pemeriksaan keuangan yang dilakukan oleh akuntan berdasarkan sampel untuk menentukan pendapat atas kewajaran penyusunan laporan keuangan dengan berpedoman pada konsep materialitas dan konservatisme (Sophar Lombantoran, 1996:380).

Pemeriksaan dapat dilakukan di kantor atau di tempat wajib retribusi yang lingkup pemeriksaannya dapat meliputi tahun-tahun yang lalu maupun tahun berjalan.

Pemeriksaan retribusi daerah menghendaki kerja sama yang baik dari Wajib retribusi yang diperiksa. Oleh karena itu, wajib retribusi yang diperiksa wajib (Slamet Sularno, 1999:461)

1. Memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek retribusi yang terutang.
2. Memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberi bantuan guna kelancaran pemeriksaan.
3. Memberikan keterangan yang diperlukan.

Apabila wajib retribusi tidak dapat memenuhi kewajibannya yang berkaitan dengan pemeriksaan retribusi, dikenakan penetapan secara jabatan. Hal ini diatur untuk memberikan kepastian kepada fiskus, untuk melaksanakan tugasnya dan menghindarkan wajib retribusi dari keinginan untuk menghalangi jalannya pemeriksaan.

Pemeriksaan retribusi merupakan tindakan pelaksanaan penegakan hukum (*law enforcement*) agar peraturan yang dikeluarkan dilaksanakan dengan baik. Pemeriksaan retribusi merupakan alat bagi pemerintah untuk menilai kepatuhan baik formal maupun materiil. Tanpa dilakukan penegakan hukum akan menimbulkan ketidakadilan terhadap Wajib Retribusi yang telah melaksanakan kewajiban perpajakannya dengan baik.

Pemeriksaan retribusi dalam rangka penegakan hukum dilaksanakan secara sungguh-sungguh, benar dan sebaik-baiknya, konsisten dan konsekuen. Wajib Retribusi yang tidak memenuhi peraturan perpajakan harus dikenakan sanksi.

Dalam hal pelaksanaan pemeriksaan terhadap Wajib Retribusi, umumnya dapat dilaksanakan berkisar antara 30%-60% dari jumlah Wajib Retribusi yang terdaftar, dan belum menyediakan petugas yang cukup dan mampu melakukan pemeriksaan atas seluruh Wajib Retribusi yang ada.

#### 2.2.4 Pengawasan

Dalam bukunya yang berjudul “Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan”, Sujamto mengutip beberapa pendapat penulis asing tentang arti pengawasan yang diantaranya tidak sepenuhnya merupakan suatu definisi. Pendapat-pendapat tersebut adalah sebagai berikut (Sujamto, 1986:17):

- George R. Terry mengemukakan “*Control is to determine what is accomplished, evaluate it, and apply corrective measures, if needed to insure result in keeping with the plan*”. Pengawasan adalah untuk menentukan apa yang telah dicapai, mengadakan evaluasi atasnya, dan mengambil tindakan-tindakan korektif, bila diperlukan, untuk menjamin agar hasilnya sesuai dengan rencana.
- Newman mengemukakan “*Control is assurance that the performance conform to plan*”. Pengawasan adalah suatu usaha untuk menjamin agar pelaksanaan sesuai dengan rencana.

Dalam pengertian yang sederhana pengawasan dapat diartikan sebagai kegiatan untuk meyakinkan dan menjamin bahwa pekerjaan yang dilakukan telah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Untuk itu pengawasan harus mengukur apa yang telah dicapai, menilai kegiatan, mengadakan tindakan-tindakan perbaikan dan penyesuaian yang dianggap perlu (Mufham Al Amin, 2007:47).

Beranjak dari pendapat beberapa pakar, maka penulis menyimpulkan bahwa pada dasarnya, pengawasan merupakan kegiatan untuk meyakinkan dan menjamin bahwa pekerjaan yang dilakukan telah sesuai dengan rencana yang telah



ditetapkan dengan cara mengukur apa yang telah dicapai, menilai kegiatan, dan mengadakan tindakan-tindakan perbaikan dan penyesuaian yang dianggap perlu.

Dengan demikian dapat diambil suatu pengertian dari segi unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut (Mufham Al Amin, 2007:51):

- Unsur penilaian
- Unsur perbandingan
- Unsur program yang telah dilaksanakan
- Unsur pembetulan dan perbaikan atau koreksi

Tujuan pengawasan adalah agar proses manajemen dalam melaksanakan kegiatannya dapat berjalan lancar dan dapat mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Bila hasil penilaian terhadap proses manajemen telah dianggap baik, maka tujuan pengawasan adalah agar hasil pengawasan ini dapat menjadi umpan balik bagi penyempurnaan kebijaksanaan, perencanaan, pembinaan dan pelaksanaan tugas-tugas manajemen. Tujuan pengawasan selanjutnya adalah dapat menghasilkan aparatur yang jujur, bersih, berwibawa, berhasil guna dan berdaya guna dalam menjalankan tugas-tugas manajemen. Pengawasan secara langsung juga bertujuan untuk (Victor M. Situmorang dan Jusuf Juhir, 1998:27):

- Menjamin ketetapan pelaksanaan sesuai dengan rencana, kebijaksanaan dan pemerintah.
  - Menertibkan koordinasi kegiatan-kegiatan.
  - Mencegah pemborosan, dan penyelewengan.
  - Menjamin terwujudnya kepuasan masyarakat atas barang atau jasa yang dihasilkan.
  - Membina kepercayaan masyarakat terhadap kepemimpinan organisasi
- Sebagaimana telah dijelaskan di atas, pengawasan merupakan serangkaian kegiatan yang menilai dan membandingkan apa yang telah dilaksanakan dalam suatu kegiatan manajemen dan apa yang belum. Jika telah dilaksanakan akan dinilai apakah telah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan atautkah tidak.

Pengawasan ada kalanya berbentuk pengawasan melekat (waskat), pengawasan intern, pengawasan ekstern, pengawasan masyarakat, pengawasan fungsional dan lain-lain. Pengawasan melekat merupakan kegiatan pengawasan

yang dilakukan oleh pimpinan kepada bawahannya secara langsung. Sedangkan pengawasan masyarakat adalah kegiatan pengawasan yang dilakukan oleh masyarakat terhadap instansi pemerintah maupun swasta (Mufham Al Amin, 2007:49). Pengawasan Intern adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat dalam organisasi itu sendiri. Sedangkan pengawasan ekstern adalah pengawasan yang dilakukan oleh aparat di luar organisasi sendiri, seperti halnya pengawasan dibidang keuangan oleh Badan Pemeriksa Keuangan (Victor M. Situmorang dan Jusuf Juhir, 1998:28).

Pengawasan Melekat adalah serangkaian kegiatan yang bersifat sebagai pengendalian yang terus-menerus, dilakukan oleh atasan langsung terhadap bawahannya, secara preventif atau represif agar pelaksanaan tugas bawahan tersebut berjalan secara berdaya guna sesuai dengan rencana kegiatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Victor M. Situmorang dan Jusuf Juhir, 1998:30). Pengawasan Melekat sebagaimana dimaksudkan dilakukan melalui:

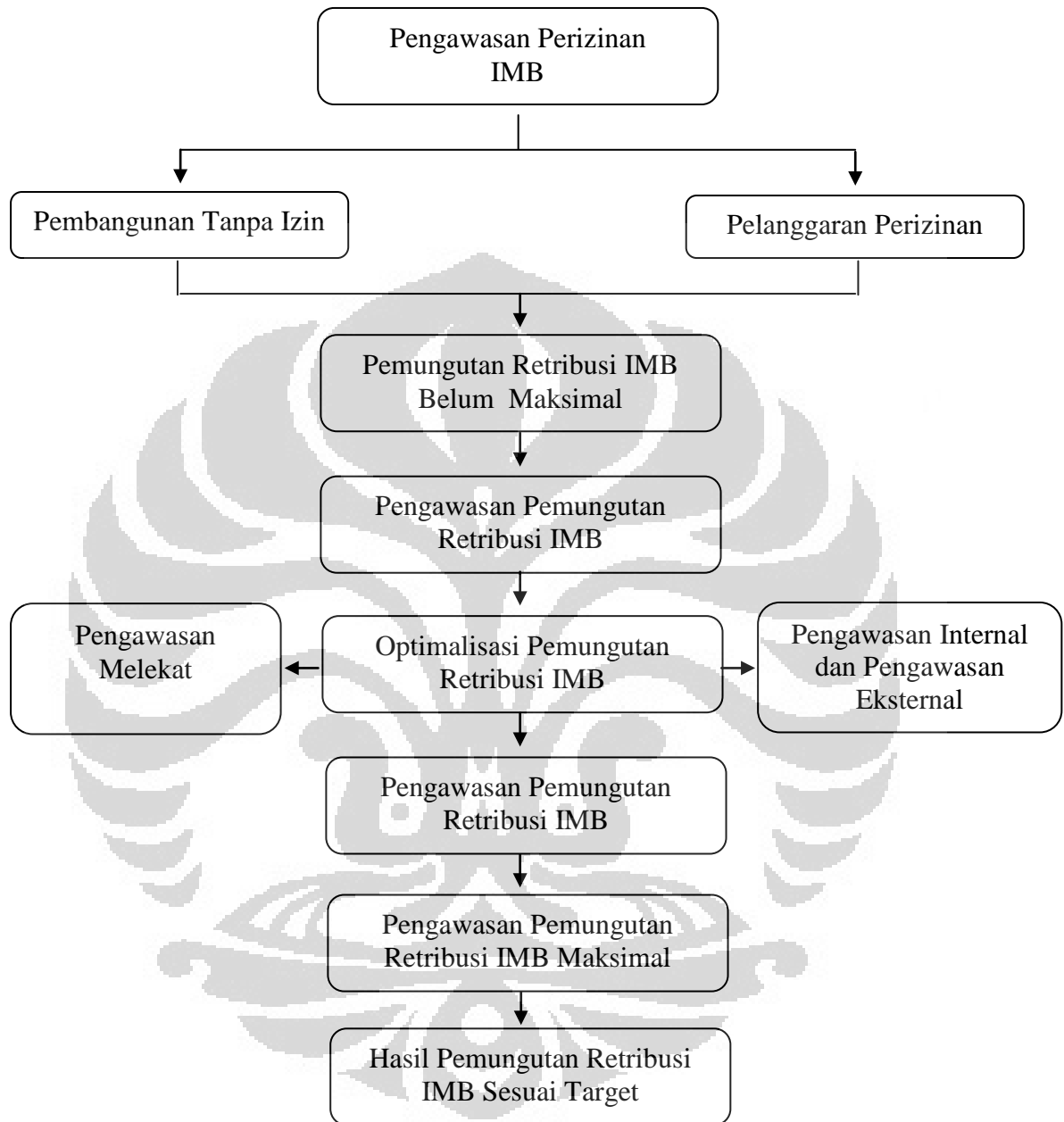
1. Penggarisan struktur organisasi yang jelas dengan pembagian tugas dan fungsi beserta uraiannya yang jelas pula.
2. Perincian kebijaksanaan pelaksanaan yang dituangkan secara tertulis yang dapat menjadi pegangan dalam pelaksanaannya oleh bawahan yang menerima pelimpahan wewenang dari atasan.
3. Rencana kerja yang menggambarkan kegiatan yang harus dilaksanakan, bentuk hubungan kerja antar kegiatan tersebut, dan hubungan antara berbagai kegiatan beserta sasaran yang harus dicapainya.
4. Prosedur kerja yang merupakan petunjuk pelaksanaan yang jelas dari atasan kepada bawahan.
5. Pencatatan hasil kerja serta pelaporannya yang merupakan alat bagi atasan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan bagi pengambilan keputusan serta penyusunan pertanggungjawaban, baik mengenai pengelolaan keuangan.
6. Pembinaan personil yang terus-menerus agar para pelaksana menjadi unsur yang mampu melaksanakan dengan baik tugas yang menjadi tanggung

jawabnya dan tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan maksud serta kepentingan tugasnya.

### **2.2.5 Kerangka Pemikiran**

Pada saat melakukan Pengawasan Perizinan IMB yang dilakukan oleh pengawas retribusi daerah, banyak ditemukan pembangunan tanpa izin serta pelanggaran perizinan. Pembangunan tanpa izin merupakan pembangunan yang dilakukan tanpa mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan terlebih dahulu. Sedangkan pelanggaran perizinan merupakan penyalahgunaan oleh pihak yang sedang membangun atas perizinan yang dikeluarkan oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan. Pembangunan tanpa izin dan pelanggaran perizinan yang dilakukan tersebut merugikan Pemerintah Daerah khususnya Dinas pengawasan dan Penertiban Bangunan di wilayah DKI Jakarta. Oleh karena itu, maka Pemungutan retribusi IMB tersebut belum maksimal sehingga perlu dilakukan pengawasan terhadap pemungutan retribusi IMB. Untuk mengoptimalkan pemungutan retribusi IMB, Pemerintah Daerah perlu melakukan upaya-upaya untuk meningkatkan optimalisasi pemungutan retribusi IMB dengan cara melakukan Pengawasan Internal dan Eksternal serta Pengawasan Melekat. Pengawasan Melekat merupakan pengawasan yang dilakukan oleh pimpinan atau atasan langsung suatu organisasi atau unit kerja terhadap bawahan dengan tujuan untuk mengetahui dan menilai, apakah program kerja yang telah ditetapkan telah dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengawasan Melekat tersebut harus didasari oleh prosedur kerja yang merupakan petunjuk pelaksanaan yang jelas dari atasan kepada bawahan. Berikut ini merupakan gambar kerangka pemikiran berdasarkan uraian di atas:

**Gambar 2.1**  
**Kerangka Pemikiran**



Sumber: Diolah oleh Penulis

Sementara itu, Pengawasan Internal merupakan pengawasan yang dilakukan oleh pejabat yang melakukan pengawasan mempunyai hubungan atau kaitan yang erat dari segi pekerjaan. Sedangkan Pengawasan Eksternal adalah pengawasan yang dilakukan oleh suatu unit pengawasan yang berada di luar organisasi yang diawasi dan tidak mempunyai hubungan kedinasan. Dengan dilakukannya pengawasan pemungutan retribusi IMB sesuai dengan sistem dan prosedur yang ada diharapkan pengawasan pemungutan retribusi IMB tersebut dapat berjalan secara maksimal. Oleh karena itu, hasil pemungutan retribusi IMB juga diharapkan dapat diperoleh sesuai target.



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Metode Penelitian adalah suatu metode ilmiah yang memerlukan sistematika dan prosedur yang harus ditempuh dengan tidak mungkin meninggalkan setiap unsur, komponen, yang diperlukan dalam suatu metode penelitian. Metode penelitian merupakan elemen penting untuk menjaga reliabilitas dan validitas hasil penelitian. Metode penelitian merupakan keseluruhan proses berpikir yang dimulai dari menemukan permasalahan, kemudian peneliti menjabarkannya dalam suatu kerangka tertentu, serta mengumpulkan data bagi pengujian empiris untuk mendapatkan penjelasan dalam penarikan kesimpulan atas gejala sosial yang diteliti.

#### **3.1 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penulisan skripsi yang berjudul “Peran pengawasan dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta” adalah pendekatan kualitatif. Menurut Creswell dalam bukunya *Research Design Qualitative and Quantitative Approach*, mendefinisikan penelitian kualitatif adalah:

*“an inquiry process of understanding a social or human problem based on building a complex, holistic picture, formed with words, reporting detailed views of informants and conducted in natural setting”.*(John W. Creswell, 1994, hal.1)

Penelitian kualitatif adalah proses untuk memahami suatu masalah sosial atau masalah manusia didasarkan pada kompleksitas, gambaran yang menyeluruh, disusun dengan kata-kata, melaporkan dengan rinci atau lengkap pandangan informan dan menghubungkan dengan keadaan ilmiah. Penelitian kualitatif juga menekankan pada kajian kasus dalam upaya memahami gejala secara utuh (*holistic approach*). Penelitian ini menekankan pada kasus banyaknya pelanggaran terhadap Izin Mendirikan Bangunan sehingga diperlukan pengawasan. Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif karena ditujukan untuk mencoba menemukan peran pengawasan dalam meningkatkan penerimaan

Retribusi IMB serta mengetahui upaya-upaya yang dilakukan dalam rangka optimalisasi pemungutan Retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta.

Dalam penelitian ini, data yang akan digunakan oleh peneliti sebagai penunjang bagi pembahasan yang akan dilakukan bersifat kualitatif. Data tersebut dapat berupa data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan para informan yang terkait dengan permasalahan yang ditulis oleh penulis. Sedangkan data sekunder diperoleh dari buku-buku literatur atau data kepustakaan terkait dengan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

### **3.2 Jenis Penelitian**

Setiap peneliti wajib menentukan jenis penelitian yang akan dilakukan mengingat jenis penelitian tersebut akan menentukan hasil yang diperoleh. Dalam hal ini, penelitian yang digunakan dikategorikan ke dalam beberapa jenis, yaitu: berdasarkan tujuan penelitian, manfaat penelitian, dimensi waktu, dan teknik pengumpulan data.

#### **3.2.1 Jenis Penelitian berdasarkan Tujuan**

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mendapatkan suatu gambaran mengenai peran pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta. Penelitian ini termasuk kedalam tipe penelitian deskriptif sehubungan dengan tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menyajikan gambaran yang lengkap mengenai hubungan-hubungan yang terdapat dalam penelitian. Penelitian deskriptif adalah penelitian terhadap masalah-masalah berupa fakta-fakta saat ini dari suatu populasi yang meliputi kegiatan penilaian sikap atau pendapat terhadap individu, organisasi, keadaan, ataupun prosedur. Pada penelitian ini, penulis menemukan fakta dan gambaran mengenai adanya pelanggaran terhadap Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

Data yang diperoleh di lapangan merupakan sumber utama dari kebenaran, sehingga penelitian kualitatif selalu bergantung pada dinamika data. Penelitian deskriptif tidak menempatkan teori dalam posisi sentral, karena konsentrasi penelitian difokuskan kepada kegiatan analisis atas data dan rekomendasi yang

diberikan. Penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif ini menuntut peneliti untuk memperhatikan proses, makna dan pemahaman melalui kata-kata atau gambar.

### **3.2.2 Jenis Penelitian berdasarkan Manfaat**

Berdasarkan manfaat penelitian, maka penelitian ini termasuk ke dalam penelitian murni. Penelitian murni lebih banyak digunakan di lingkungan akademik dan biasanya dilakukan dalam kerangka pengembangan akademisi. Seperti yang disebutkan Creswell (2003, hal.21) mengenai karakteristik penelitian murni, yaitu:

1. *Research problems and subjects are selected with a great deal of freedom.*
2. *Research is judged by absolute norm of scientific rigor, and the highest standards of scholarship are sought.*
3. *The driving goal is to contribute to basic, theoretical knowledge.*

Penelitian ini dilakukan dalam kerangka akademis, dan penelitian tersebut dilakukan atas dasar keingintahuan peneliti terhadap suatu aktivitas yang ada dalam masyarakat, yaitu peran pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

### **3.2.3 Jenis Penelitian berdasarkan Dimensi Waktu**

Berdasarkan dimensi waktu, penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian *cross sectional*, karena penelitian ini mengambil satu bagian dari gejala (populasi) pada suatu waktu tertentu. Penelitian *cross sectional* dilakukan hanya dalam satu waktu saja, walaupun dalam prakteknya penelitian tersebut berlangsung selama beberapa bulan untuk menyelesaikan proses wawancara. Penelitian ini bersifat *cross sectional* karena dalam melakukan penelitian peneliti bisa mewawancarai berbagai pihak terkait dengan tema dalam satu waktu tertentu. Penelitian ini dilakukan mulai dari bulan Februari 2012 sampai dengan bulan Juni 2012.

### **3.2.4 Jenis Penelitian berdasarkan Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data menunjukkan cara-cara yang dapat ditempuh untuk memperoleh data yang dibutuhkan. Dalam melakukan pengumpulan data,



peneliti menggunakan teknik pengumpulan data, yaitu studi kepustakaan (*library research*) dan wawancara mendalam (*indepth interview*) dengan sejumlah narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **3.2.4.1 Studi Kepustakaan (*Library Research*).**

Peneliti berusaha mempelajari berbagai literatur sebagai kajian peneliti dalam melakukan analisa pokok permasalahan yang diteliti melalui studi kepustakaan. Melalui studi kepustakaan akan diperoleh data yang bersifat sekunder baik berupa teori-teori maupun data lain yang dapat dijadikan sebagai tinjauan dan landasan penulis untuk menganalisis permasalahan-permasalahan yang ada. Studi kepustakaan juga dilakukan melalui pencarian informasi dengan menggunakan media internet.

#### **3.2.4.2 Wawancara Mendalam (*Indepth Interview*)**

Informasi dapat diperoleh penulis baik secara lisan melalui wawancara mendalam (*indepth interview*) yang dilakukan maupun informasi secara tertulis dari para nara sumber dalam teknik penelitian. Moleong (2004, hal.186) menjelaskan bahwa, wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan terwawancara (*interviewee*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu. Wawancara dilakukan dengan beberapa pihak yang berkaitan dengan permasalahan yang ada dengan tujuan untuk dapat memperoleh data yang lebih akurat karena peneliti dapat melihat permasalahan yang ada dari berbagai sisi atau sudut pandang.

### **3.3 Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam katagori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintensa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Analisis data yang dilakukan oleh peneliti dilakukan dengan mengumpulkan data kemudian melakukan analisis berdasarkan data yang diperoleh melalui wawancara mendalam serta studi kepustakaan mengenai peran pengawasan dalam rangka pemungutan retribusi Izin mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.

### 3.4 Narasumber atau Informan

Wawancara dilakukan dengan pejabat yang berkaitan dengan pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang merupakan narasumber dalam penelitian ini dengan menggunakan pedoman wawancara.

Untuk menentukan narasumber yang akan diwawancarai, maka peneliti menetapkan suatu kriteria sesuai dengan apa yang diungkapkan oleh Neuman (2003, hal. 368) yaitu:

- *The informant is totally familiar with the culture and is position to witness significant events makes a good informant.*
- *The individual is currently involved in the field*
- *The person can spend time with the research*
- *Non analytical individuals make better informant.*

Sangat dibutuhkan penentuan narasumber yang tepat dalam pelaksanaan penelitian. Narasumber merupakan sumber informasi yang sangat potensial bagi peneliti dalam melakukan perumusan permasalahan penelitian. Informan yang dipilih harus mengetahui dengan baik budaya daerah dan menyaksikan serta terlibat secara langsung dengan kejadian-kejadian yang berlangsung di daerah tersebut. Narasumber hendaknya merupakan informan yang bersedia untuk meluangkan waktunya dengan peneliti mengingat penelitian lapangan memerlukan intensitas yang tinggi. Selain itu, informan yang dipilih juga hendaknya informan yang mengetahui seluruh kejadian yang terjadi di daerah

sekitar tanpa perlu melakukan analisa terhadap kejadian tersebut dimana hal ini nantinya akan membuat mempengaruhi peneliti dalam melakukan penelitian.

Adapun dalam penelitian ini ada beberapa informan, antara lain sebagai berikut :

1. Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta. Wawancara dilakukan untuk mengetahui informasi terkait dengan proses perizinan, jangka waktu perizinan termasuk sanksi yang diberikan terkait dengan pelanggaran perizinan serta pengawasan perizinan bangunan dan upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan bangunan.
2. Sri Ningsih selaku Kepala Seksi Pelaksanaan Pengawasan Arsitektur di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta. Wawancara dilakukan untuk mengetahui informasi mengenai peran pengawasan bangunan yang dilakukan Dinas P2B terkait dengan pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
3. Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan di Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta. Wawancara dilakukan untuk mengetahui informasi mengenai proses penertiban bangunan yang melakukan pelanggaran, pengawasan penertiban bangunan serta upaya-upaya yang dilakukan pemda dalam optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
4. Anang Adik Rustiadi selaku Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak dan Retribusi Daerah di Kementerian Keuangan yang diharapkan akan memberikan informasi mengenai optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
5. Machfud Sidik selaku Akademisi Perpajakan yang diharapkan memberikan pandangan dan pendapat terkait dengan peran pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan serta saran terkait bagaimana seharusnya pengawasan yang dilakukan.
6. Inayati selaku Akademisi Perpajakan yang diharapkan memberikan pandangan dan pendapat terkait dengan peran pengawasan dalam rangka

optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan serta saran terkait bagaimana seharusnya pengawasan yang dilakukan.

7. Warga yang sedang membangun rumah yang diharapkan dapat memberikan tanggapan mengenai pengawasan pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan serta penyebab wajib retribusi melakukan pelanggaran pembangunan.

### **3.5 Site Penelitian / Objek Penelitian**

Penelitian ini dilakukan terbatas pada wilayah DKI Jakarta. Alasan yang mendasari dipilihnya DKI Jakarta sebagai wilayah penelitian tidak lain adalah karena banyaknya pendirian bangunan di DKI Jakarta yang bermasalah sehingga perlu adanya peran pengawasan dalam pemungutan retribusi Izin Mendirikan bangunan di wilayah DKI Jakarta.

Site Penelitiannya antara lain :

1. Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta
2. Kementerian Keuangan
3. Akademisi Perpajakan
4. Warga yang sedang membangun

### **3.6 Batasan Penelitian**

- Penelitian ini memiliki batasan hanya terhadap peran pengawasan dalam pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta serta upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi Izin Mendirikan Bangunan di wilayah DKI Jakarta.
- Penelitian ini juga hanya dilakukan terpusat pada Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta mengingat waktu dan objek penelitian yang terbatas.
- Pembatasan penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mempersempit dan memfokuskan wilayah penelitian.

**BAB IV**  
**GAMBARAN UMUM PEMUNGUTAN RETRIBUSI**  
**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**4.1. Sejarah Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan**

Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan atau disingkat P2B merupakan instansi yang bertugas membuat perizinan dan mengawasi bangunan yang ada di Provinsi. Dinas P2B bekerja sama dengan Suku Dinas P2B dan Suku Dinas Perizinan Bangunan dalam menjalankan tugas-tugasnya. Instansi ini langsung bertanggung jawab kepada Gubernur.

Instansi ini merupakan instansi yang bertanggung jawab atas seluruh bangunan di Kota Jakarta. Segala perizinan dan kelayakan bangunan harus keluar dari instansi P2B ini. Selain mengeluarkan IMB (Izin Mendirikan Bangunan), instansi ini juga mengawasi bangunan-bangunan yang ada di Jakarta apakah sudah mempunyai izin atau belum.

Untuk melaksanakan tugas pengawasan dan penertiban, dinas P2B mempunyai fungsi :

1. Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) dinas P2B.
2. Pelaksanaan DPA dinas P2B.
3. Persetujuan teknis IMB dan rencana teknis pembongkaran untuk bangunan gedung dan/atau bangunan yang menjadi lingkup tugas suku dinas P2B.
4. Pelaksanaan pengawasan dan penertiban penyelenggaraan bangunan untuk bangunan gedung atau bangunan yang menjadi lingkup suku dinas P2B.
5. Penanganan pengaduan masyarakat dan/atau sengketa yang berhubungan dengan penyelenggaraan bangunan yang menjadi lingkup tugas suku dinas P2B.
6. Penyuluhan ketentuan pengawasan dan penertiban bangunan.
7. Pengelolaan sistem informasi dan publikasi kegiatan suku dinas P2B.
8. Pengelolaan urusan ketatausahaan, pembinaan aparat, prasarana dan sarana kerja.
9. Pengelolaan keuangan, anggaran, dan aset.

10. Pembinaan dan pengarahan kinerja pengawasan dan penertiban bangunan.
11. Menyiapkan bahan laporan dinas yang berkaitan dengan tugas dan fungsi suku dinas P2B.
12. Pelaporan dan pertanggung jawaban pelaksanaan tugas dan fungsi suku dinas P2B.

Dinas P2B terdiri dari :

- a. Kepala Dinas
- b. Kepala Bidang Pengawasan Pembangunan
- c. Kepala Bidang Pengawasan Kelayakan
- d. Kepala Bidang Perizinan Bangunan
- e. Kepala Bidang Penertiban
- f. Sekretariat

Dinas P2B dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang secara teknis dan administrasi berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Gubernur. Dinas P2B memiliki tugas melaksanakan tugas pengawasan dan penertiban bangunan pada lingkup Kota Administrasi.

Kepala Bidang Pengawasan Pembangunan merupakan satuan kerja dinas P2B dalam pelaksanaan kegiatan pengawasan perencanaan, pelaksanaan, dan kelayakan pada tahap pembangunan dan pemanfaatan.

Kepala Bidang Pengawasan Kelayakan merupakan satuan kerja dinas P2B dalam pelaksanaan pengawasan kelayakan pada tahap pemanfaatan pada dinas P2B .

Kepala Bidang Perizinan Bangunan merupakan satuan kerja dinas P2B dalam pelaksanaan administrasi pada dinas P2B.

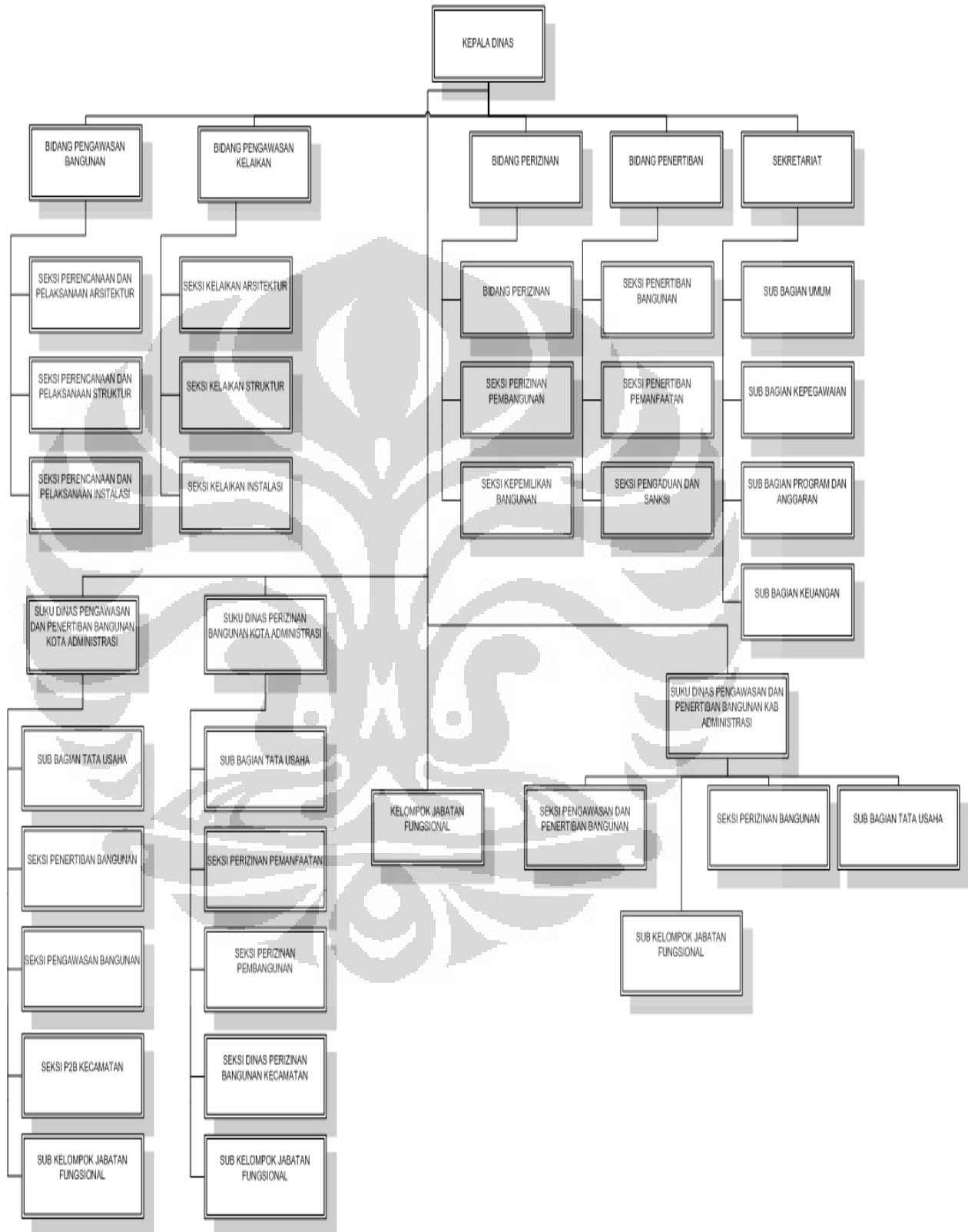
Kepala Bidang Penertiban bangunan merupakan satuan kerja dinas P2B dalam pelaksanaan kegiatan penertiban bangunan.

#### **4.2. Struktur Organisasi**

Struktur Organisasi pada Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan wilayah DKI Jakarta terdiri dari:

- a. Kepala Dinas
- b. Kepala Bidang Pengawasan Pembangunan

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi Dinas P2B**



- c. Kepala Bidang Pengawasan Kelaikan
- d. Kepala Bidang Perizinan Bangunan
- e. Kepala Bidang Penertiban
- f. Sekretariat

### 4.3 Visi dan Misi

Sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta yang tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2001, maka untuk memotivasi dan mengarahkan pelaksanaan kegiatan Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta telah ditetapkan Visi Dinas P2B Provinsi DKI Jakarta sebagai berikut :

*“Terwujudnya Tertib Bangunan di Jakarta sebagai Kota Metropolitan dengan Mengutamakan Pelayanan Prima dan Kepuasan Masyarakat”*

Adapun penjabaran misinya adalah :

1. Mewujudkan tertib bangunan melalui pengawasan atas kegiatan perencanaan, pelaksanaan dan penggunaan serta kelayakan bangunan dengan mengutamakan keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan.
2. Mewujudkan pelayanan prima terhadap perizinan bangunan dan kelayakan menggunakan bangunan serta penomoran bangunan.
3. Memberdayakan potensi masyarakat dan pelaku pembangunan yang bertanggung jawab dalam rangka tertib bangunan melalui pengarahan/penyuluhan tentang ketentuan peraturan bangunan.
4. Meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan pelaku pembangunan melalui penertiban atas pelanggaran terhadap ketentuan peraturan bangunan yang berlaku.
5. Mengembangkan SDM yang berkualitas dan bertanggung jawab.



#### 4.4 Jenis Bangunan Berdasarkan Fungsi

Bangunan diselenggarakan berdasarkan atas pemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan dengan lingkungannya. Sedangkan pengaturan bangunan bertujuan untuk:

- a. Mewujudkan bangunan yang secara fungsional sesuai dengan tata bangunan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- b. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- c. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

Berdasarkan fungsinya maka bangunan dibagi menjadi :

1. Bangunan Fungsi Hunian : Rumah Tinggal, Rumah Tinggal Deret, Rumah Tinggal Sementara, dan Rumah Susun.
2. Bangunan Fungsi Sosial dan Budaya : Bangunan untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
3. Bangunan Fungsi Keagamaan : Masjid, Gereja, Pura, Wihara, dan Klenteng.
4. Bangunan Fungsi Usaha : Perkantoran, Perdagangan dan Jasa, Industri, Wisata dan Rekreasi, Terminal dan Penyimpangan (gudang).
5. Bangunan Fungsi Khusus : Reaktor Nuklir, Penjara, Instalasi Militer, Instalasi Telekomunikasi, dan bangunan lain yang beresiko bahaya tinggi.

IMB yang ditandatangani oleh Kepala Suku Dinas adalah IMB untuk bangunan dengan fungsi hunian yang meliputi rumah tinggal, rumah tinggal deret, bangunan dengan fungsi usaha dan bangunan dengan fungsi campuran dengan luas tanah kurang dari 1.000 m<sup>2</sup>, bangunan perumahan yang dibangun oleh perorangan dengan luas tanah kurang dari 1 ha, bangunan perluasan tempat usaha dan balik nama pada perumahan yang dibangun oleh perorangan atau badan.

#### 4.5 Penggolongan Retribusi

Penggolongan jenis retribusi yang dipungut oleh daerah akan berkembang sesuai dengan berkembangnya jenis-jenis pelayanan yang disediakan oleh

pemerintah daerah. Retribusi secara umum digolongkan menjadi tiga bentuk, ketiga golongan retribusi tersebut adalah (Azhari A. Samudra, 2005:238):

1. Retribusi Jasa Umum, yakni retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
2. Retribusi Jasa Usaha, yakni retribusi atas jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
3. Retribusi Perizinan Tertentu, yakni retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

#### **4.6 Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan**

Pemohon IMB mengajukan permohonan secara tertulis kepada Suku Dinas P2B dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :

1. Fungsi Hunian (rumah tinggal perorangan)
  - Fotocopy KTP
  - Surat Kuasa bila penandatanganan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri
  - Fotocopy bukti kepemilikan hak atas tanah
  - Fotocopy pelunasan PBB tahun terakhir
  - Fotocopy Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) dan tanda bukti setoran Retribusi
  - Fotocopy Gambar Rencana Bangunan berikut penjelasannya sesuai fungsi bangunan (skala 1:100)
2. Fungsi Hunian (Perumahan)
  - Fotocopy KTP
  - Surat Kuasa bila penandatanganan bukan dilakukan oleh pemohon sendiri

- Fotocopy bukti kepemilikan hak atas tanah
- Akte pendirian perusahaan
- Fotocopy pelunasan PBB tahun terakhir
- Fotocopy Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR)
- Fotocopy Gambar Rencana Bangunan berikut penjelasannya sesuai fungsi bangunan (skala 1:100)
- Fotocopy *Site Plan*
- Pengantar / Rekomendasi Lurah dan Camat tentang berdirinya bangunan.
- Ijin Lokasi
- Ijin Prinsip

#### **4.7 Pengaturan Retribusi IMB**

IMB merupakan izin yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah DKI Jakarta melalui Dinas P2B. Dalam hal perorangan atau badan akan melakukan kegiatan pengujian terhadap kelayakan tanah di lokasi rencana pembangunan bangunan, maka orang atau badan tersebut wajib memiliki izin pendahuluan yang ditetapkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk. Setelah izin pendahuluan dan Izin Mendirikan Bangunan diperoleh, maka barulah pembangunan dapat dilaksanakan.

Pelaksanaan dari pembangunan juga harus sesuai dengan fungsi bangunan dan rencana teknis yang tercantum sebelumnya dalam IMB. Pada dasarnya, IMB diterbitkan berdasarkan rencana teknis yang direkomendasikan oleh dinas terkait. Apabila pemegang IMB dalam tenggang waktu 6 (enam) bulan sejak diterbitkannya IMB tidak melaksanakan pembangunan, maka IMB dinyatakan tidak berlaku, kecuali pemegang Izin mengajukan perpanjangan izin sebelum tenggang waktu berakhir. Izin Mendirikan Bangunan berjangka dapat diberikan kepada pemohon yang :

1. Rencana pendirian bangunannya termasuk dalam rencana perluasan atau pelebaran jalan yang telah direncanakan;
2. Mendirikan bangunan yang bersifat sementara;
3. Bangunannya berada pada lahan milik sendiri namun melanggar garis sempadan.

#### **4.8 Mekanisme Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan**

Sebelum permohonan IMB diajukan, maka pemohon harus membuat permohonan Izin Pemanfaatan Ruang (IPR). IPR adalah izin yang wajib dimiliki oleh perorangan atau badan yang akan melaksanakan pembangunan bangunan dalam rangka memberi kepastian hukum mengenai lokasi yang akan dilakukan pembangunan sebelum mengajukan IMB. Izin Pemanfaatan Ruang ini akan diterbitkan apabila antara lokasi yang dimohon ada kesesuaian dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebelumnya oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta. Izin Pemanfaatan Ruang ini berlaku selama lokasi tersebut dipakai sesuai dengan pemanfaatannya dan tidak bertentangan dengan kepentingan umum. Dan setiap terdapat perubahan pemanfaatan ruang, baik yang meliputi alih fungsi maupun perubahan luas, maka wajib memiliki izin secara tertulis dari Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.

Pemohon Izin Pemanfaatan Ruang atau Izin Mendirikan Bangunan mengajukan permohonan secara tertulis kepada Walikota melalui Suku Dinas P2B dengan melampirkan persyaratan yang ditentukan. Khusus untuk permohonan Izin Pemanfaatan Ruang dengan luas kurang dari 200 m<sup>2</sup> dan pemutihan Izin Mendirikan Bangunan dengan fungsi hunian rumah tinggal tunggal, maka permohonan tertulis diajukan kepada Walikota melalui Camat.

Lamanya Proses permohonan Izin Pemanfaatan Ruang dan Izin Mendirikan Bangunan adalah masing-masing 14 (empat belas) hari kerja setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap. Khusus untuk bangunan berbentuk kompleks (terdiri dari 3 (tiga) bangunan), maka baik perseorangan atau badan yang bersangkutan wajib untuk membuat rencana tapak (site plan) yang disahkan oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk sebelum mengajukan permohonan izin Mendirikan Bangunan.

Setelah dilakukan verifikasi lapangan antara surat permohonan dengan bangunannya, atas permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang telah disetujui, Bidang Perizinan Bangunan akan mengeluarkan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) yang berisi berapa jumlah yang harus dibayar oleh pemohon. Pembayaran dapat dilakukan langsung di loket yang ada di Dinas P2B atau dengan cara setor langsung ke rekening bank bendahara penerima.

Setelah proses pembayaran telah dilewati pemohon, maka pemohon akan menerima bukti pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Untuk pembayaran yang dilakukan dengan cara transfer melalui bank, bukti transfer harus diserahkan ke bendahara penerima yang ada di Dinas P2B DKI Jakarta untuk ditukar dengan bukti pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Bukti pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan inilah yang akan diserahkan oleh pemohon di Suku Dinas P2B untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bnagunan.

Adapun mekanisme / prosedur perijinan melalui tahapan sebagai berikut :

- a. Pemohon meminta informasi ijin ke loket dan petugas loket memberikan informasi tentang ijin;
- b. Pemohon mengisi formulir permohonan dan melengkapi persyaratan;
- c. Petugas loket menerima formulir permohonan dan persyaratan;
- d. Petugas loket memeriksa kelengkapan berkas;
- e. Bagian pengawasan mempelajari berkas permohonan, bila perlu dilakukan pembahasan dengan Tim Teknis, jika tidak perlu langsung ke tahap proses;
- f. Pembahasan persyaratan dan penetapan waktu peninjauan lapangan;
- g. Peninjauan lapangan;
- h. Rapat pengambilan keputusan, bila ditolak maka berkas dikembalikan ke pemohon disertai surat penolakan dan bila disetujui maka diproses dan pemohon dikirim surat pemberitahuan;
- i. Pemohon membayar biaya retribusi ke Kas daerah atau loket pembayaran yang telah ditentukan;
- j. Pembuatan Surat Ijin;
- k. Pemeriksaan, Pamarafan, dan Penandatanganan Surat Ijin;
- l. Registrasi Surat Ijin dan Pengarsipan;
- m. Pemberitahuan Surat Ijin telah selesai ke pemohon;
- n. Pemohon menyerahkan bukti pembayaran retribusi ke loket kemudian petugas loket memberikan Surat Ijin ke Pemohon.

**BAB V**  
**PERAN PENGAWASAN DALAM RANGKA OPTIMALISASI**  
**PEMUNGUTAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**  
**DI WILAYAH DKI JAKARTA**

Pembangunan fisik yang kita laksanakan saat ini merupakan rangkaian gerak perubahan menuju kepada kemajuan yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat baik materil maupun sprituil. Realisasi dari pembangunan yang telah dilaksanakan di Indonesia dapat kita temui dari adanya pembangunan sarana dan prasarana seperti pembangunan perumahan rakyat, jembatan, jalan raya, pelabuhan dan lain sebagainya. Pembangunan ini juga menghendaki adanya hukum yang dapat dijadikan sebagai pedoman untuk terwujudnya usaha-usaha untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Indonesia adalah negara hukum, maka pembangunan yang sedang dilaksanakan tidaklah terlepas dari peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah tersebut. Dalam kenyataannya peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah pembangunan terdapat didalam banyak peraturan, sehingga menimbulkan kurang adanya kepastian hukum.

Kenyataan sekarang dapat kita lihat dengan meningkatnya jumlah gedung yang menjulang dan aneka bentuk bangunan serta meningkatnya penggunaan alat-alat modern dan lain-lain akan menimbulkan permasalahan di masa yang akan datang jika tidak diimbangi peraturan-peraturannya maupun kemampuan dalam pelaksanaannya. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah maka setiap daerah akan mengupayakan pendapatan daerahnya dan mengusahakan pembangunan bagi daerahnya sendiri-sendiri. Jadi setiap daerah harus meningkatkan potensi daerahnya masing-masing untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Untuk melaksanakan pembangunan tempat tinggal baik yang dilakukan oleh pribadi maupun pihak swasta yang mempunyai bidang usaha di bidang pembangunan diperlukan izin yang dikenal dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Namun kenyataannya dari hasil pengamatan di lapangan, bahwa di Kota DKI Jakarta banyak masyarakat yang belum menyadari pentingnya IMB dari

instansi yang berwenang. Kadang-kadang sebagian masyarakat itu mendirikan, menambah atau mengurangi suatu bangunan tanpa mengurus IMB dengan alasan yang bermacam-macam seperti tingginya biaya pengurusan, prosedur yang berbelit-belit dan sebagainya. Masalah mendirikan bangunan sebenarnya telah diatur oleh penyelenggara negara dalam Hukum Administrasi Negara yang berlaku mengenai ketentuan Izin Mendirikan Bangunan itu.

Mengacu kepada ketentuan yang berlaku maka data hasil penelitian yang dilakukan penulis pada dasarnya telah sesuai dengan makna, tujuan dan fungsi, serta sistem hukum yang melandasi kinerja bagian pemungutan retribusi izin mendirikan bangunan. Hukum perizinan adalah merupakan bagian dari Hukum Administrasi Negara. Perizinan adalah melakukan perbuatan atau usaha yang sifatnya sepihak yang berada di bidang Hukum Publik yang berdasarkan wewenang tertentu yang berupa penetapan dari permohonan seseorang maupun Badan Hukum terhadap masalah yang dimohonkan.

Menurut Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan di DKI Jakarta, membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia. Sedangkan pengertian mendirikan bangunan sebagaimana yang diatur dalam Perda ini adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan.

Jadi Izin Mendirikan Bangunan adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan hukum untuk mendirikan bangunan yang dimaksudkan agar pembangunan yang dilaksanakan sesuai dengan tata ruang yang berlaku dan sesuai dengan syarat-syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut. Mengenai pengaturan dari izin mendirikan bangunan diatur oleh Perda setempat dimana bangunan itu akan didirikan.

Namun pada dasarnya tidak terlepas dari ketentuan atau undang-undang yang secara garis besar/umum dan menjadi dasar pembentukan peraturan di Indonesia yaitu Undang-Undang Dasar 1945 dimana dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945. Dari bunyi Pasal 18 tersebut dapat disimpulkan bahwa

daerah Indonesia di bagi dalam daerah provinsi. Provinsi dibagi lagi dalam daerah yang lebih kecil, dan setiap daerah tersebut diberi kebebasan untuk mengurus dan menyelenggarakan pemerintahan di daerahnya baik berupa Daerah Otonomi maupun Administratif.

Secara umum tujuan dan fungsi dari perizinan adalah untuk pengendalian dari pada aktifitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang. Selain itu tujuan dari perizinan itu dapat dilihat dari dua sisi yaitu :

- a. Dari sisi pemerintah
- b. Dari sisi masyarakat

Dari Sisi Pemerintah tujuan pemberian izin itu adalah :

- a. Untuk melaksanakan peraturan apakah ketentuan-ketentuan yang termuat dalam peraturan tersebut sesuai dengan kenyataan dalam prakteknya atau tidak dan sekaligus untuk mengatur ketertiban.
- b. Sebagai sumber pendapatan daerah

Dengan adanya permintaan permohonan izin maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah karena setiap izin yang dikeluarkan pemohon harus membayar retribusi terlebih dahulu. Semakin banyak pula pendapatan dibidang retribusi tujuan akhirnya yaitu untuk membiayai pembangunan.

Dari Sisi Masyarakat tujuan pemberian izin itu adalah:

- a. Untuk adanya kepastian hukum.
- b. Untuk adanya kepastian hak
- c. Untuk memudahkan mendapatkan fasilitas

Bila bangunan yang didirikan telah mempunyai izin akan lebih mudah mendapat fasilitas. Ketentuan-ketentuan yang dikeluarkan oleh pemerintah mempunyai fungsi masing-masing. Begitu pula halnya dengan ketentuan tentang perizinan mempunyai fungsi yaitu :

- a. Sebagai fungsi penertib

Fungsi penertib dimaksudkan agar izin atau setiap izin atau tempat-tempat usaha, bangunan dan bentuk kegiatan masyarakat lainnya tidak bertentangan



satu sama lain, sehingga ketertiban dalam setiap segi kehidupan masyarakat dapat terwujud.

b. Sebagai fungsi pengatur

Fungsi mengatur dimaksudkan agar perizinan yang ada dapat dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya, sehingga terdapat penyalahgunaan izin yang telah diberikan, dengan kata lain, fungsi pengaturan ini dapat disebut juga sebagai fungsi yang dimiliki oleh pemerintah.

Tujuan izin mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah. Sedangkan fungsi dari izin bangunan ini dapat dilihat dalam beberapa hal :

1. Segi Teknis Perkotaan

Pemberian izin mendirikan bangunan sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan dan merencanakan pembangunan perumahan diwilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota yang dituangkan dalam *Master Plan* Kota. Untuk mendapatkan pola pembangunan kota yang terencana dan terkontrol tersebut, maka untuk pelaksanaan suatu pembangunan diatas wilayah suatu kota diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan dan penggunaannya sesuai dengan yang disetujui oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B)

Dengan adanya pengaturan pembangunan perumahan melalui izin ini, maka pemerintah daerah dapat merencanakan pelaksanaan pembangunan berbagai sarana serta unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata dengan rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan. Penyesuaian pemberian izin mendirikan bangunan dengan *Master Plan* Kota akan memungkinkan adanya koordinasi antara berbagai departemen teknis dalam melaksanakan pembangunan kota.

2. Segi Kepastian Hukum

Izin mendirikan bangunan penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Mendirikan bangunan dapat menjadi acuan atau titik tolak dalam pengaturan perumahan

selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya izin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap hak bangunan yang dilakukan sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketentraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan.

Selain itu izin mendirikan bangunan tersebut bagi si pemiliknya dapat berfungsi sebagai :

- a. Bukti milik bangunan yang sah
- b. Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam hal:
  - 1) Terjadinya hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan hukum.
  - 2) Bentuk-bentuk kerugian yang diderita pemilik bangunan lainnya yang berasal dari kebijaksanaan dan kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah.

### 3. Segi Pendapatan Daerah

Dalam hal ini pendapatan daerah, maka izin mendirikan bangunan merupakan salah satu sektor pemasukan yang tidak dapat diabaikan begitu saja. Melalui pemberian izin ini dapat dipungut retribusi izin mendirikan bangunan. Retribusi atas izin mendirikan bangunan itu ditetapkan berdasarkan persentase dari taksiran biaya bangunan yang dibedakan menurut fungsi bangunan tersebut. Retribusi izin mendirikan bangunan dibebankan kepada setiap orang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam surat izin yang dikeluarkan itu.

### 4. Landasan Hukum Perizinan Di Indonesia Dalam Kaitan Dengan Otonomi Daerah

Mengenai pengaturan dari perizinan ini dapat kita tinjau satu persatu sesuai dengan jenis izinnnya masing-masing, secara ringkas pengaturan perizinan dapat disebutkan sebagai berikut:

- a. *Hindeer Ordonantie*/ Undang-Undang Gangguan Diundangkan pada tanggal 13 Juni 1926, Stb Nomor 226 Tahun 1926, mulai berlaku tanggal 1 Agustus 1926, dirubah paling akhir dengan stb tahun 1940, Ordonantie ini mengatur masalah perizinan apabila seseorang atau badan hukum akan mendirikan tempat usaha.

- b. SVO (*Staat Verinig Ordonantie*) Mengatur mengenai masalah pembinaan kota.
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup. Yang telah diganti dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/ AMDAL.

Penulis mengacu kepada pendapat SF. Marbun dan Moh. Mahfud MD bahwa bentuk-bentuk perizinan dibagi atas 4 (empat) yaitu (Pelayanan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), <http://www.kemalasan-kemalasan.blogspot.com> diunduh pada tanggal 24 Mei 2012):

1. Dispensasi atau Bebas Syarat, yaitu apabila pembuat peraturan secara umum tidak melarang sesuatu Peraturan Perundang-Undangan menjadi tidak berlaku karena sesuatu hal yang sangat istimewa. Adapun tujuan diberikannya dispensasi itu adalah agar seseorang dapat melakukan suatu perbuatan hukum yang menyimpang atau menerobos Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Pemberian dispensasi itu umumnya harus memenuhi syarat-syarat tertentu yang ditetapkan dalam undang-undang yang bersangkutan.
2. *Verguining* atau Izin, yaitu apabila pembuat peraturan secara umum tidak melarang sesuatu perbuatan asal saja dilakukan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin.
3. *Licentie* (Lisensi), menurut Prins nama lisensi lebih tepat untuk digunakan dalam hal menjalankan suatu perusahaan dengan leluasa (suatu macam izin yang istimewa). Sehingga tidak ada gangguan lainnya termasuk dari pemerintah sendiri.
4. Konsensi, yaitu apabila pihak swasta memperoleh delegasi kekuasaan dari pemerintah untuk melakukan sebagian pekerjaan/tugas yang seharusnya dikerjakan oleh pemerintah. Adapun tugas dari pemerintah atau bestur adalah menyelenggarakan kesejahteraan umum. Jadi kesejahteraan atau kepentingan umum harus selalu menjadi syarat utama, bukan untuk mencari

keuntungan semata-mata. Pendelegasian wewenang itu diberikan karena pemerintah tidak mempunyai cukup tenaga maupun fasilitas untuk melakukan sendiri. konsensi ini hampir dapat diberikan dalam segala bidang.

Hal ini senada dengan pendapat Prajudi Atmosudirjo yang menyatakan bahwa perizinan merupakan penetapan yang memberikan keuntungan yaitu (Pelayanan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), <http://www.kemalasan-kemalasan.blogspot.com> diunduh pada tanggal 24 Mei 2012):

1. Dispensasi, pernyataan dari pejabat yang berwenang bahwa sesuatu ketentuan Undang-Undang tertentu memang tidak berlaku terhadap kasus yang diajukan seseorang dalam surat permintannya.
2. Izin atau *Vergunning*, tidak melarang suatu perbuatan tetapi untuk dapat melakukannya diisyaratkan prosedur tertentu harus dilalui.
3. Lisensi izin yang bersifat komersial dan mendatangkan laba.
4. Konsensi penetapan yang memungkinkan konsesionaris mendapat dispensasi, izin, lisensi dan juga semacam wewenang pemerintahan yang memungkinkannya untuk memindahkan kampung, dan sebagainya. Oleh karena itu pemberian konsensi haruslah dengan kewaspadaan, kebijaksanaan dan perhitungan yang sematang-matangnya.

Mendasari fakta penelitian dan pembahasan tentang makna, peran dan fungsi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut, maka dalam menjawab pertanyaan penelitian pada laporan hasil penelitian yang dibahas pada Bab ini sebagai berikut:

### **5.1 Peran Pengawasan Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta**

Pendirian bangunan dewasa ini mengalami peningkatan baik pendirian bangunan gedung maupun pembangunan rumah tinggal. Seiring dengan peningkatan pendirian bangunan maka meningkat pula permohonan perizinan bangunan. Perizinan merupakan alat kendali pengawasan yang dilakukan pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan. Seiring dengan peningkatan

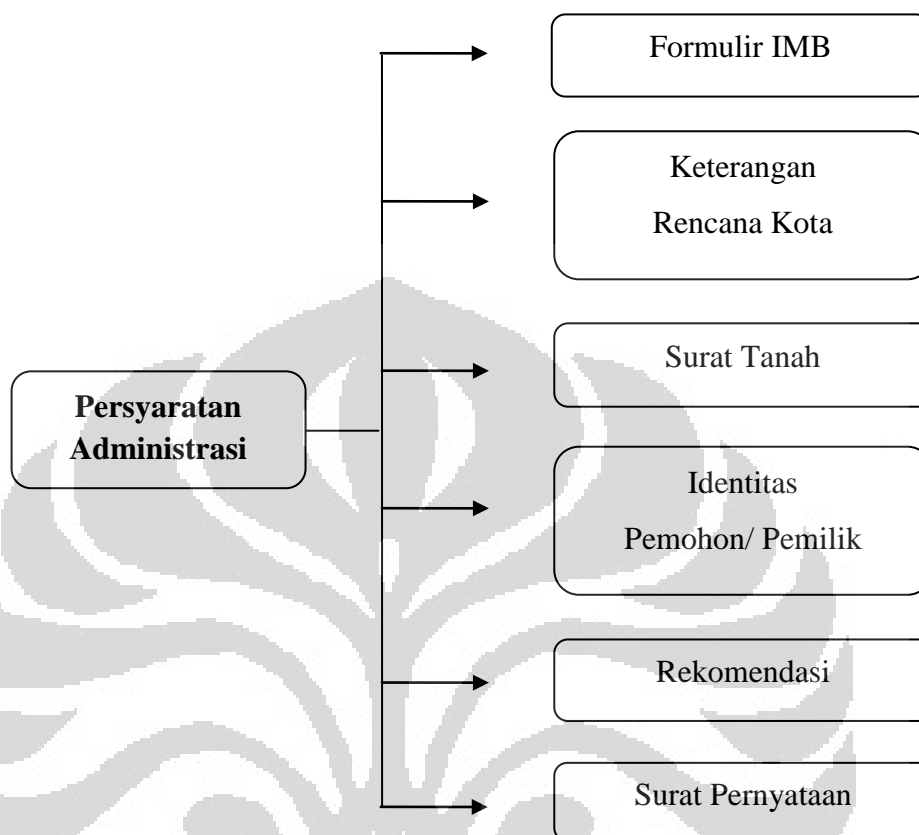
pembangunan maka Dinas P2B akan semakin memperketat pengawasan bangunan yang didirikan masyarakat. Pengetatan pengawasan semacam itu dianggap perlu karena tingkat pelanggaran terkait dengan IMB yang terjadi selama ini masih cukup tinggi. Hal ini dipertegas oleh pernyataan Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*"Kita setahun itu IMB terbit bisa sampai 11.000 IMB. Cenderung mengalami peningkatan."*

(wawancara dengan Yuli Astuti pada tanggal 22 Mei 2012)

Sebelum memulai mendirikan bangunan sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan sesuai dengan fungsinya. IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan. Permohonan IMB diajukan ke dinas P2B untuk dilakukan penilaian terhadap administrasi dan teknis. Penilaian ini dimaksudkan untuk menilai apakah dari segi administrasi dan teknis bangunan tersebut layak untuk diterbitkan IMB. Jangka waktu penerbitan IMB dari permohonan IMB adalah 14 (empat belas) hari kerja. Sebelum diterbitkannya IMB, wajib retribusi harus membayar retribusi terhutang yang tercantum dalam Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) dalam jangka waktu 30 hari. Namun hal ini terkadang tidak sesuai dengan SOP yang berlaku. Ketidaksiuaian ini dikarenakan kelalaian pemohon dalam hal kelengkapan administratif sehingga mengakibatkan permohonan IMB yang diajukan akan menjadi lebih lama.

**Gambar 5.1**  
**Mekanisme Penilaian Berkas IMB**



Sumber : Diolah oleh Penulis

Apabila terjadi pelanggaran maka akan dikenakan sanksi. Seperti halnya yang dikatakan oleh Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*"Apabila tidak memenuhi maka dikenakan sanksi denda sebesar 2% per bulan. Apabila di lapangan ditemukan pendirian tanpa izin (belum ada IMB) maka dikenakan sanksi denda Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) sesuai persentase pelaksanaan berupa denda atau tindakan penertiban."*  
(wawancara dengan Yuli Astuti pada tanggal 22 Mei 2012)

Sedangkan mekanisme penilaian administrasi berkas IMB diuraikan dalam gambar 5.1 di atas. Berdasarkan gambar 5.1 tersebut, maka mekanisme penilaian berkas IMB harus memenuhi persyaratan administrasi yang terdiri dari formulir IMB, Keterangan rencana Kota, Surat Tanah, Identitas pemilik/pemohon,

rekomendasi, serta surat pernyataan. Keseluruhan persyaratan administrasi tersebut harus lengkap agar berkas IMB yang diajukan oleh pemohon dapat diterima oleh pihak Dinas P2B sehingga kemudian dapat dilakukan pengawasan untuk tahap selanjutnya.

Pengawasan tahap perencanaan bangunan dilakukan oleh pelaku teknis bangunan. Kegiatan yang dilakukan antara lain:

1. Memeriksa administrasi
2. Mengecek kesesuaian ketentuan Rencana Kota
3. Memeriksa dan menilai Teknis Bangunan (arsitektur, struktur, dan instalasi)

Objek yang diawasi antara lain:

1. Desain arsitektur (Pra rencana) dengan memperhatikan Rencana Kota dan Peraturan Bangunan yang berlaku
2. Desain Struktur Primer dengan memperhatikan Peraturan yang berlaku
3. Desain Instalasi dan perlengkapan bangunan dengan memperhatikan peraturan dan standar yang berlaku.

Setiap pelaku teknis bangunan memiliki tanggung jawab masing-masing, diantaranya perencana arsitektur bertanggung jawab membuat gambar rancangan arsitektur (Pra Rencana), perencana struktur bertanggung jawab membuat gambar struktur primer beserta perhitungannya, serta perencana instalasi bertanggung jawab membuat gambar skematik instalasi dan perlengkapannya beserta perhitungannya.

Pengawasan terhadap bangunan terbagi menjadi dua yaitu, pengawasan bangunan rumah tinggal dan pengawasan bangunan non rumah tinggal. Untuk pengawasan bangunan rumah tinggal dilakukan oleh P2B tingkat kecamatan sedangkan untuk bangunan non rumah tinggal di bawah delapan lantai pengawasannya dilakukan oleh P2B tingkat wilayah di Suku Dinas dan untuk bangunan di atas delapan lantai pengawasannya dilakukan oleh dinas P2B. Pengawasan bangunan dilaksanakan terhadap kegiatan pembangunan yang sedang dilaksanakan tetapi tanpa izin, kegiatan pembangunan yang dilaksanakan dengan izin tetapi terdapat penyimpangan, kegiatan membangun dengan izin tetapi tidak dilaksanakan oleh pemborong dan/atau tidak diawasi oleh direksi pengawas.

Dalam hal ini, untuk pelaksanaan pembangunan, dinas P2B bidang pengawasan melakukan pemeriksaan terhadap teknis dari bangunan yang akan diajukan IMB-nya. Pemeriksaan teknis tersebut meliputi pemeriksaan arsitektur bangunan, pemeriksaan struktur bangunan, dan pemeriksaan instalasi bangunan. Apabila salah satu dari komponen tersebut tidak terpenuhi maka IMB tidak dapat diterbitkan. Mekanisme pengawasannya menggunakan metode tersendiri yang terkait dengan arsitektur, struktur dan instalasi bangunan. Hal ini diungkapkan oleh Sri Ningsih selaku Kepala Seksi Pengawasan Pelaksanaan Arsitektur pada dinas P2B sebagai berikut:

*“Mekanisme pengawasannya itu ada metode tersendiri. Ada arsitek, struktur bangunan, penilaian bangunan. Terkait dengan retribusi apa yang dinilai arsitek itulah yang akan dikenakan retribusi. Kalau struktur kan memang struktur bangunannya. Kalau arsitek kan terkait planologis dan berdasarkan undang-undang baik tata ruang maupun bangunan itulah dasar perhitungan retribusi. Kalau instalasi itu pelengkap bangunan. Dari peraturan yang ada retribusi adalah luas bangunan dan itu adanya di arsitek.”*  
(wawancara dengan Sri Ningsih pada tanggal 22 Mei 2012)

Pada saat melakukan pengawasan tahap pelaksanaan bangunan, pelaku teknis sebagai penanggung jawab. Pelaku teknis tersebut diantaranya; pemborong bertanggung jawab melaksanakan pekerjaan konstruksi sesuai IMB yang diterbitkan serta Direksi Pengawas bertanggung jawab mengawasi pelaksanaan pekerjaan konstruksi agar sesuai IMB yang diterbitkan dan melaporkan secara berkala setiap tahapan pekerjaan kepada Dinas P2B. Adapun kegiatan pengawasan pelaksanaan bangunan yang dilakukan antara lain:

1. Memeriksa kesesuaian pelaksanaan dengan gambar IMB (arsitektur, struktur dan instalasi).
2. Meneliti dan mengarahkan pelaksanaan kegiatan bangunan bidang arsitektur, struktur dan instalasi.
3. Memeriksa ulang laporan Direksi Pengawas atas Pelaksanaan di lapangan.

Objek yang diawasi yaitu:

1. Kesesuaian gambar IMB (arsitektur, struktur dan instalasi) dengan gambar pelaksanaan.
2. Laporan Direksi berdasarkan tahapan pelaksanaan.



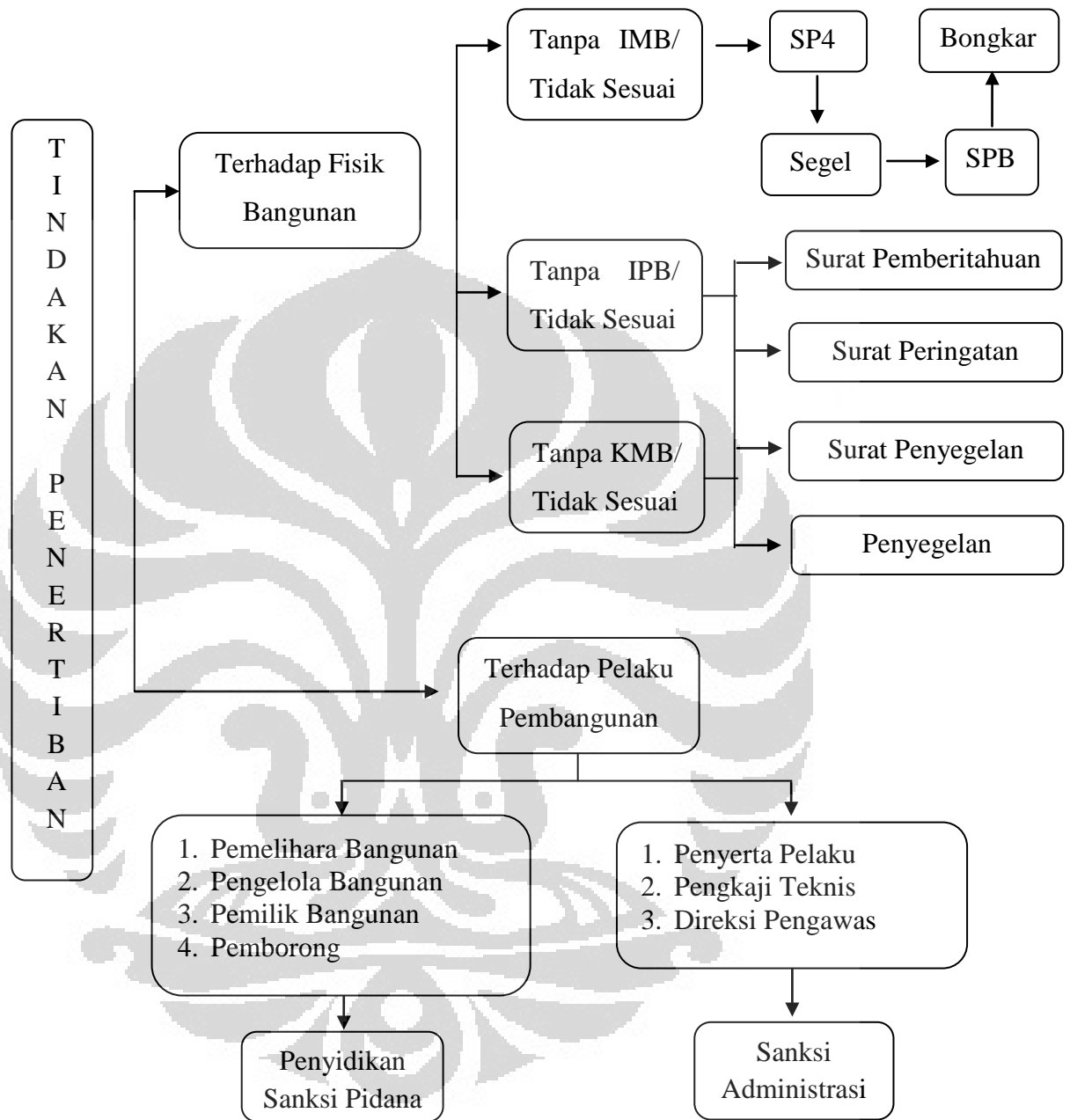
Para pelaku teknis bangunan yang melakukan pengawasan harus memiliki Ijin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB). Pengawasan terhadap bangunan dilakukan secara berkala mulai dari awal pembangunan sampai bangunan tersebut selesai dibangun. Petugas lapangan tersebut harus melaporkan kegiatannya dan temuannya secara periodik terkait pelanggaran IMB yang ada di lapangan. Seperti yang diungkapkan oleh Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Apabila terdapat bangunan non rumah tinggal tapi belum ada ijinnya maka mereka langsung mengambil tindakan tetapi kalau bangunan delapan lantai ke bawah atau bangunan delapan lantai ke atas yang tidak sesuai izin itu kita ada pengawasan secara reguler. Untuk bangunan tinggi itu paling minim kita lakukan survei tiga kali. Mulai pertama tahap pondasi kita lakukan pengawasan, terus naik ke struktur kita lakukan pengawasan lagi, dan terakhir finishing kita lakukan pengawasan juga. Lalu yang kedua, dari tahapan-tahapan itu kan mereka punya perencanaan. Perencana-perencana tersebut punya kewajiban kepada dinas P2B untuk melaporkan secara periodik. Apabila tidak melakukan pelaporan secara berkala maka mereka yang memiliki Ijin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) akan dikenakan sanksi.”*

(wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Tahap pengawasan selanjutnya adalah pengawasan tindakan penertiban bangunan. Tindakan penertiban dibagi menjadi dua, yaitu penertiban terhadap fisik bangunan dan penertiban terhadap pelaku pembangunan. Penertiban terhadap fisik bangunan diawali dengan pemberian Surat Peringatan (SP1) terlebih dahulu. Apabila pemilik bangunan mengabaikan Surat Peringatan tersebut maka diberikan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4). SP4 bila diabaikan dalam jangka waktu satu minggu maka bangunan akan disegel. Berikut ini adalah skema tindakan penertiban yang dilakukan oleh Dinas P2B:

**Gambar 5.2**  
**Proses Tindakan Penertiban**



Sumber: Diolah oleh Penulis

Gambar 5.2 menunjukkan mekanisme pengawasan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik bangunan harus sesuai dengan SOP yang berlaku dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dinas P2B melakukan penertiban terhadap bangunan-bangunan yang tidak memiliki ijin dan bangunan

yang melanggar perijinan. Termasuk pembangunan liar di sisi rel kereta api serta di bantaran kali. Penertiban tersebut merupakan bagian dari pengawasan juga.

Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) yang diberikan dinas P2B kepada pemilik bangunan yang melanggar aturan tersebut dapat dicabut apabila pemilik bangunan berhenti melakukan pelanggaran serta melakukan apa yang diperintahkan dalam SP4 tersebut. Namun, jika tidak dipatuhi maka akan disegel. Seperti yang diungkapkan oleh Sri Ningsih selaku Kepala seksi Pengawasan Pelaksanaan Arsitektur pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Misalkan kita sudah buat Surat Pemberitahuan Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) kalau dia sudah berhenti dan tidak melakukan pelanggaran, melakukan apa yang diperintahkan di SP4 maka SP4-nya berhenti sampai disitu. Tapi apabila dia berlanjut terus maka bangunannya disegel.”*

(wawancara dengan Sri Ningsih pada tanggal 22 Mei 2012)

Hal ini diperkuat oleh pernyataan Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*”Mekanismenya untuk bangunan yang umum ya, kalau sekarang itu ada yang namanya Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) itu waktunya 1 minggu, kalau tidak mengindahkan maka disegel.”*

(wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Selanjutnya, untuk bangunan yang sudah disegel tetapi tidak mematuhi aturan daripada penyegelan tersebut maka dapat dilanjutkan dengan Surat Perintah Bongkar (SPB). SPB diberikan atas bangunan yang dilihat dari segi teknis, administratif, keamanan bangunan dan lingkungan tidak mungkin diberikan izin dan harus dibongkar. Pemilik atau pelaksana bangunan harus melaksanakan pembongkaran sendiri dalam jangka waktu tujuh hari. Apabila tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan maka dilakukan pembongkaran paksa oleh dinas P2B. Hal ini dipertegas oleh pernyataan Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“SPB itu kita memerintahkan pemilik bangunan untuk bongkar sendiri dalam jangka waktu 7 hari. Kalau 7 hari tidak dibongkar maka dibongkar paksa oleh pemda DKI termasuk dinas P2B, Satpol PP, Polisi, ada unsur kecamatan, kelurahan..... Tetapi bongkar itu kita lakukan untuk bangunan yang secara teknis dan administratif itu tidak mungkin diberikan izin. Kalau masih dimungkinkan bisa diterbitkan izin maka tidak perlu dibongkar. Arahkan saja yang bersangkutan untuk memenuhi mekanismenya. Biasanya seperti itu.”*

(wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Bangunan yang melakukan pelanggaran berbeda di tiap-tiap wilayah di DKI Jakarta. Pemilik bangunan cenderung membangun terlebih dahulu dibandingkan mengajukan permohonan IMB. Akibatnya banyak bangunan yang melanggar perizinan yang kemudian dilakukan tindakan penertiban. Oleh karena itu, pengawasan yang dilakukan sesuai prosedur sangat diperlukan untuk meningkatkan penerimaan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta. Tindakan penertiban terhadap pelanggaran pembangunan di wilayah DKI Jakarta dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

**Tabel 5.1**  
**Tindakan Penertiban Bangunan di Wilayah DKI Jakarta**  
**Tahun 2010-2011**

WILAYAH	SP4		SEGEL		SPB		BONGKAR	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011
DINAS	47	26	47	26	33	12	30	27
Jakarta Pusat	394	246	395	246	388	243	124	89
Jakarta Barat	1087	965	1087	965	1084	948	282	229
Jakarta Timur	1161	586	1161	586	943	568	210	135
Jakarta Selatan	1084	954	893	954	893	816	292	290
Jakarta Utara	793	481	793	481	793	466	213	155
Jumlah	4566	3282	4376	3118	4134	3053	1151	925

Sumber : Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta

Berdasarkan tabel di atas, jumlah pelanggaran pembangunan yang telah dilakukan penertiban oleh pihak Dinas P2B dari tahun 2010 dan 2011 mengalami penurunan di setiap kota administrasi. Hal ini menunjukkan bahwa pihak Dinas P2B telah melakukan pengawasan sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku sehingga tindakan penertiban bangunan bermasalah tersebut dapat dilakukan secara maksimal.

Sedangkan untuk penertiban terhadap pelaku pembangunan antara lain kepada pemborong, direksi pengawas, pengelola bangunan, pemelihara bangunan, pemilik bangunan, apabila pelaku pembangunan melaksanakan pembangunan yang menyimpang dari izin, membahayakan keamanan, lingkungan dan penghuni/pengunjung, dapat dikenakan sanksi. Sanksi tersebut merupakan sanksi administratif dan sanksi pidana. Untuk sanksi administratif dapat berupa teguran, skorsing, pencabutan Izin bekerja Profesi. Sedangkan sanksi pidana berupadenda maksimal Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) atau kurungan 3 bulan penjara. Dalam melakukan pengawasan terhadap bangunan bermasalah, tidak jarang ditemukan hambatan dalam pelaksanaannya. Terutama pada saat melakukan penertiban terhadap bangunan tersebut. Benturan dengan masyarakat akibat kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai pentingnya IMB bagi pemilik bangunan merupakan salah satu hambatan dalam pelaksanaan pengawasan. Banyak masyarakat awam yang menghalangi petugas untuk melakukan pengawasan dan pemeriksaan. Hal ini juga diungkapkan oleh Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Hambatannya itu biasanya terjadi benturan dengan masyarakat. Kurang paham mengenai aturan atau merasa istilahnya dia yang benar. Maka akan dilakukan pemeriksaan secara berkala atau pada prinsipnya kalau masyarakat itu sadar akan pentingnya IMB, biasanya tidak ada masalah dengan pengawasan di lapangan, tetapi yang bermasalah apabila mereka tidak taat terhadap ketentuan yang berlaku. Biasanya ada problem mereka menghalangi atau apa gitu untuk kita melakukan pemeriksaan.”*

(wawancara dengan Yuli Astuti pada tanggal 22 Mei 2012)

Hal ini juga diperkuat oleh keterangan Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Hambatannya begini misalnya, kalau bangunan yang sudah jadi maka orang tersebut kan berharap supaya bangunannya tidak dibongkar karena investasinya sudah banyak di situ. Nah, kalau kita melakukan penertiban terhadap bangunan-bangunan seperti itu pasti ada upaya perlawanan karena merasa dia sudah mengeluarkan uang banyak.”* (wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Pelanggaran terhadap IMB dapat dikenakan sanksi hukum dalam bentuk pelanggaran ringan mengacu kepada Perda tentang perijinan IMB yang dikeluarkan oleh Pemda DKI. Tindakan yang dilakukan secara bertahap terhadap pelanggaran ini diantaranya adalah penyegelan bangunan fisik, pengenaan denda materi (uang), hingga pencabutan IMB dengan maksud untuk mengajukan IMB baru sesuai bentuk bangunan yang diinginkan atau *black list* yaitu tidak dikeluarkan IMB karena tidak sesuai dengan RUTR wilayah DKI Jakarta.

Pengawasan dan penertiban bangunan bermasalah dilakukan oleh petugas dari dinas P2B dibantu oleh Satpol PP. Dalam hal ini, Satpol PP hanya bertugas membantu melakukan penertiban terhadap bangunan bermasalah, wewenang melakukan penertibannya tetap dipegang oleh dinas P2B. Ketika di lapangan terjadi perlawanan dari pihak pemilik bangunan yang jumlahnya melebihi kapasitas petugas penertiban sehingga mengakibatkan pelanggaran-pelanggaran hukum dari upaya perlawanan tersebut maka petugas akan mengadukannya kepada aparat kepolisian untuk ditindaklanjuti sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Seperti yang dikatakan Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Kalau ada upaya perlawanan seperti itu ya kalau dari segi personil kita tidak mendukung ya kita mundur dulu. Yang kedua kalau ada pelanggaran-pelanggaran hukum dari upaya perlawanan itu ya kita bisa mengadukan mereka ke aparat kepolisian apabila terjadi pengrusakan atau perlawanan terhadap aparat negara yang melaksanakan tugas itu kan ada undang-undangnya dan ada pelanggaran pidananya. Upaya-upaya itu sudah pernah kita lakukan. Satpol PP itu di dalam struktur organisasi kita itu lebih kepada polisinya pemda. Jadi leading sector-nya tetap kita P2B. Satpol PP adalah stakeholdernya kita. Ketika kita melakukan penertiban kita meminta permohonan bantuan kepada mereka untuk mem P2B back up.”*

(wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Jumlah petugas yang melakukan pengawasan dan penertiban dibagi menjadi tiga skala, yaitu skala kecil, skala sedang, dan skala besar. Untuk skala kecil apabila melakukan penertiban rumah tinggal yang tidak membutuhkan personil banyak, untuk skala sedang petugasnya berjumlah antara 35 orang sampai 40 orang. Sedangkan untuk skala yang besar petugas yang dikerahkan bisa mencapai 1000 orang. Akan tetapi keterbatasan Sumber Daya Manusia yang tidak sebanding dengan jumlah pembangunan dan pelanggaran yang terjadi. Seperti halnya yang dikatakan oleh Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Petugas kita itu yang melakukan pengawasan jumlah kepegawaiannya seluruhnya sekitar di bawah 1000 orang, sekitar 600 orang. Itu sudah termasuk administrasi. Tidak semua terjun ke lapangan. Kalau yang di bidang pengawasan di Dinas itu sekitar 30 orang. Jadi memang keterbatasan SDMnya sangat terasa ya. Karena dengan jumlah pertumbuhan pelaksanaan pembangunan dibanding dengan personil kita memang jauh dari standar.”*

(wawancara dengan Yuli Astuti pada tanggal 22 Mei 2012)

Dalam melaksanakan pengawasan terhadap pembangunan dan pemungutan retribusi IMB, Dinas P2B diawasi oleh Pemerintah daerah DKI Jakarta melalui Inspektorat sebagai pengawas internal. Inspektorat ini mengawasi teknis dan administrasi terhadap petugas pengawas selain itu juga mengawasi lapangan apakah terjadi penyimpangan atau tidak. Tidak hanya pengawasan secara internal saja, tetapi ada pengawasan eksternal juga yang dilakukan oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK). BPK dalam hal ini hanya mengawasi terkait keuangan saja. selain BPK, masyarakat dan LSM juga ikut mengawasi pelaksanaan pemungutan retribusi IMB dan pelaksanaan pembangunan. Seperti yang diungkapkan oleh Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Pengawasan internal kita ada inspektorat di DKI Jakarta sendiri ada badan maupun unit instansi yang memang seperti pengawas internal seperti inspektorat. Mereka biasanya melakukan pengawasan terhadap lapangan. Sedangkan kalau ada petugas-petugas yang bandel, yang melanggar kita itu ada BAP. Pengawasan eksternal, ada BPK untuk masalah pengelolaan keuangan, selain itu tidak hanya kita sendiri, masyarakat juga ikut mengawasi dengan memberikan masukan dan informasi. Ada juga Ombudsman. Sekarang siapa saja bisa mengawasi. LSM juga ada.”*

(wawancara dengan Yuli Astuti pada tanggal 22 Mei 2012)

Hal ini juga diperkuat oleh pernyataan Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Kalau P2B ini yang mengawasi kita itu Inspektorat. Kita juga ada BPK. BPK nya kita itu Inspektorat. Nah, kalau pelaksanaan petugas kita itu tidak sesuai dengan ketentuan nanti ada mekanisme sanksinya dari Inspektorat itu sesuai dengan PP 53 tahun 2010. nanti ada tahapannya, teguran, pemecatan.”*

(wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Hal ini juga dikatakan oleh Sri Ningsih selaku Kepala seksi Pengawasan Pelaksanaan Arsitektur pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Internal ada Inspektorat. Eksternal di luar Pemda itu ada BPK. Tapi BPK selama ini masih bersifat yang terkait keuangan, belum sampai ke sistem yang menyeluruh.”*

(wawancara dengan Sri Ningsih pada tanggal 22 Mei 2012)

Seperti yang dikatakan juga oleh Inayati selaku akademisi sebagai berikut:

*”Kalau pengawasan itu kan ada dua ya. Ada yang dari internal organisasi, dari atasan, dari supervisor, dari mekanisme kontrol, diurus SOP-nya oleh kantor. Jadi seorang staf itu harus tahu siapa yang mengawasi, harus melapor kepada siapa, bertanggung jawab kepada siapa. Nah eksternal juga masyarakat sebenarnya atau media masa atau LSM atau organisasi-organisasi kemasyarakatan yang konsen terhadap hal ini dan juga membantu mengawasi”*

(wawancara dengan Inayati pada tanggal 13 juni 2012)

Pengawasan internal dan eksternal juga sangat diperlukan bagi dinas P2B. Dengan adanya pengawasan internal dan eksternal di lingkungan Dinas P2B maka pemungutan retribusi IMB dapat berjalan secara optimal serta dilakukan sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu petugas-petugas serta wajib retribusi yang melakukan pelanggaran dapat dipantau. Berikut ini merupakan tabel realisasi penerimaan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta :



**Tabel 5.2**  
**Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta**  
**Tahun 2010-2011**

WILAYAH	PENERIMAAN RETRIBUSI IMB	
	2010	2011
• DINAS	14.277.699.100	17.713.625.985
• Jakarta Pusat	743.922.879	1.437.494.390
• Jakarta Barat	103.944.510	755.945.987
• Jakarta Timur	729.855.168	1.248.799.489
• Jakarta Selatan	151.606.501	205.901.526
• Jakarta Utara	198.132.999	228.168.874
Jumlah	<b>16.205.161.157</b>	<b>21.589.936.250</b>

Sumber : Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan DKI Jakarta

Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa penerimaan retribusi IMB di masing-masing wilayah DKI Jakarta termasuk di dinas P2B dari tahun 2010 – 2011 mengalami peningkatan yang signifikan. Di wilayah Jakarta Barat misalnya, mengalami peningkatan lebih dari 100%. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja petugas pengawas pembangunan telah melakukan pengawasan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **5.2 Upaya-Upaya Pemerintah Daerah Dalam Rangka Optimalisasi Pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta**

### **5.2.1 Meningkatkan Pengawasan**

Pengawasan memang dibutuhkan untuk mendukung kelancaran proses pemungutan retribusi IMB yang telah ditetapkan oleh Dinas P2B. Terkait dengan perizinan bangunan misalnya. Pada suatu daerah di wilayah DKI Jakarta terdapat bangunan yang dibangun tanpa mengurus IMB-nya terlebih dahulu, untuk itu Dinas P2B harus terus melakukan pengawasan untuk dapat memastikan bahwa bangunan-bangunan yang ada di wilayah DKI Jakarta telah memiliki izin yang seharusnya, dengan kata lain dipastikan sudah tidak terjadi pelanggaran-

pelanggaran atas ketentuan yang ditetapkan pemerintah melalui peraturan perundang-undangan

Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas P2B masih sangat diperlukan karena masih banyak terdapat pelanggaran IMB yang dilakukan oleh masyarakat. Para pengawas harus aktif melakukan pengecekan ke lapangan jika terdapat bangunan-bangunan yang sedang dibangun. Seperti yang dikatakan oleh Syahrudin selaku Kepala Seksi Penertiban Pembangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Jadi, pertama, kalau untuk bangunan rumah tinggal, P2B kecamatan melakukan patroli tapi tidak hanya terbatas pada bangunan rumah tinggal saja. Untuk bangunan tinggi itu paling minim kita lakukan survei tiga kali.”*

(wawancara dengan Syahrudin pada tanggal 28 Mei 2012)

Pengawasan dilakukan ketika Dinas P2B melakukan survei lokasi pembangunan sehubungan dengan permohonan perizinan bangunan. Setiap permohonan perizinan bangunan harus disurvei terlebih dahulu untuk mengetahui kesesuaian antara berkas permohonan perizinan dengan keadaan yang sebenarnya di lapangan.

Pengawas harus berperan aktif dalam melakukan pengecekan ke lapangan. Hal ini harus diimbangi dengan jumlah petugas yang lebih banyak agar dapat melakukan pengecekan ke seluruh wilayah DKI Jakarta. Jadi untuk meningkatkan pengawasan dibutuhkan penambahan jumlah petugas dan kerjasama dari pihak-pihak terkait seperti Satpol PP dan mengikutsertakan Kelurahan dan Kecamatan. Dengan dilakukannya pengawasan secara efektif, maka masyarakat akan selalu diawasi setiap kegiatannya sehingga tidak ada lagi pelanggaran yang dilakukan oleh masyarakat. Oleh karena itu masyarakat akan mematuhi peraturan yang berlaku terkait dengan IMB tersebut jika sedang melakukan pembangunan karena adanya petugas yang melakukan pengecekan.

Hal ini sesuai dengan makna pengawasan dikenal dan dikembangkan dalam ilmu manajemen, karena memang pengawasan ini merupakan salah satu unsur dalam kegiatan pengelolaan. Pengertian pengawasan, Henry Fayol menyebutkan bahwa (Manullang, 1997:136)

*“Control consist in verifying wether everything accur in conformity with the plan adopted, the instruction issued and principles established. It has for object to point out weaknesses and errors in order to rectify then and prevent recurrence”.*

Dari pengertian ini dapat dilihat bahwa pengawasan hakekatnya suatu tindakan menilai (menguji) apakah sesuatu telah berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan melalui pengamatan awal (*survey*) di lapangan yang kemudian ditindak-lanjuti dengan pemeriksaan kelengkapan administrasi. Dengan pengawasan tersebut akan dapat ditemukan kesalahan-kesalahan yang akhirnya kesalahan-kesalahan tersebut akan dapat diperbaiki dan yang terpenting jangan sampai kesalahan tersebut terulang kembali.

Pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Sedangkan pengawasan yang dilakukan secara efektif dan efisien serta memiliki intensitas yang tinggi disebut sebagai pengawasan melekat (Mufham Al Amin, 2007:47).

Pengawasan melekat ini sangat efektif untuk mengendalikan aparat Pemerintah, sehingga akan terwujud aparat pemerintah yang bersih dan berwibawa (*clean and strong government*). Efektivitas ini sehubungan dengan adanya tiga sifat yang sekaligus dimiliki oleh pengawasan melekat ini, yakni (1) bersifat tepat, (2) bersifat cepat dan (3) bersifat murah.

Bersifat tepat, karena aparat pengawas (pimpinan) mengetahui benar lingkup tugas dan kewajiban aparat yang diawasi. Dengan demikian pimpinan mengetahui dengan pasti apa yang menjadi kewenangan aparat yang diawasi. Dikatakan cepat, karena pengawasan melekat ini tidak terlalu bersifat prosedural. Demikian pihak pengawas mengetahui adanya kekeliruan bawahannya, secara langsung proses pengawasan berjalan. Sedangkan bersifat murah, karena proses pengawasan ini merupakan *“built in control”*, jadi tidak memerlukan anggaran biaya tersendiri. Kewajiban pengawasan ini otomatis melekat pada fungsi pimpinan.

Aktifitas pengawasan ini sebenarnya telah sesuai dengan ketentuan aturan baku yang dikeluarkan oleh Pemda DKI Jakarta yaitu Pasal 127 ayat (2) Perda

No. 1 tahun 2006 tentang Retribusi Daerah. Bunyi ayat tersebut sebagai berikut “Atas pelayanan Penataan dan Pengawasan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (1) huruf a dipungut Retribusi Perizinan Tertentu dengan nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Sedangkan yang dimaksud Pasal 126 ayat (1) yaitu “Jenis pelayanan Penataan dan Pengawasan Bangunan terdiri dari:

- a. izin mendirikan bangunan;
- b. kelayakan menggunakan bangunan;
- c. izin pelaku teknis bangunan;
- d. administrasi perizinan bangunan;
- e. pemberian plat nomor bangunan.”

Dengan demikian maka pengawasan terhadap pemungutan retribusi IMB yang telah ditetapkan oleh Dinas P2B telah dilakukan dengan baik. Sedangkan peningkatan aktifitas pengawasan ini tergantung dari kuantitas bangunan yang diawasi dan kesungguhan setiap petugas pengawas pada aspek konsistensi dan obyektifitas penegakan aturan (Perda Nomor 01 tahun 2006) di lapangan.

### **5.2.2 Menegakkan Sanksi Secara Tegas**

Pemberian sanksi merupakan aksi yang dapat diambil jika terdapat banyak penyelewengan, baik itu yang dilakukan oleh pihak pemerintah ataupun masyarakat. Pada umumnya penyelewengan lebih banyak dilakukan oleh masyarakat. Penyelewengan yang dilakukan dalam hal pengawasan pemungutan bisa bermacam-macam seperti menyampaikan data yang tidak benar pada saat pengajuan perizinan IMB.

Penilaian masyarakat terhadap pentingnya mengurus IMB sebelum mendirikan bangunan memang berbeda-beda. Sebagian orang yang menganggap bahwa retribusi IMB itu penting maka mereka akan mengajukan permohonan perizinan bangunan sebelum melakukan pembangunan untuk menghindari pelanggaran serta sanksi. Akan tetapi, berbeda dengan sebagian orang lainnya yang menganggap bahwa perizinan bangunan itu tidak begitu penting maka cenderung akan melakukan pelanggaran. Seperti yang dikatakan oleh Tono salah satu warga yang sedang membangun sebagai berikut:

*“Makanya saya juga males mau mengurus IMB-nya. Toh gak diperiksa juga sama petugasnya.”*

(wawancara dengan Tono pada tanggal 20 Mei 2012)

Pemberian sanksi secara tegas terhadap bangunan yang melanggar perizinan serta tidak memiliki IMB merupakan salah satu upaya dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB. Seiring dengan dilakukannya pengawasan oleh petugas dan pemberian sanksi terhadap masyarakat yang melakukan pelanggaran akan menimbulkan rasa takut akan sanksi yang diberikan.

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Nomor 1068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan menggunakan Bangunan di DKI Jakarta sanksi administratif yang diberikan antara lain:

- a. Surat Peringatan tertulis
- b. Penghentian pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan dan diberikan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4)
- c. Penyegehan bangunan
- d. Pembongkaran sendiri oleh pemilik bangunan
- e. Pembongkaran secara paksa oleh petugas

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2006 Tentang Retribusi Daerah terdapat sanksi pidana terhadap pelanggaran perizinan, yaitu: wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah retribusi yang terutang.

Setiap pelanggar yang melakukan pelanggaran harus diberikan sanksi secara tegas agar menjadi contoh bagi yang lainnya untuk tidak melakukan pelanggaran terhadap IMB. Seluruh pemilik bangunan harus diberikan sanksi yang tegas tanpa terkecuali. Ketentuan ini diatur sebagaimana pada Perda No 1 tahun 2006 tentang Retribusi pada BAB XXII mengenai KETENTUAN PIDANA pada Pasal 193 yang berbunyi “(1) Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak 4 (empat) kali jumlah retribusi yang terutang”. Ayat (2) berbunyi “ Tindak Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah pelanggaran tindak pidana retribusi”. Ketentuan selanjutnya bagi pelaku wajib paka/ retribusi karena melakukan pelanggaran pidana adalah hukum positif yang berlaku sesuai KUHAP (Kitab Undang Undang Hukum Acara

Pidana) yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dan/ atau Penyidik Polri.

### 5.2.3 Meningkatkan Kualitas dan Kuantitas Sumber Daya Manusia

Kondisi Sumber Daya Manusia sangat berpengaruh terhadap keberhasilan pengawasan pembangunan sesuai peraturan perundang-undangan di DKI Jakarta. Kondisi Sumber Daya Manusia ini mencakup kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia itu sendiri. Tanpa Sumber Daya Manusia yang memiliki kualitas dan kuantitas yang baik, maka pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta tidak dapat berjalan secara maksimal.

Dalam melakukan pengawasan, Dinas P2B melakukan upaya untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya manusia (SDM) dengan cara melakukan pelatihan atau diklat yang diperlukan pengawas secara berkala. Sedangkan dari segi kuantitas memang masih banyak SDM yang dibutuhkan karena memang pemenuhan pengawas belum memadai sehingga pengawasan belum maksimal. Terlebih lagi sekarang jumlah pembangunan dengan jumlah pengawas tidak sebanding. Sehingga masih banyak terjadi pelanggaran terhadap bangunan yang ada. Saat ini jumlah ketersediaan SDM di Dinas P2B wilayah DKI Jakarta masih jauh dari standar yang seharusnya. Akibatnya, sulit bagi Dinas P2B wilayah DKI Jakarta untuk dapat menjangkau seluruh bangunan yang ada di DKI Jakarta secara maksimal. Apalagi pembangunan semakin pesat sehingga memerlukan pengawasan yang ketat. Seperti halnya yang dikatakan oleh Sri Ningsih selaku Kepala Seksi Pengawasan Pelaksanaan Arsitektur pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Jumlah pengawas kurang. Menurut ISO itu ada standarnya, harus mengerti teknis, latar belakang pendidikannya sesuai. Yang di Sudin yang sulit. Masih ada yang lulusan SMU. Kita memang butuh kompetensi. Kalau latar belakang pendidikannya tidak memadai maka ada pelatihan bimbingan teknis cara menilai berkas, cara pengawasan lapangan, cara menghitung retribusi itu ada setiap tahun. Lalu nanti dapat sertifikat. Nah sertifikat itulah yang menjadi dasar untuk dia melakukan tugasnya. Ada diklat bimbingan teknis, ada building structure.”*

(wawancara dengan Sri Ningsih pada tanggal 22 Mei 2012)

Hal ini juga dipertegas oleh Anang Adik Rustiadi selaku Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah pada Kementerian Keuangan sebagai berikut:

*“Mereka harus bisa bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri bahwa ini kan untuk mengoptimalkan, untuk pembangunan pelaksanaan pemerintahan di daerah. Apabila itu tercapai maka pos-pos untuk pelayanan kepada masyarakat akan tercapai.”*

(wawancara dengan Anang Adik Rustiadi pada tanggal 15 Mei 2012)

Kuantitas SDM sangat berpengaruh terhadap efektifitas pengawasan pembangunan yang dilakukan oleh Dinas P2B. Banyaknya pembangunan yang berkembang pesat diiringi jumlah permohonan perizinan sangat dibutuhkan SDM dalam jumlah yang seimbang. Hal ini akan memberikan kemudahan dalam melakukan pengawasan dengan tujuan untuk meminimalisir pelanggaran perizinan yang terjadi.

Kebutuhan petugas pengawas untuk melaksanakan pengawasan harus dipertimbangkan karena untuk memberikan pelayanan yang optimal dibutuhkan jumlah petugas yang memadai. Dari segi kualitas SDM juga harus dibenahi agar dapat menciptakan SDM yang kompeten dan mengerti dengan pekerjaan yang dilakukannya. Petugas pengawas yang berkompeten tersebut harus dapat melaksanakan pengawasan sesuai prosedur dan peraturan yang berlaku sehingga pemungutan retribusi IMB dapat optimal. Seperti yang diungkapkan oleh Inayati selaku akademisi sebagai berikut:

*“Seberapa banyak SDM yang memadai ya kita mesti membandingkan dengan luas wilayah kerja, kita bandingkan dengan jumlah rata-rata transaksinya begitu ya, rata-rata orang yang ngurus ijinnya.”*

(wawancara dengan Inayati pada tanggal 13 Juni 2012)

Pelaksanaan peningkatan kemampuan individu (*enabling*) pengawas dilakukan dengan membekali pengetahuan tentang sistem pengawasan secara mendalam melalui pendidikan kejuruan yang diselenggarakan oleh bagian pendidikan Dinas P2B. Disamping itu diperlukan pemahaman tentang ilmu budaya masyarakat lokal, komunikasi efektif sebagai bekal dalam melaksanakan tugas di lapangan.

Penambahan jumlah petugas di lapangan disesuaikan dengan jumlah obyek yang diawasi. Hal ini dapat dilakukan dengan cara seleksi uji kompetensi bagi pengawas yang akan bertugas di lapangan dengan materi sebagaimana pembekalan wacana bagi petugas pengawas tersebut di atas. Mengenai rekrutmen jumlah pengawas lapangan dilakukan dengan menghitung prediksi tahunan yang didasarkan *trend* data empiris permohonan IMB 3-4 tahun sebelumnya. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi penumpukan petugas pengawas lapangan.

#### 5.2.4 Sosialisasi

Sosialisasi merupakan upaya untuk meminimalisir pelanggaran oleh wajib retribusi IMB melalui pendekatan secara halus. Sosialisasi yang dilakukan oleh dinas P2B dilakukan hanya satu kali dalam setahun untuk setiap kecamatan. Indikator yang dapat dijadikan sebagai ukuran dari minimnya sosialisasi IMB yaitu masih banyak pelanggaran pembangunan dan persoalan pembangunan yang terjadi pada masyarakat, yaitu adanya bangunan-bangunan yang didirikan tidak mempunyai IMB karena faktor ketidaktahuan masyarakat dalam proses pengurusan IMB. Sosialisasi yang dilakukan yakni melalui penyuluhan-penyuluhan di tingkat kecamatan sampai kelurahan. Pelaksanaan sosialisasi ini diberikan anggaran tersendiri oleh Pemda DKI Jakarta sehingga diharapkan sosialisasi dapat dilakukan secara benar. Seperti halnya yang dikatakan oleh Yuli Astuti selaku Staf Perizinan Bangunan pada Dinas P2B sebagai berikut:

*“Sosialisasi. Makanya tiap tahun kan kita ada anggaran untuk sosialisasi di tingkat kecamatan, lewat tv atau reklame-reklame baik ke developer. Lebih ke teknisnya, tapi untuk membangun kita biasanya melakukan sosialisasi ke kelurahan juga.”*

(wawancara dengan Yuli Astuti pada tanggal 22 Mei 2012)

Penyuluhan yang dilakukan dinas P2B tidak hanya terbatas pada IMB saja, akan tetapi menyeluruh tentang seluruh perizinan. Dinas P2B mengundang tokoh masyarakat, RT, RW, Kelurahan, Kecamatan. Penyuluhan yang dilakukan belum maksimal karena masih banyak masyarakat yang belum pernah mendapatkan sosialisasi serta pihak yang diundang dalam sosialisasi terkadang tidak menyampaikan hasil sosialisasi dinas P2B kepada masyarakat di sekitarnya.



Selain penyuluhan, Dinas P2B juga menyebarkan informasi melalui brosur, poster atau leaflet yang berisi pentingnya pembayaran retribusi IMB. Brosur, poster atau leaflet tersebut dapat dibagikan kepada masyarakat baik itu langsung dengan mengunjungi rumah-rumah, maupun dengan cara ditempelkan di kantor kecamatan, kelurahan sampai di toko-toko bangunan. Himbuan kepada masyarakat untuk mengurus perizinan IMB nampaknya belum dilakukan secara maksimal oleh Dinas P2B. Informasi tersebut hanya diberikan pada saat ada masyarakat yang ingin tahu terhadap IMB saja.

Masyarakat juga beranggapan bahwa mereka kurang merasakan sosialisasi dari pihak Dinas P2B wilayah DKI Jakarta. Bahkan ada masyarakat yang sudah tinggal bertahun-tahun tetapi belum pernah diberi penjelasan mengenai IMB melalui sosialisasi. Hal ini diketahui berdasarkan wawancara dengan Tono yang merupakan salah satu warga di daerah Jakarta Timur sebagai berikut:

*“Belum pernah saya dapat penyuluhan atau sosialisai mengenai IMB di DKI Jakarta. Mungkin saya yang kurang aktif bertanya ya.”*

Tidak semua masyarakat beranggapan bahwa mereka kurang merasakan sosialisasi dari pemerintah. Ricky salah satu warga Jakarta Timur mendapat himbuan dari masyarakat sekitar untuk mendaftarkan bangunannya pada saat akan membangun rumah di daerah setempat. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun Dinas P2B tidak memberikan sosialisasi secara langsung, akan tetapi masyarakat setempat sebagai lingkup kecil juga dapat memberikan sosialisasi pentingnya IMB. Seperti yang diutarakan oleh Ricky selaku warga yang ingin membangun sebagai berikut:

*“Dulu waktu saya mau membangun rumah di sini, saya diberitahu oleh tetangga supaya mendaftarkan bangunan saya untuk memperoleh IMB. Saya juga harus menyerahkan site plan ke sudin P2B”*

Penyuluhan dilakukan secara berkesinambungan dan informatif untuk mengingatkan masyarakat akan pentingnya IMB, terutama dalam penyuluhan dijelaskan dengan benar manfaat dari IMB. Sehingga masyarakat yang membayar retribusi cenderung berfikir untuk mengetahui manfaatnya terlebih dahulu, karena jika tidak terdapat manfaat untuk dirinya maka ia tidak akan membayar

retribusi. Artinya, aspek penyuluhan ini difungsikan sebagai wahana untuk membangkitkan kepatuhan terhadap aturan-aturan yang berkait dengan pendirian bangunan fisik sehingga program Tata Kota berhasil dengan baik dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dari aspek hunian.

Program sosialisasi ini sebaiknya didukung dengan anggaran pelaksanaan yang relatif mencukupi, karena program ini sangat signifikan dengan pendapatan retribusi daerah. Dengan demikian anggaran APBN/ APBD dengan asumsi bahwa sosialisasi IMB adalah identik dengan “pemasaran” sehingga diperlukan Pos Anggaran tersendiri (bukan masuk dalam Pos Anggaran sub kegiatan) sesuai rencana anggaran tahunan.

## **BAB VI**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1 Simpulan**

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

##### **6.1.1 Peran Pengawasan Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Wilayah DKI Jakarta**

- a. Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas P2B telah mampu meningkatkan penerimaan retribusi IMB di wilayah DKI. Hal ini menunjukkan bahwa Dinas P2B wilayah DKI Jakarta telah melaksanakan pengawasan terhadap bangunan dan pelaku pembangunan sesuai prosedur yang berlaku sehingga jumlah penerimaan retribusi IMB bisa meningkat.
- b. Pengawasan Internal yang dilakukan oleh Inspektorat serta Pengawasan Eksternal oleh BPK dan masyarakat juga sangat diperlukan untuk memantau pengawasan pemungutan retribusi IMB yang dilakukan Dinas P2B agar pemungutan retribusi IMB dapat berjalan secara optimal.

##### **6.1.2 Upaya-Upaya Pemerintah Daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Wilayah DKI Jakarta**

- a. Meningkatkan Pengawasan
- b. Menegakkan sanksi secara tegas
- c. Meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber daya Manusia
- d. Sosialisasi

#### **6.2 Saran**

Pada dasarnya pengawasan yang dilakukan oleh Dinas P2B sangat tergantung kepada upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Saat ini, pengawasan serta upaya-upaya yang dilakukan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun, masih ada upaya yang seharusnya dapat diterapkan oleh

Dinas P2B khususnya dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB, antara lain:

- a. Dinas P2B harus meningkatkan kuantitas Sumber Daya Manusia khususnya di bidang pengawasan dan penertiban dengan melakukan rekrutmen pegawai baru sehingga pengawasan dalam rangka pemungutan retribusi IMB dapat berjalan secara optimal.
- b. Pemerintah daerah DKI Jakarta sebaiknya membuat suatu peraturan yang dapat memberikan perlindungan hukum untuk masyarakat atau pihak eksternal yang memberikan laporan mengenai adanya pelanggaran perizinan atau pembangunan tanpa izin yang ditemukan di lapangan.

## DAFTAR REFERENSI

### I. Buku

- Al- Amin, Mufham. *Manajemen Pengawasan*. Jakarta: 2007.
- Bohari. *Pengawasan keuangan Negara*. Jakarta: Rajawali Press. 1992.
- Bratakusumah, Deddy Supriady, dan Dadang Solihin. *Otonomi Penyelenggaraan pemerintah Daerah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama. 2001.
- Brotodihardjo, R. Santoso. *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT. Refika Aditama. 2003.
- Busroh, Abu Daud. *Pemeriksaan Keuangan Negara*. Jakarta: PT Bina Aksara. 1988.
- Creswell, John W. *Research Design: Qualitative and Quantitative Approaches*. London: SAGE Publications, 1994.
- Davey, Kenneth. J. *Pembiayaan Pemerintah Daerah*. Jakarta: UI Press, 1988.
- Devas, Nick. *Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia*. Jakarta: UI Press, 1989.
- Kaho, Josef Riwu. *Analisa Hubungan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah*. Jakarta: Rineka Cipta. 1991.
- *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1991.
- Kurniawan, Panca dan Agus Purwanto. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Indonesia*. Malang: Bayumedia Publishing, 2004.
- Manullang, M. *Dasar-dasar Management*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Mardiasmo. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset, 2011.
- *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 1995.
- Munawir. *Perpajakan*. Yogyakarta: Liberty. 1990.
- Nawawi, Hadari. *Pengawasan Melekat di Lingkungan Aparatur Pemerintah*. Jakarta: Erlangga. 1992.
- Neuman, W. L. *Social Research Methods : Qualitative and Quantitative Approaches* 5<sup>th</sup> edition. Boston : Allyn and Bacon, 2003.
- Nurmantu, Safri. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta : Granit, 2003.

- Priantara, Diaz. *Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak*. Jakarta: Penerbit Djambatan. 2000.
- Saleh, Ismail. *Ketertiban dan Pengawasan*. Jakarta: CV. Haji Masagung. 1988).
- Samudra, Azhari A. *Perpajakan di Indonesia, Keuangan, Pajak dan Retribusi*. Jakarta: Hecca Publishing, 2005.
- Situmorang, Victor M dan Jusuf Juhir. *Aspek Hukum Pengawasan Melekat*. Jakarta: Rineka Cipta, 1998.
- Soebargo. *Pajak dan Retribusi Daerah*. Bandung: Eresco. 1994.
- Soekanto, Soerjono. *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali. 1982.
- Sopnar, Lombantoruan. *Akuntansi Pajak*. Jakarta: Grasindo. 1996.
- Sujamto. *Beberapa Pengertian di Bidang Pengawasan*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1986.
- . *Norma dan Etika Pengawasan*. Jakarta: Sinar Grafika. 1987.
- . *Aspek-Aspek Pengawasan di Indonesia*. Sinar Grafika. 1987.
- Sularno, Slamet. *Pajak daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: STIA LAN Press. 1999.
- Waluyo. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 1999.

## **II. Artikel**

- Zorn, C. Kurt. *User Charges and Fees*. Dalam John F. Patesen dan Dennis F. Strachoto (Eds). *Local Government Finance : Concepts and Practices*, Chicago: Government Finance Officers Association, 1991.

## **III. Karya Akademis**

- Suparman. *Efektifitas Pelayanan Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Kota Tangerang (Studi Kasus Di Kecamatan Ciledug Kota Tangerang)*. Depok. 2002.
- Yudha, Agus Dwi. *Implementasi Pemungutan Izin Mendirikan Bangunan Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok*. Depok. 2008
- Yulisyah, Ericka. *Analisis Kepatuhan Wajib Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kota Depok*. Depok. 2010.

Putri, Febrina. *Implementasi Retribusi Izin Trayek Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Depok*. Depok. 2010.

#### IV. **Undang-Undang**

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah.

\_\_\_\_\_ , Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah.

\_\_\_\_\_ , Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

\_\_\_\_\_ , Surat keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan, dan Kelayakan Menggunakan Bangunan Di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### V. **Lain-Lain**

Mengurus IMB. <http://www.its.ac.id>, diakses pada tanggal 29 Februari 2012

IMB saat Renovasi. <http://www.kolomrumah.com>, diakses pada tanggal 29 Februari 2012

Bangunan bermasalah. <http://www.kompas.com>, diakses pada tanggal 29 Februari 2012

Mengurus IMB. <http://www.prestylarasati.wordpress.com>, diakses pada tanggal 29 Februari 2012

75 Persen Bangunan Tidak Memiliki IMB. <http://www.poskota.co.id>, diakses pada tanggal 5 Maret 2012

Jakarta Utara Terbitkan 253 IMB. <http://www.metro.vivanews.com>, diakses pada tanggal 7 Maret 2012

Pelayanan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). <http://www.kemalasan-kemalasan.blogspot.com> diakses pada tanggal 24 Mei 2012.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 1**

Narasumber : Yuli Astuti  
Jabatan : Staf Perizinan Bangunan Bidang Perizinan Bangunan Dinas P2B  
Tempat : Dinas P2B DKI Jakarta  
          : Jl Tanah Abang No 1 Jatibaru, Jakarta Pusat  
Hari / Tanggal : Selasa, 22 Mei 2012  
Waktu : Pukul 11.00 WIB

---

**1. Bagaimana proses pengajuan perizinan IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Berdasarkan permohonan, diajukan ke P2B, nanti kita akan melakukan penilaian terhadap administrasi dan teknis. Melihat apakah secara administrasi dan teknis memenuhi persyaratan atau tidak. Semua persyaratan harus dipenuhi. Kemudian Dinas Tata Ruang membuat Rencana Tata Letak Bangunan (RTLKB) untuk yang non bangunan. Sebelum diterbitkan IMB, pemohon dikenakan retribusi. Retribusi tersebut dihitung berdasarkan luas bangunan yang kemudian diajukan kepada pemohon dalam bentuk SKRD. Jangka waktu pembayaran tersebut selama 30 hari. Apabila tidak memenuhi maka dikenakan sanksi denda sebesar 2% per bulan. Apabila di lapangan ditemukan pendirian tanpa izin (belum ada IMB) maka dikenakan sanksi denda Retribusi Pengawasan Bangunan Tambahan (RPBT) sesuai persentase pelaksanaan berupa denda atau tindakan penertiban.

**2. Hambatan apa yang terjadi ketika dilakukan pengawasan oleh Dinas P2B?**

Hambatannya itu biasanya terjadi benturan dengan masyarakat. Kurang paham mengenai aturan atau merasa istilahnya dia yang benar. Maka akan dilakukan pemeriksaan secara berkala atau pada prinsipnya kalau masyarakat itu sadar akan pentingnya IMB, biasanya tidak ada masalah dengan pengawasan di lapangan, tetapi yang bermasalah apabila mereka tidak taat terhadap ketentuan yang berlaku. Biasanya ada problem mereka menghalangi atau apa gitu untuk kita melakukan pemeriksaan. Tapi biasanya kalau mereka sudah mengajukan IMB mereka sudah mengetahui bahwa kita akan melakukan pemeriksaan berkala terhadap proyek pembangunan tersebut. Jadi lebih *open* gitu. Yang bermasalah itu kalau mereka tidak mau diutak-atik bangunannya gitu.



**3. Bagaimana cara untuk mengatasi hambatan tersebut?**

Untuk mengatasi hambatan tersebut kita sesuai prosedur aja. Pertama, kita lihat di lapangan ada pelaksanaan pekerjaan tanpa IMB, maka kita berikan Surat Peringatan kemudian Surat Peringatan tidak diindahkan naik lagi ke Surat Perintah Penghentian Pelaksanaan Pekerjaan (SP4) dan tidak ada respon apa-apa maka naik lagi ke Surat Perintah Bongkar, tidak diindahkan lagi, naik lagi ke Surat Bongkar.

**4. Apakah Dinas P2B ada kerja sama dengan pihak ketiga?**

Kalau pemungutan retribusi kita tidak ada. Kalau pemungutan retribusinya itu pure tidak ada.

**5. Apakah petugas yang turun ke lapangan sudah memadai?**

Petugas kita itu yang melakukan pengawasan jumlah kepegawaiannya seluruhnya sekitar di bawah 1000 orang, sekitar 600 orang. Itu sudah termasuk administrasi. Tidak semua terjun ke lapangan. Kalau yang di bidang pengawasan di Dinas itu sekitar 30 orang. Jadi memang keterbatasan SDMnya sangat terasa ya. Karena dengan jumlah pertumbuhan pelaksanaan pembangunan dibanding dengan personil kita memang jauh dari standar. Kita setahun itu IMB terbit bisa sampai 11.000 IMB. Cenderung mengalami peningkatan.

**6. Darimanakah sumber informasi mengenai pelanggaran yang terjadi?**

Dari bidang pengawasan. Jadi kita kan di sini struktur organisasinya ada bidang perizinan, bidang pengawasan pembangunan, bidang pengawasan kelaikan, dan bidang penertiban PU. Nah, yang berfungsi sebagai pengawasan di kita itu ada bidang pengawasan pembangunan untuk pelaksanaan pembangunan dalam rangka pelaksanaan pembangunan. Kalau bidang pengawasan kelaikan itu kalau dalam hal bangunan sudah digunakan itu diawasi. Jadi nanti mereka itu yang ke lapangan, yang melakukan informasi mengenai pelaksanaan pembangunan sudah seperti apa itu di bidang pengawasan. Bidang pengawasan kelaikan, mengawasi bangunan apakah sudah digunakan sesuai fungsinya atau tidak, masih laik bangunannya atau tidak itu. Kalau di bidang penertiban, apabila ada hal-hal yang tidak dapat diakomodir. Nah, nanti itu

masuknya di bidang penertiban untuk pembongkaran. Kalau di bidang perizinan itu maaalah administrasi dan retribusi. Jadi laporan penilaian teknis dan pemeriksaan lapangan itu datangnya dari bidang pengawasan.

**7. Mengapa pemilik bangunan terkadang enggan mengurus IMB?**

Alasannya, pertama, merasa belum sadar akan peraturan; kedua, mungkin belum tau fungsi dari IMB itu untuk apa, dampak langsung bagi mereka itu belum terasa. Buat apa sih bikin IMB toh yang penting bangunan jadi. Tapi kan tidak begitu di Undang-undang. Bangunan gedung kan harus ada izin kemudian kan harus laik. Tapi biasanya yang tidak membuat IMB itu yang rumah tinggal. Kalau bangunan komersial itu rata-rata sudah tahu mengenai kewajiban peraturan tapi kadang-kadang bandel aja karena satu, masalah peruntukkan kadang-kadang peruntukkan mereka mau membangun terbentur dengan peruntukkan yang tidak dapat dibangun. Nah ini memang cukup banyak masalah-masalah di kalangan masyarakat, mereka punya tanah tapi tidak bisa dibangun. Oleh karena itu, pemerintah harus banyak membenahi aturan mengenai haknya masyarakat dan kewajiban masyarakat. Mungkin juga untuk masyarakat tertentu itu hambatannya biaya. Mereka juga mengalami kendala. Retribusi kan juga sudah dipatok ya nilainya berapa tapi pada saat mereka membuat gambar kan perlu biaya untuk menyewa orang untuk design bangunan untuk rumah tinggal itu yang mungkin kalangan bawah kan kesulitan, sedangkan standarnya harus seperti ini.

**8. Upaya-upaya apa saja yang dilakukan pemda dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB?**

Sosialisasi. Makanya tiap tahun kan kita ada anggaran untuk sosialisasi di tingkat kecamatan, lewat tv atau reklame-reklame baik ke developer. Lebih ke teknisnya, tapi untuk membangun kita biasanya melakukan sosialisasi ke kelurahan juga.

**9. Apakah ada pengawas internal yang mengawasi petugas dalam melakukan pengawasan pemungutan retribusi IMB?**

Pengawasan internal kita ada inspektorat di DKI Jakarta sendiri ada badan maupun unit instansi yang memang seperti pengawas internal seperti inspektorat. Mereka biasanya

melakukan pengawasan terhadap lapangan. Sedangkan kalau ada petugas-petugas yang bandel, yang melanggar kita itu ada BAP.

**10. Bagaimana dengan pengawas eksternalnya?**

Pengawasan eksternal, ada BPK untuk masalah pengelolaan keuangan, selain itu tidak hanya kita sendiri, masyarakat juga ikut mengawasi dengan memberikan masukan dan informasi. Ada juga Ombudsman. Sekarang siapa saja bisa mengawasi. LSM juga ada.

**11. Bagaimana prosedur pemberian sanksi terhadap petugas pengawasan yang melanggar aturan?**

Biasanya ada tahapannya mbak, klarifikasi berita acara pemeriksaan jadi harus ada laporan. Ya melalui BAP itu. Kemudian ada jenjang-jenjangnya. Apabila terbukti memang ada kelalaian itu memang ada sanksi yang terdapat dalam PP 53 tahun 2010. Sanksi mengenai kepegawaian.

**12. Apakah upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Dengan patroli berkala. Yang pasti SDMnya harus sudah siap terjun, jumlahnya juga sesuai dengan lapangan, jadi patroli itu bisa berfungsi dengan optimal kemudian laporan yang datang ke dinas kita juga jadi bisa dipertanggungjawabkan. Kemudian juga masyarakat sadar akan peraturan, sadar akan kewajiban. Kita pasti berharap tidak ada kendala. Karena kita kan berdasarkan permohonan semuanya. Kalau sudah ada permohonan baru kita bisa bergerak untuk menarik retribusi. Kalau tidak ada permohonan maka kita tidak bisa menarik retribusinya.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 2**

Narasumber : Sri Ningsih  
Jabatan : Kepala Seksi Pengawasan Pelaksanaan Arsitektur Dinas P2B  
Tempat : Dinas P2B DKI Jakarta  
          : Jl Tanah Abang No 1 Jatibaru, Jakarta Pusat  
Hari / Tanggal : Selasa, 22 Mei 2012  
Waktu : Pukul 11.45 WIB

---

**1. Bagaimana pelaksanaan pengawasan yang dilakukan Pemda dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Kalau tanpa izin, bisa masuk izin atau tidak masuk izin. Tidak masuk izin itu kalau ada ketentuannya misalnya berada di luar GSJ, atau di luar jalur hijau, PHT, PHU, itu tidak boleh dilakukan pembangunan maka harus dibongkar. Tapi kalau tanpa izin tapi bisa masuk izin akan dikenakan Perda No 1 tahun 2006 itu ada di pasal 5 mendahului izin itu biasanya dendanya 6 kali. Terus tidak sesuai izin, bisa diberikan izin atau tidak bisa diberikan izin, ada dua juga. Kalau yang tidak bisa diberikan izin sama saja solusinya bongkar, yang bisa masuk izin, denda. Nanti kita nilai di sini dan yang menghitung di bagian perizinan.

**2. Hambatan apa yang terjadi ketika melakukan pengawasan di lapangan?**

Hambatannya, misalnya tidak ada orang di tempat sehingga kita sulit kan. Karena kalau kita masuk-masuk ke bangunan biar bagaimanapun harus izin. Kita buat surat tugas untuk pemeriksaan sebagai pemberitahuan untuk melakukan survey sesuai hari, izin di lapangan. Atau kendalanya di lapangannya tidak siap. Kita bisa masuk tapi di lapangannya tidak siap. Misalnya, apabila ingin melakukan uji coba, peralatannya harus sudah siap.

**3. Bagaimana prosedur pengawasan yang dilakukan petugas dalam rangka pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Kita buat surat pemberitahuan, kita buat surat tugas, kita antar. Sesuai jadwalnya kita periksa. Mekanisme pengawasannya itu ada metode tersendiri. Ada arsitek, struktur bangunan, penilaian bangunan. Terkait dengan retribusi apa yang dinilai arsitek itulah yang akan dikenakan retribusi. Kalau struktur kan memang struktur bangunannya. Kalau arsitek kan terkait planologis dan berdasarkan undang-undang baik tata ruang maupun bangunan itulah dasar perhitungan retribusi. Kalau instalasi itu pelengkap bangunan. Dari peraturan yang ada retribusi adalah luas bangunan dan itu adanya di arsitek.

**4. Bagaimana dengan pengawasan internal yang mengawasi petugas dalam melakukan pengawasan pemungutan retribusi IMB?**

Ada. Kita sedang mencoba ISO17020. ISO pengawasan, di situ ada metode, kelengkapan administrasi juga metodenya ada, lalu pelaporannya. Metode itu mulai dari awal sampai akhir pelaporannya itu ada semuanya.

**5. Apakah ada pengawas internal dan eksternal yang mengawasi petugas dalam melakukan pengawasan pemungutan retribusi IMB?**

Internal ada Inspektorat. Eksternal di luar Pemda itu ada BPK. Tapi BPK selama ini masih bersifat yang terkait keuangan, belum sampai ke sistem yang menyeluruh.

**6. Darimana pihak dinas P2B mengetahui adanya laporan pelanggaran terhadap IMB?**

Laporan pelanggaran dari kita. Kita bawa gambar, kemudian di lapangannya tidak sesuai itu namanya pelanggaran. Itu bisa dikenakan sanksi berupa denda retribusi, pelaksanaannya dihentikan terus kemudian disegel dan dibongkar terakhir.

**7. Apabila wajib retribusi yang melanggar ketentuan IMB dan sudah diberikan SP4, SP4 tersebut bisa dicabut?**

Misalkan kita sudah buat Surat Pemberitahuan Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) kalau dia sudah berhenti dan tidak melakukan pelanggaran, melakukan apa yang diperintahkan di SP4 maka SP4-nya berhenti sampai disitu. Tapi apabila dia berlanjut terus maka bangunannya disegel, setelah disegel, kalau masih melanggar maka bangunannya dibongkar.

**8. Apakah pemda sudah menjalin kerjasama dengan pihak ketiga dalam proses pengawasan?**

Sementara belum ada. Kita belum siap. Sebenarnya sudah dicoba tapi memang persiapan ke arah sana itu kan harus punya standar, misalnya pengawas independennya harus punya sertifikat, keahlian. Itu yang belum memenuhi dan juga struktur anggarannya belum memenuhi.

**9. Pengawas yang seperti apa yang sebaiknya melakukan pengawasan ke lapangan?**

Yang pasti mengerti apa yang dia lakukan. Harus kompeten.

**10. Hambatan apa yang terjadi ketika dilakukan pengawasan oleh Dinas P2B?**

Jumlah pengawas kurang. Menurut ISO itu ada standarnya, harus mengerti teknis, latar belakang pendidikannya sesuai. Yang di Sudin yang sulit. Masih ada yang lulusan SMU. Kita memang butuh kompetensi. Kalau latar belakang pendidikannya tidak memadai maka ada pelatihan bimbingan teknis cara menilai berkas, cara pengawasan lapangan, cara menghitung retribusi itu ada setiap tahun. Lalu nanti dapat sertifikat. Nah sertifikat itulah yang menjadi dasar untuk dia melakukan tugasnya. Ada diklat bimbingan teknis, ada building structure.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 3**

Narasumber : Syahrudin  
Jabatan : Kepala Seksi Penertiban Pembangunan Dinas P2B  
Tempat : Dinas P2B DKI Jakarta  
          : Jl Tanah Abang No 1 Jatibaru, Jakarta Pusat  
Hari / Tanggal : Selasa, 22 Mei 2012  
Waktu : Pukul 11.00 WIB

---

**1. Bagaimana pelaksanaan pengawasan yang dilakukan Pemda dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Kalau pengawasan itu kita bagi dua. Ada bangunan rumah tinggal dan ada bangunan non rumah tinggal. Kalau bangunan rumah tinggal itu pengawasannya dilakukan oleh P2B kecamatan. Kalau ada pelanggaran akan diberikan peringatan, kemudian penyegelan dan disuruh bongkar sendiri, kalau tidak dibongkar juga maka kita yang bongkar. Kalau bangunan non rumah tinggal yang delapan lantai ke bawah itu yang melakukan pengawasan yaitu P2B tingkat wilayah di suku dinas. Nanti ada seksi pengawasan pembangunan. Kalau ada pembangunan yang melakukan pelanggaran ada SOP-nya. Ada bangunan yang delapan lantai ke atas, nah itu merupakan kewenangan dari dinas P2B untuk melakukan tindakan-tindakan sampai bongkar.

**2. Darimanakah sumber informasi mengenai pelanggaran yang terjadi?**

Jadi, pertama, kalau untuk bangunan rumah tinggal, P2B kecamatan melakukan patroli tapi tidak hanya terbatas pada bangunan rumah tinggal saja. Apabila terdapat bangunan non rumah tinggal tapi belum ada ijinnya maka mereka langsung mengambil tindakan tetapi kalau bangunan delapan lantai ke bawah atau bangunan delapan lantai ke atas yang tidak sesuai izin itu kita ada pengawasan secara reguler. Untuk bangunan tinggi itu paling minim kita lakukan survei tiga kali. Mulai pertama tahap pondasi kita lakukan pengawasan, terus naik ke struktur kita lakukan pengawasan lagi,

dan terakhir finishing kita lakukan pengawasan juga. Lalu yang kedua, dari tahapan-tahapan itu kan mereka punya perencana. Perencana-perencana tersebut punya kewajiban kepada dinas P2B untuk melaporkan secara periodik. Apabila tidak melakukan pelaporan secara berkala maka mereka yang memiliki Ijin Pelaku Teknis Bangunan (IPTB) akan dikenakan sanksi.

**3. Berapa jumlah personil untuk melakukan pengawasan bangunan?**

Jadi, kalau penertiban itu ada skalanya juga. Ada skala kecil, skala sedang, dan skala besar. Skala kecil misalnya kalau kita melakukan penertiban rumah tinggal jadi tidak perlu personil banyak. Skala sedang itu personilnya berkisar antara 35-40 orang. Tapi kalau skala besar itu kita pernah mengerahkan personil sampai 1000 orang karena banyak perlawanan. Misalnya di lapangan ternyata banyak Ambon yang melakukan perlawanan yang jumlah personilnya sampai 700 orang. Jadi kita kan harus punya 1000 orang.

**4. Bagaimana pengawasan terhadap bangunan yang sudah lama tidak terpakai (bangunan tua)?**

Jadi, mekanismenya sesuai SK Gubernur kita yaitu memberikan surat pemberitahuan dulu agar bangunan yang tidak terpelihara itu supaya dipelihara terlebih dahulu. Kalau dia tidak mengindahkan maka kita berikan surat peringatan. Kalau tidak mengindahkan juga maka kita segel. Maksimal segel yang kita berikan. Supaya bangunan itu tidak membahayakan lingkungan, keselamatan dan kemananan.

**5. Bagaimana prosedur pengawasan yang dilakukan petugas dalam rangka pemungutan retribusi IMB?**

Mekanismenya untuk bangunan yang umum ya, kalau sekarang itu ada yang namanya Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan (SP4) itu waktunya 1 minggu, kalau tidak mengindahkan maka disegel, kalau tidak mengindahkan lagi maka diberikan Surat Perintah Bongkar (SPB). SPB itu kita memerintahkan pemilik bangunan untuk bongkar sendiri dalam jangka



waktu 7 hari. Kalau 7 hari tidak dibongkar maka dibongkar paksa oleh pemda DKI termasuk dinas P2B, Satpol PP, Polisi, ada unsur kecamatan, kelurahan.

**6. Berapa banyak bangunan yang ditertibkan setiap tahunnya?**

Banyak. Tapi masing-masing wilayah itu berbeda-beda. Contohnya di Jakarta Barat itu bisa 700-1000 bangunan. Yang kita bongkar kurang lebih 300 bangunan. Masyarakat itu cenderung membangun dulu baru membuat izin. Maka dikenakan tindakan bongkar. Tetapi bongkar itu kita lakukan untuk bangunan yang secara teknis dan administratif itu tidak mungkin diberikan izin. Kalau masih dimungkinkan bisa diterbitkan izin maka tidak perlu dibongkar. Arahkan saja yang bersangkutan untuk memenuhi mekanismenya. Biasanya seperti itu.

**7. Apakah ada pengawas internal dan eksternal yang mengawasi petugas dalam melakukan pengawasan pemungutan retribusi IMB?**

Kalau P2B ini yang mengawasi kita itu Inspektorat. Kita juga ada BPK. BPK nya kita itu Inspektorat. Nah, kalau pelaksanaan petugas kita itu tidak sesuai dengan ketentuan nanti ada mekanisme sanksinya dari Inspektorat itu sesuai dengan PP 53 tahun 2010. nanti ada tahapannya, teguran, pemecatan. Pengawasan eksternal biasanya BPK. BPK disini terkait dengan keuangan. Misalnya terkait dengan penggelapan retribusi. Tidak hanya keuangan saja tetapi juga administrasi.

**8. Hambatan apa yang terjadi ketika melakukan pengawasan di lapangan?**

Kendalanya itu secara umum tidak ada. Maksudnya begini, kalau dilihat dari segi anggaran tidak ada. Karena anggarannya sudah cukup besar. Hambatannya begini misalnya, kalau bangunan yang sudah jadi maka orang tersebut kan berharap supaya bangunannya tidak dibongkar karena investasinya sudah banyak di situ. Nah, kalau kita melakukan penertiban terhadap bangunan-bangunan seperti itu pasti ada upaya perlawanan karena

merasa dia sudah mengeluarkan uang banyak. Kalau kita prinsipnya begini, kalau bangunan yang melanggar ya tetap harus kita tertibkan meskipun dia melakukan upaya perlawanan. Apabila jumlah mereka yang melakukan perlawanan lebih banya dari jumlah personil kita maka kita mundur dulu. Kita lakukan evaluasi, koordinasi supaya kita tidak gagal dalam melakukan penertiban.

**9. Bagaimana cara mengatasi hambatan tersebut?**

Kalau ada upaya perlawanan seperti itu ya kalau dari segi personil kita tidak mendukung ya kita mundur dulu. Yang kedua kalau ada pelanggaran-pelanggaran hukum dari upaya perlawanan itu ya kita bisa mengadukan mereka ke aparat kepolisian apabila terjadi pengrusakan atau perlawanan terhadap aparat negara yang melaksanakan tugas itu kan ada undang-undangnya dan ada pelanggaran pidananya. Upaya-upaya itu sudah pernah kita lakukan.

**10. Apakah penertiban yang dilakukandinas P2B sudah sesuai prosedur?**

Kalau kita lakukan penertiban itu ya sudah sesuai prosedur. Karena kita punya SOP. Kalau kita tidak melaksanakan itu sesuai prosedur maka kita akan digugat oleh masyarakat. Sebagai contoh, bangunan Tommy dulu kan namanya bangunan berubah fungsi, sebelum kita melakukan segel kan ada surat pemberitahuan dan surat peringatan tapi kita langsung segel, jadi ya kita kalah di pengadilan.

**11. Apakah dinas pemda sudah menjalin kerjasama dengan pihak ketiga dalam proses pengawasan?**

Ya memang selama ini yang melakukan penertiban itu ya pihak ketiga. Kalau aparat P2B itu lebih bersifat teknis pembongkaran, yang melakukan pembongkarannya itu pihak ketiga.

**12. Apa kewenangna Satpol PP dalam pengawasan IMB?**

Satpol PP itu di dalam struktur organisasi kita itu lebih kepada polisinya pemda. Jadi *leading sector*-nya tetap kita P2B. Satpol PP adalah *stakeholdernya* kita. Ketika kita melakukan penertiban kita meminta permohonan bantuan kepada mereka untuk *memback up*.

**13. Biasanya bangunan seperti apa yang dilakukan penyegelan?**

Jadi bangunan yang kita beri peringatan itu bisa arsiteknya, bisa strukturnya, bisa yang menyangkut strukturnya tidak sesuai. Nah yang seperti itu yang sering kita lakukan segel-segel.

**14. Bagaimana proses pencabutan segel terhadap bangunan yang tidak mempunyai IMB?**

Segel itu baru bisa dibuka apabila sudah memenuhi izin, kalau dia kita segel tanpa izin. Kalau dia kita segel tidak sesuai izin dia kita cabut. Proses pencabutannya pakai surat tugas. Bangunan yang disegel dalam jangka waktu 7 hari tidak dipenuhi persyaratannya maka kita bongkar. Akan tetapi biasanya bangunan yang sudah disegel itu segera dipenuhi persyaratannya sehingga segel bisa dicabut kembali. Mereka melakukan revisi terhadap izinnya lalu membayar retribusinya. Maka segel bisa dicabut, ada permohonan pencabutan segelnya.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 4**

Narasumber : Dr. Machfud Sidik  
Jabatan : Akademisi  
Tempat : Kediaman Bapak Machfud Jl. Dr. Ratna No. 70, Bekasi  
Hari / Tanggal : Minggu, 13 Mei 2012  
Waktu : Pukul 13.25 WIB

---

**1. Bagaimana pelaksanaan pengawasan pemungutan retribusi IMB yang selama ini telah dilakukan oleh pemerintah daerah?**

IMB atau IPB memiliki kekuatan lain, harus dilihat dari aspek bagian daripada kebijakan tata kota dan tata bangunan, jangan dilihat dari retribusi IMB-nya sendiri. Tata kota ini menjadi sangat penting untuk beberapa kota di seluruh dunia. Banyak contoh-contoh kota yang bagus, yang bisa dipertahankan keasriannya, arsitekturnya, kenyamanannya, tidak ada kriminalitas, keamanan bangunannya. Ini menunjukkan *culture* dari kota tersebut sehingga kota tersebut menjadi daya tarik tidak hanya domestik tapi juga internasional itu dulu. Bagaimana me-*maintain* kota yang baik, yang *credible*, yang berkualitas? Itu harus memenuhi beberapa aspek. Aspek dari segi *culture* /budaya bangsa itu, kota itu, dicetak sebagai apa? Sebagai kota yang memberikan *service* bagi daerah yang lain, misalnya DKI Jakarta. Kota itu tidak hanya dilihat dari fisik berupa gedung-gedung. Dilihat dari fungsi kota itu, kota pendidikan, kebudayaan disb, sehingga mempengaruhi tata ruang dan tata kota yang baik termasuk di dalamnya instrumennya pemberian ijin-ijin bangunan karena mempengaruhi keselamatan orang banyak, keindahan kota dan sebagainya. Jadi kritikalnya disitu. Nah untuk pengawasannya sudah barang tentu, orang yang mendirikan bangunan, mengikuti *culture* kota itu harus dipungut, dari proses pendirian bangunan sampai selesai. Biaya-biaya itu harus bisa merecover fungsi-fungsi kontrol daripada pemda.

**2. Apakah pelaksanaan pengawasan pemungutan retribusi IMB saat ini sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku?**

Belum. Ya coba aja kamu lihat jalan-jalan yang di DKI Jakarta itu, ada lurus, belok-belok, ujung-ujungnya adalah kredibilitas dari tata ruang yang gak bener. Coba kalau kamu pergi ke Inggris, jalannya sempit tapi kok gak macet. Seperti ini di DKI sudah ada tata ruang yang 25 tahun dan sebagainya tapi bisa disiasati, siapa yang ada disitu, pejabatnya bisa kooperatif dan sebagainya, akhirnya jalan yang berkelok-kelok tidak apa-apa. Jadi disimpangi, diubah-ubah seenaknya sendiri, sudah dituliskan dalam perda tapi tidak digunakan, jadi tidak kredibel. Gak karuan dieh tata kota pemerintah di Indonesia termasuk di DKI itu tidak kredibel. Kalau bicara perencanaannya kurang bagus dari aspek teknis. Saya yakin itu orang-orang ITB, UGM sudah hebat-hebat tapi *enforcement*-nya kurang. Ya gak bayar ya gak dilayani, jadi gak kredibel. Ya itu permasalahannya di sana.

**3. Pengawasan internal seperti apa yang seharusnya dilakukan?**

*Very complicated.* Dimana pengawasan internalnya yang kurang bagus. Pimpinannya harus baik. Pimpinannya kan dibaca anak buah. Anak buah kan tau peraturan, kalau misalnya tidak boleh diijinkan, ini diijinkan. Anak buah jadi bisa lebih nakal lagi. Bisa bermain disitu, bisa nego. Jadi baik pimpinan maupun anak buah moralnya harus baik. Tata kota itu salah satu jagoan kota Jakarta yang baik adalah disiplin pelaksanaan kebijakan tata kota dan tata ruang. Nah itu yang tidak ada. Walaupun bisa saja pemilihan kota yang 25 tahun, sebelum tahun 2000 itu harus diubah dan sebagainya, tapi apabila punya konsistensi yang tinggi maka Jakarta tidak akan seperti ini. Kalau itu dibedah, dibuka banyak yang masuk penjara itu.

**4. Bagaimana dengan pengawasan eksternal terhadap pengawasan pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Pengawasan eksternal dari BPK itu hanya dari aspek keuangan saja. Itu sangat tidak memadai. Itu kan dikarenakan sebagian dari tata ruang, itu gak

kelihatan kalau dari aspek keu saja. Harus dilihat scr utuh tata ruang dan tata kota yang baik memiliki Perencanaan jangka panjang 25 tahun. Dilihat disitu pelanggarannya dimana, termasuk pelanggaran IMB itu. Salah satu masalah besar di wilayah DKI itu tidak disiplin si pembuat kebijakan maupun pelaksanaannya dikarenakan pengaturan tata kota dan tata ruang yang kurang baik termasuk IMB itu.

**5. Upaya-upaya apa saja yang sebaiknya dilakukan pemda dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Jadi, tata kota dan tata ruang yang baik, kredibilitas daripada pelaksanaannya, ijin<sup>2</sup> mendirikan bangunan itu *inline* dengan tata kota dan tata ruang itu. Kalau itu mudah disimpangi ya gak ada gunanya. Nah selama ini tadi yang harusnya jalur hijau bisa disimpangi, yang harus harusnya tidak boleh sekian tingkat bisa disiasati. Kalau itu bisa berubah-ubah ya akhirnya kebijakannya gak kredibel. Pengawasan dari itu, dari internal maupun eksternal itu menjadi bagian yang sangat penting untuk melihat apakah aparat pemda itu menyimpangi pada aturan yang dia bikin sendiri. Nah itu dampaknya kelihatan pada jangka menengah, gak langsung kelihatan. Contohnya banjir yang tidak bisa diatasi itu kesalahan tata kota dan tata ruang, selain masalah dana ya. Kalau masalah dana bisa diatasi. Kalau seandainya dibenahi dari dulu itu bisa mengurangi banjir.

**6. Bagaimana sebaiknya penerapan *reward* dan *punishment* terhadap pelaksana pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Sistem *reward* dan *punishment* itu memang bagus ya untuk bisa mentaati ketentuan/*compliance* ya. Tapi *reward* dan *punishment* di sistem kepegawaian negeri daerah itu konsepnya gak jelas, gak bagus, umumnya yang ditulis itu hanya *punishment* saja. Ya pegawai yang punya kontribusi besar terhadap pengamanan kebijakan IMB ini tidak pernah disadari. Hanya ingatan pimpinannya saja. Karena sistem di pegawai negeri ini yang diingat hanya *punishment* saja. Seharusnya yang diberi *reward* yang lebih banyak

ya yang pekerjaannya baik. Tapi yang terjadi sebaliknya. Prestasinya tidak dicatat. Sehingga insentifnya tidak adil. sehingga perlu dilakukan review mengenai sistem reward dan punishment, sehingga pegawai negeri bisa meningkatkan kinerjanya.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 5**

Narasumber : Anang Adik Rustiadi  
Jabatan : Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah  
Kementerian Keuangan Republik Indonesia  
Tempat : Lantai 11, Gedung Kementerian Keuangan Republik Indonesia  
Hari / Tanggal : Selasa, 15 Mei 2012  
Waktu : Pukul 15.22 WIB

---

**1. Bagaimana pelaksanaan pengawasan pemungutan retribusi IMB yang selama ini telah dilakukan oleh pemerintah daerah?**

Kalau dari sisi Kementerian Keuangan dalam hal ini Dirjen Perimbangan Keuangan kita itu pengawasannya dari sisi dasar hukum pemungutannya. Artinya bahwa kita bisa mengawasi retribusi IMB itu kan harus ada dasar hukumnya yaitu UU No 28 tahun 2009 yang diatur dan ditetapkan dengan Perda. Perda itu kan sendiri kan sebelumnya dibahas dengan DPRD namanya rancangan Perda. Rancangan perda itu yang telah disetujui oleh DPRD dan dewan Eksekutif itu kan sebelumnya berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 harus disampaikan untuk Kabupaten Kota disampaikan kepada Gubernur dalam rangka evaluasi. Terkait dengan evaluasi, Rancangan Perda harus berkoordinasi dengan Kementrian Keuangan dalam hal ini Dirjen Perimbangan Keuangan. Nah kita pengawasannya di situ mbak. Artinya, kita melihat secara substansi, secara pengaturannya yang terkait dengan Perda apakah telah sesuai dengan kriteria yang ada atau tidak, bertentangan dengan kepentingan umum atau tidak, bertentangan dengan peraturan-peraturan tertinggi yang struktural atau tidak. Ketika itu ada, itu kita minta di evaluasi atau di revisi atau disesuaikan, apabila secara substansi itu parah, artinya itu bertentangan maka itu kita tolak dan harus dibuat dan disusun rancangan Perda baru. Artinya pengawasan kita dari sisi aspek persetujuan. Kalau sudah, SOP itu kita praktekan, hasil evaluasinya kita sampaikan kepada gubernur, gubernur yang akan menetapkan bahwa hasil evaluasinya seperti ini. Nah kalau ada revisi harus dievaluasi kemudian diseaikan setelah itu baru dijadikan dasar peraturan. Pengawasan kami di situ.



**2. Apakah pelaksanaan pemungutan retribusi IMB saat ini sudah sesuai prosedur yang berlaku?**

Seharusnya sudah mbak. Kita kan pengawasannya sebenarnya dua. Tadi yang saya sampaikan pertama itu pengawasan preventif, artinya kita melihat dulu sebelum ditetapkan seperti apa, setelah Perda ditetapkan maka ada kewajiban juga dari Pemda untuk mengirimkan Perda yang telah ditetapkan itu ke Kementerian dalam Negeri dan Kementerian Keuangan. Kita evaluasi ulang, apakah mereka menyesuaikan atau tidak, kalau tidak maka kita akan merekomendasikan untuk pembatalan.

**3. Apakah ada pengawasan terhadap pihak internal pelaksana pengawasan?**

Dari sisi kita, kalau prakteknya ya mbak, kewenangan Dirjen Perimbangan Keuangan, kalau aspek teknisnya, ketika dilaksanakan di daerah, pelaksanaannya sama gak sih dengan yang tertera dalam Perda itu. Entah itu terkait dengan tarif retribusinya, dasar pemungutannya, itu kita gak sampai kesitu pengawasannya. mungkin pengawasannya kalau ada klaim atau ada pihak ketiga atau dari LSM melaporkan bahwa ada penyimpangan mengenai retribusi IMB. Lalu kita teliti lagi, konteksnya kita harus berpatokan pada perdanya. Ternyata begitu kesalahannya terjadi pada praktek implementasi, kesalahan bukan pada dasar hukumnya, maka kita tidak bisa berbuat apa-apa karena dasar hukumnya tidak ada masalah.

**4. Hambatan apa saja yang dialami pemda dalam melakukan pengawasan pemungutan retribusi IMB?**

Hambatan dari pengawasannya terkait dengan perda biasanya banyak ya. Tapi bukan banyak banget ya. Daerah yang tidak melaksanakan perdanya itu, ketika perdanya sudah dibahas, sudah disetujui, sudah disahkan oleh Dewan. Artinya ada proses evaluasi sebelum perda tersebut ditetapkan. Terus yang kedua, ketika rancangan perda sudah dievaluasi itu ketika sudah ditetapkan tidak disampaikan kepada kita. Artinya, pengawasan secara preventif juga ada beberapa daerah terkait dengan perda. Terus pengawasan

secara korektif terkait dengan perda yang sudah ditetapkan tidak disampaikan kepada kita itu ya kurang efektifnya cuma disitu. Dari sisi daerahnya kurang patuh.

**5. Upaya-upaya apa saja yang sebaiknya dilakukan pemda dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Kita sampaikan mbak, sebelum-sebelumnya kita dalam beberapa acara terkait sosialisasi seperti bimbingan teknis, konsultasi regional, kita sampaikan terkait dengan penyusunan rancangan perda baik itu pajak atau retribusi daerah itu harus dikoordinasikan dan ditetapkan dengan Kementerian Keuangan, kalau tidak itu ada sanksinya sendiri. Bahwa ketika daerah secara prosedural menyalahi itu ada penundaan di awal atau dengan bagian pajak atau retribusi. Kalau prosedurnya tidak memenuhi itupun dengan catatan misalnya suatu ketika diketahui di wilayah A menetapkan tanpa dievaluasi rancangan itu maka kita akan mengirimkan surat teguran yang ada jangka waktunya. Itu ada di Undang-Undang. Apabila itu diabaikan maka kita akan menindaklanjuti dengan memproses penundaan DAU, DAK. Nah, jika itu secara prosedural sudah dikirim, ketika sudah kena sanksi terus dikirim, hanya pada proses penundaan misalnya perdanya OK dan gak ada masalah, itu hak-hak daerah yang tertunda itu akan diberikan. Nah, terkait dengan substansi, artinya gini mbak perda itu mungkin secara rancangan sudah dievaluasi, tapi setelah ditetapkan itu gak sesuai dengan apa yang kita evaluasikan di situ, artinya secara substansi dia bertentangan, dia memberlakukan, kita tahu perda itu sudah dibatalkan tetapi mereka tetap memungut retribusi tersebut. Maka mereka akan dipotong berdasarkan DAU, DAK berdasarkan asumsi penerimaannya tuh berapa. Dari situ kita bisa memotong DAU, DAK. Itu kalau secara substansi memberlakukan perda yang sudah dibatalkan.

6. **Bagaimana sebaiknya penerapan *reward* dan *punishment* terhadap pelaksana pengawasan dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Jadi, gini mbak. Dulunya, balik lagi ke kenapa sih sanksinya itu ada? Dulu kan di rezimnya UU No 34 Tahun 2000 itu kan dibuka ruang kemungkinan daerah memberlakukan perda-perda pungutan selain yang ditetapkan di Undang-undang. Di rezim itu banyak sekali bermunculan perda-perda. Dulu kan pengawasan yang ada hanya pengawasan represif ya. Artinya, perda yang tidak ada di Undang-undang itu langsung dibatalkan. Ternyata waktu rezim itu banyak pungutan-pungutan yang dibatalkan itu tetap diberlakukan oleh daerah karena apa, mereka tahu bahwa itu sudah dibatalkan tetapi tidak ada sanksinya. Artinya, mereka tetap pungut. Banyak menghambat arus lalu lintas barang dan jasa yang menyalahi aturan. Kita dapat *complain* dari Kadin, LSM, dari lembaga masyarakat lainnya. Kita sudah sampaikan bahwa kewenangan kita adalah mengkaji, mengevaluasi, merekomendasikan dari kemendagri bahwa ini sudah kita batalkan. Dalam perda tersebut tidak ada instrumen untuk memberikan sanksi. Di UU No 28 tahun 2009 itu untuk mempertegas bahwa pungutan-pungutan daerah, memberi kepastian pada dunia usaha, memberi kepastian pada investor, pada masyarakat bahwa pungutannya cuma ini, gak ada kemungkinan yang lain. Untuk itu juga kita memasukkan klausul bahwa ada pengenaan pungutan. Untuk mencegah banyaknya perda yang sudah dibatalkan tetapi masih dikenakan. Kalau ditanyakan ada *reward*-nya gak sih, itu sebenarnya kalau secara langsung di Undang-undang no 28 tahun 2009 itu gak ada. Mungkin secara tidak langsung itu diatur dalam PP no 69 tahun 2010 tentang pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah terkait dengan kinerja-kinerja, di situ ada target yang ditetapkan. Relasinya on target atau tidak. Kalau on target yang bisa dikasih rewardnya, kalau gak ya gak. Punishmentnya ya itu tadi terkait sanksi mengenai pelanggaran perda yang ditetapkan. Mereka harus bisa bertanggung jawab terhadap dirinya sendiri bahwa ini kan untuk mengoptimalkan, untuk pembangunan pelaksanaan

pemerintahan di daerah. Apabila itu tercapai maka pos-pos untuk pelayanan kepada masyarakat akan tercapai sehingga ada insentifnya.

**7. Bagaimana menentukan target dalam pelaksanaan pengawasan pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Kalau masalah target kan tergantung daerah yang bersangkutan. Target itu saya melihatnya pasti terkait dengan data ya. Data itu kalau terkait dengan mendirikan bangunan, terkait dengan pertumbuhan ekonomi, propertynya seperti apa, pembangunan perumahannya seperti apa, pasti daerah dengan dinas terkaitnya seperti PU, mereka pasti punya data tahun-tahun sebelumnya, pertumbuhannya seperti apa, target-taretnya seperti apa. Artinya di situ, ketika mereka menetapkan target itu datanya terkait dengan pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan property, pertumbuhan ekonomi masyarakat, pasti dikaitkan dengan itu. Nah, itu bisa jadi meleset karena itu harus di atas persetujuan Dewan. Umpamanya berdasarkan data-data dari dinas terkait, dinas di daerah ternyata datanya “A” ternyata DPRDnya menyatakan “B”. Data yang berbeda ini bisa bias di DPRD karena data itu juga untuk kepentingan politik. Meskipun ada datanya tapi tidak ada titik temu kan pasti gak sesuai. Artinya harus ada jalan tengah.

**8. Bagaimana cara mengatasi hambatan yang terjadi dalam proses pemungutan retribusi IMB?**

Itu sudah ada templatnya untuk membahas itu. Bahwa secara umum itu perda tentang retribusi itu isinya seperti ini. Nama, jenis, golongan, tarif, subjek, objek, tata cara pemungutan, dasar pengenaan, pengurangan, tata cara pembayaran itu ada templatnya. Terkait dengan itu juga, kita ketika kita ada masalah perlu mengundang kementerian terkait untuk membahas Undang-undang terkait dengan hal-hal yang teknis terkait dengan pandangannya

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 6**

Narasumber : Tono  
(Warga yang sedang membangun rumah)  
Tempat : Jakarta Timur  
Hari / Tanggal : Minggu, 20 Mei 2012  
Waktu : Pukul 11.00 WIB

---

**1. Sudah berapa lama Bapak tinggal di Jakarta?**

Tinggal di Jakarta sih sudah lama mbak. Ya kira-kira 10 tahun.

**2. Apakah dalam pembangunan rumah ini Bapak mengajukan permohonan IMB?**

Saya tidak mengajukan permohonan IMB ke kecamatan mbak. Saya tidak tahu masalah itu mbak.

**3. Mengapa Bapak tidak mengurus IMB-nya?**

Persyaratan administrasinya itu lho mbak banyak banget. Waktunya banyak tersita buat mempersiapkan persyaratannya. Memang sih prosesnya cepat, tapi kalau untuk di tempatin sendiri sih rumahnya nanti aja buat IMB-nya. Kalau prosedur yang tertulis, memang semestinya pengurusan IMB itu cepat dan tidak mahal. Tapi yang diluar prosedur atau yang sering terjadi bisa satu bulan, satu tahun, bahkan tidak keluar sama sekali.

**4. Apakah selama ini ada sosialisasi dari pihak Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan tentang retribusi IMB?**

Belum pernah saya dapet penyuluhan atau sosialisasi mengenai IMB di DKI Jakarta. Mungkin saya yang kurang aktif bertanya ya.

**5. Apakah selama ini ada petugas pengawasan dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan yang datang melakukan pengecekan bangunan?**

Gak ada juga mbak. Makanya saya juga males mau ngurus IMB-nya. Toh gak diperiksa juga sama petugasnya.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 7**

Narasumber : Ricky  
(Warga yang sedang membangun rumah)  
Tempat : Jakarta Timur  
Hari / Tanggal : Minggu, 26 Mei 2012  
Waktu : Pukul 13.00 WIB

---

**1. Sudah berapa lama Bapak tinggal di Jakarta?**

Kurang lebih 5 tahunan di Jakarta

**2. Apakah dalam pembangunan rumah ini Bapak mengajukan permohonan IMB?**

Iya. Saya sudah mengurus permohonan IMB-nya. Dulu waktu saya mau membangun rumah di sini, saya diberitahu oleh tetangga supaya mendaftarkan bangunan saya untuk memperoleh IMB. Saya juga harus menyerahkan site plan ke sudin P2B.

**3. Berapa lama proses mengurus IMB-nya?**

Gak lama mbak. Sekitar 2 mingguan kalau gak salah.

**4. Apakah selama ini ada sosialisasi dari pihak Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan tentang retribusi IMB?**

Belum pernah saya dapat sosialisasi selama ini.

**5. Apakah selama ini ada petugas pengawasan dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan yang datang melakukan pengecekan bangunan?**

Selama ini sih belum pernah tuh mbak ada pengawas yaang datang ke sini.

**TRANSKIP HASIL WAWANCARA 8**

Narasumber : Inayati, S.Sos., M.Si.  
Jabatan : Akademisi  
Tempat : Universitas Indonesia  
Hari / Tanggal : Rabu, 13 Juni 2012  
Waktu : Pukul 14.20 WIB

---

**1. Bagaimana peran pengawasan terhadap pemungutan retribusi IMB yang selama ini telah dilakukan oleh pemerintah daerah?**

Pengawasan itu perlu dilakukan. Sebenarnya juga kalau terkait pengawasan sih untuk beberapa hal memang sudah dilakukan. Biasanya kalau ada orang yang sedang membangun kemudian ada petugas yang datang, mengecek sudah punya IMB atau belum. Biasanya sih ada pemantauan-pemantauan dari aparat tetapi tidak tahu akan ditindaklanjuti atau tidak. Nah sebenarnya kalau permasalahan IMB ini kan juga sudah nge-*link* ya, ada upayanya dari sini yang dilakukan itu misalnya gini, orang minta KPR ke bank untuk renovasi kemudian bank mensyaratkan harus mempunyai IMB untuk rumah yang akan direnovasi. Jadi akan diurus atau minimal ketika sudah ada resinya atau tanda terima proses pembuatan IMB maka itu baru bisa diproses di bank. Jadi artinya dari satu sisi sih sebenarnya kalau untuk mengawasi bisa dilakukan langsung oleh aparat. Itu nanti harus dibutuhkan SDM kan harus keliling. Untuk daerah-daerah tertentu itu membutuhkan *resources*. Kalau pengawasan yang dilakukan bisa juga dengan menggandeng bank. Jadi, menjadikan IMB sebagai persyaratan untuk mengurus perizinan atau mengurus fasilitas yang terkait kayak tadi mau mengajukan permohonan kredit bank dia syaratnya IMB yang sudah sesuai dengan rancangan. Dan juga bisa bekerja sama dengan bank, jadi bank-nya yang melakukan pengurusan IMB. Jadi bekerja sama dengan berbagai pihak. Prinsipnya sih memang perlu begitu.



**2. Bagaimana dengan pengawasan internal dan eksternal terhadap pengawasan pemungutan retribusi IMB yang dilakukan saat ini?**

Kalau pengawasan itu kan ada dua ya. Ada yang dari internal organisasi, dari atasan, dari supervisor, dari mekanisme kontrol, diurus SOP-nya oleh kantor. Jadi seorang staf itu harus tahu siapa yang mengawasi, harus melapor kepada siapa, bertanggung jawab kepada siapa. Nah eksternal juga masyarakat sebenarnya atau media masa atau LSM atau organisasi-organisasi kemasyarakatan yang konsen terhadap hal ini dan juga membantu mengawasi. Karena banyak juga yang bisa dikatakan petugas-petugas ini nakal istilahnya. Misalnya, ada orang yang membangun dia datang kemudian ujung-ujungnya dia hanya meminta uang tanpa mempedulikan masalah IMB-nya. Tapi kalau memang betul-betul mempedulikan masalah IMB-nya ya dia akan mengecek IMB-nya kemudian menjelaskan dan mendorong orang untuk menugurs IMB dan seterusnya. Tapi ada yang beda gitu, dia minta uang dikasi uang terus urusan selesai ada juga yang seperti itu. Jelas pengawasannya harus dua, dari internal organisasi Dinas yang terkait berpengaruh terhadap SOP, tapi tentu ketika dia sudah berjalan itu diperlukan kerja sama dari masyarakat, wajib retribusinya untuk ikut mengawasi.

**3. Faktor apa yang mempengaruhi penerimaan retribusi IMB?**

Kalau retribusi itu kan banyak faktor yang mempengaruhi peningkatan retribusi. Retribusi itu kan hubungannya dengan pelayanan. Kalau IMB itu kan tergantung hasilnya apakah masyarakat itu banyak mendirikan bangunan atau tidak. Nah jadi kalau dikaitkan dengan penerimaan, gak selalu kalau penerimaan berkurang itu karena kurangnya pengawasan. Bisa juga karena ekonominya lesu, ekonominya tidak bagus, inflasinya tinggi makanya orang jarang membangun dalam kondisi seperti itu kan. Tapi secara umum memang kalau ekonomi tumbuh diproyeksikan itu ada pertumbuhan investor properti, banyak orang membangun maka penerimaan IMB-nya meningkat.

**4. Upaya-upaya apa saja yang sebaiknya dilakukan pemda dalam rangka optimalisasi pemungutan retribusi IMB di wilayah DKI Jakarta?**

Pertama, terkait dengan regulasi. Regulasinya itu tegas gak, jelas gak, mengatur IMB, aturan-aturan. Yang kedua, ada gak *law enforcement*nya, kalau aturannya ada tapi tidak ditegakkan ya pasti kan gak ada maknanya. Kalau *enforcement* itu ke wajib retribusi atau masyarakat maupun ke aparat. Kalau aparat itu bertindak merugikan masyarakat, ada gak sanksinya dan si aparat ini betul tidak menegakkan aturan. Yang ketiga terkait pengawasan ini, SDM yang memadai. Seberapa banyak SDM yang memadai ya kita mesti membandingkan dengan luas wilayah kerja, kita bandingkan dengan jumlah rata-rata transaksinya begitu ya, rata-rata orang yang mengurus ijinnya. Kemudian yang terkait dengan SDM selain jumlahnya ya tentu kompetensinya. Jadi bukan hanya orang itu ada tapi juga memahami. Selain itu, *internal control*-nya si SDM tadi harus ada evaluasinya, monitoringnya dan juga melakukan kerja sama dengan pihak-pihak yang terkait ya.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Chyntia Nuraini  
Tempat/Tanggal Lahir : Surabaya/ 3 Desember 1986  
Alamat : Jl. Taman Malaka Utara VI Blok D21 No.3  
KAV.PTB.DKI Pondok Kelapa  
Jakarta Timur - 13460  
Nomor Handphone : 0857-16656686  
e-mail : chyntia\_nuraini@yahoo.com

### Pendidikan Formal:

SD : SDS BPS&K V Jakarta  
SMP : SLTPN 139 Jakarta  
SMA : SMUN 12 Jakarta  
D-III : D-III Keuangan dan Perbankan – Politeknik Negeri Jakarta