

**PELAKSANAAN KETENTUAN PASAL 4 Jo PASAL 41  
PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR NOMOR 7 TAHUN 2011  
TENTANG RETRIBUSI PERIZINAN TERTENTU DI KOTA  
BANJAR SEBAGAIMANA TELAH DIRUBAH DENGAN  
PERATURAN DAERAH KOTA BANJAR NOMOR 9 TAHUN 2020  
TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KOTA  
BANJAR NOMOR 7 TAHUN 2011 TENTANG RETRIBUSI  
PERIZINAN TERTENTU DI KOTA BANJAR**

**Indra Sya'ban Firmansyah BS <sup>\*)</sup>**  
[Indra\\_sya'ban\\_firmansyah@student.unigal.ac.id](mailto:Indra_sya'ban_firmansyah@student.unigal.ac.id)

**Enju Juanda <sup>\*)</sup>**  
[enjujuanda@unigal.ac.id](mailto:enjujuanda@unigal.ac.id)

**Anda Hermana <sup>\*)</sup>**  
[hermana.aher@yahoo.co.id](mailto:hermana.aher@yahoo.co.id)

**ABSTRACT**

*Banjar City already has rules pertaining to building construction permits; however, the law's implementation is still not ideal. One such instance is what occurred in Mekarsari Village, Banjar District, Banjar City; the building had a Building Construction Permit (IMB) already in place, but its use violated the terms of the previously approved IMB or was not implemented in accordance with its intended purpose. Determine the issue, which is how to apply Article 4 and Article 41 of Banjar City Regional Regulation Number 7 of 2011 concerning Retribution for Certain Permits in Banjar City as amended by Banjar City Regional Regulation Number 9 of 2020 concerning Amendments to Banjar City Regional Regulation Number 7 of 2011 concerning Certain Licensing Retributions in Banjar City, as well as the challenges that arise and the steps taken to get over them. The analytical descriptive research approach, which is a means of problem-solving or providing an answer to an issue, was employed in this study. It entails gathering, categorizing, and evaluating data in order to produce an objective picture of a situation. Application of Clause 4 and Article 41 of Banjar City Regional Regulation Number 7 of 2011 about Levy for Specific Permits in Banjar City, as modified by Banjar City Regional Regulation Number 9 of 2020 about Modifications to Banjar City Regional*

---

\* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Galuh

\* Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

\* Dosen Fakultas Hukum Universitas Galuh

*Regulation Number 7 of 2011 About Levy of Specific Permits in Banjar City, specifically as follows: Due to the criminal penalties imposed on those carrying out the development, Mekarsari Village in Banjar District is still not being developed as it ought to be. The public's belief that processing an IMB necessitates a drawn-out process, the service's ongoing hurdles, the public's ignorance, and financial considerations are the obstacles that arise. Socialization, integration, integrated monitoring and supervision with regional work units, action against firms, and administrative punishments are some of the strategies used to get over hurdles.*

**Keywords:** *Levies, Certain Licenses, levies for specific permits*

## ABSTRAK

Peraturan yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan telah ada di Kota Banjar, hanya saja dalam pelaksanaan penegakan hukumnya masih belum maksimal. Salah satunya seperti yang terjadi di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar yaitu bangunan tersebut yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai dengan peruntukannya atau penggunaannya yang melanggar dari ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah disahkan sebelumnya. Identifikasi masalahnya yaitu Bagaimanakah pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar, kendala yang terjadi dan upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif analitis, yaitu cara untuk pemecahan permasalahan suatu masalah atau menjawab permasalahan yang sedang dihadapi, dilakukan dengan menempuh jalan pengumpulan, klasifikasi, analisis data yang disimpulkan dengan tujuan untuk membuat gambaran tentang suatu keadaan secara objektif. Pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut : pembangunan Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar masih belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, karena penjatuhan sanksi pidana terhadap yang melakukan pembangunan. Kendala yang terjadi yaitu persepsi masyarakat bahwa mengurus IMB dibutuhkan prosedur yang panjang, pelayanannya masih banyak kendala, kurangnya pengetahuan dari masyarakat dan faktor biaya. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala yaitu Sosialisasi, Integrasi, pemantauan dan pengawasan secara terintegrasi dengan Unit Kerja Perangkat Daerah, Tindakan terhadap Perusahaan, Sanksi administrasi.

**Kata Kunci** : Retribusi; Perizinan Tertentu; Retribusi perizinan tertentu

### I. Pendahuluan

Bahwasanya pada Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar , yaitu : “ Dengan nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dipungut Retribusi sebagai pembayaran atas

penyediaan pelayanan pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan Pemerintah Daerah”.

Selanjutnya dalam ketentuan pidana pada Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu :

- 1) Wajib Retribusi Perizinan Tertentu yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah Retribusi terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- 2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disetor ke Kas Negara.
- 3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Larangan mendirikan bangunan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Pasal 157 yang berisi:

Setiap orang yang dengan sengaja membangun perumahan, dan/atau pemukiman di tempat yang berpotensi dapat menimbulkan bahaya bagi barang atau orang sebagaimana dalam Pasal 140 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda paling banyak Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Banyaknya bangunan yang belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan telah membuktikan bahwa masih banyaknya masyarakat yang belum mentaati peraturan terkait dengan perizinan. Retribusi daerah terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) belum terlaksana secara optimal, karena kontribusi masyarakat terkait dengan IMB dari segi kesadarannya masih relatif rendah. Proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan cenderung berbelit- belit dan membutuhkan waktu yang panjang dan sebagainya. Masyarakat mengeluh tentang kesalahan pada gambar bangunan karena urusannya menjadi lama, terkadang karena hal ini menjadi alasan untuk mengajukan persyaratan sampai berulang kali.

Apapun alasannya, apabila membangun tetapi belum membuat IMB maka telah dianggap melanggar aturan. Hal ini telah dijelaskan dalam aturan bahwa dalam membangun harus ada surat Izin Mendirikan Bangunan, agar surat IMB keluar maka harus disertai dengan gambar dan struktur bangunan, harus ada izin

tetangga (apabila untuk izin usaha), mematuhi garis sepadan dari badan jalan, dan lainnya.

Di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar masih banyak pemilik dan pengguna bangunan gedung yang melanggar dan/atau tidak memenuhi kewajibannya. Masih banyak ditemukan pemilik dan pengguna bangunan dalam hal penggunaan bangunan gedung tidak sesuai dengan peruntukan awalnya atau tidak berlandaskan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah disahkan oleh pemerintah daerah.

Peraturan yang berkaitan dengan Izin Mendirikan Bangunan telah ada di Kota Banjar, hanya saja dalam pelaksanaan penegakan hukumnya masih belum maksimal. Salah satunya seperti yang terjadi di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar yaitu bangunan tersebut yang telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) akan tetapi pada pelaksanaannya tidak sesuai dengan peruntukannya atau penggunaannya yang melanggar dari ketentuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah disahkan sebelumnya, salah satunya seperti yang terjadi di Sukarame, Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar yaitu bangunan tersebut yang peruntukan awalnya adalah sebagai Kantor namun berubah menjadi Rumah.

Salah satu kasus yang terjadi di Kota Banjar yang menyatakan bahwa ada bangunan yang tidak memiliki IMB. Menurut Ketua Pak Sobirin, Ketua RT 04 RW 25 Lingkungan Sukarame Kota Banjar terdapat banyak masalah mengenai bangunan yang tidak memiliki IMB contohnya yaitu bangunan milik Iyay Apriani di Lingkungan Sukarame RT 04 RW 25 Kecamatan Banjar Kota Banjar.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini penulis identifikasi sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjar

Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar  
Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar?

2. Apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar?
3. Upaya apakah yang dilakukan dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu di Kota Banjar?

## **II. Metode Penelitian**

Metode penulisan yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu dengan cara untuk memecahkan masalah atau menjawab permasalahan yang sedang dihadapi, dilakukan dengan menempuh jalan pengumpulan, klasifikasi, analisis data yang disimpulkan dengan tujuan untuk membuat gambaran tentang suatu keadaan secara objektif.<sup>1)</sup> Metode penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini yaitu yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta pengaturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

---

<sup>1)</sup> Winarno Surachmad. 1990, *Pengantar Penelitian Ilmiah : Dasar Metode dan Teknik*, Bandung : Tarsito, hlm. 139-140.

### III. Hasil dan Pembahasan

#### 3.1. Tinjauan Umum Pendirian Bangunan

Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, bangunan adalah kata benda, dengan kata kerjanya bangun atau membangun, sehingga bangunan dapat diartikan sebagai yang dibangun atau yang didirikan. Bangunan adalah segala sesuatu yang dibangun untuk suatu kepentingan tertentu. Dengan definisi demikian, hampir semua bentuk yang didirikan atau dibangun dapat disebut sebagai bangunan, seperti gedung, rumah, jembatan, jalan, tugu, kios, warung dan banyak lagi contoh yang dapat disebutkan<sup>2</sup>

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pengertian bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagai atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Berdasarkan definisi bangunan di atas, maka bangunan dibagi menjadi beberapa kelas bangunan sesuai dengan peruntukan atau penggunaan bangunan sebagai berikut:

- a. Kelas 1 : Bangunan hunian biasa, adalah satu atau lebih bangunan yang merupakan :
  - 1) Kelas 1a : bangunan hunian tunggal yang berupa:
    - a) Satu rumah tunggal.
    - b) Satu atau lebih bangunan hunian gandeng, yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit *town house*, dan villa.
  - 2) Kelas 1b : rumah asrama/kost, rumah tamu, hotel, atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m<sup>2</sup> dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di

---

<sup>2</sup> R. Soeroso. 2009. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika. hlm.41

- bawah bangunan hunian lain atau bangunan kelas lain selain tempat garasi pribadi.
- b. Kelas 2 : Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.
  - c. Kelas 3 : Bangunan hunian di luar bangunan kelas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:
    - 1) Rumah Asrama, Rumah Tamu, Losmen
    - 2) Bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel
    - 3) Bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah
    - 4) Panti untuk orang berumur, cacat, atau anak-anak
    - 5) Bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
  - d. Kelas 4 : Bangunan Hunian Campuran, adalah tempat tinggal yang berada di dalam suatu bangunan kelas 5, 6, 7, 8, atau 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut.
  - e. Kelas 5 : Bangunan Kantor, adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial, di luar bangunan kelas 6, 7, 8, atau 9.
  - f. Kelas 6 : Bangunan Perdagangan, adalah bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat, termasuk:
    - 1) Ruang makan, kafe, restoran.
    - 2) Ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel.
    - 3) Tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum.
    - 4) Pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau bengkel.
  - g. Kelas 7 : Bangunan Penyimpanan/Gudang, adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk penyimpanan, termasuk:
    - 1) Tempat parkir umum.
    - 2) Gudang, atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.
  - h. Kelas 8 : Bangunan Laboratorium/Industri/Pabrik, adalah bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing, atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan.
  - i. Kelas 9 : Bangunan Umum, adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:
    - 1) Kelas 9a : bangunan perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium.

- 2) Kelas 9b : bangunan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dari bangunan yang merupakan kelas lain.
- j. Kelas 10 : adalah bangunan atau struktur yang bukan hunian:
  - 1) Kelas 10a : bangunan bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, carport, atau sejenisnya.
  - 2) Kelas 10b : struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.
- k. Bangunan-bangunan yang tidak diklasifikasikan secara khusus, bangunan atau bagian dari bangunan yang tidak termasuk dalam klasifikasi bangunan 1 s.d. 10 tersebut, dalam Pedoman Teknis ini dimaksudkan dengan klasifikasi yang mendekati sesuai peruntukannya.
- l. Bangunan yang penggunaannya insidentil, bagian bangunan yang penggunaannya insidentil dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian bangunan lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- m. Klasifikasi jamak, bangunan dengan klasifikasi jamak adalah bila beberapa bagian dari bangunan harus diklasifikasikan secara terpisah, dan:
  - 1) bila bagian bangunan yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10 % dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan, dan bukan laboratorium, klasifikasinya disamakan dengan klasifikasi bangunan utamanya.
  - 2) Kelas-kelas 1a, 1b, 9a, 9b, 10a dan 10b adalah klasifikasi yang terpisah.
  - 3) Ruang-ruang pengolah, ruang mesin, ruang mesin lif, ruang boiler atau sejenisnya diklasifikasikan sama dengan bagian bangunan di mana ruang tersebut terletak.<sup>3</sup>

Dalam hal izin mendirikan bangunan, tujuan mendirikan bangunan adalah untuk melindungi kepentingan baik kepentingan pemerintah maupun kepentingan masyarakat yang ditujukan atas kepentingan hak atas tanah. Izin mendirikan dapat dilihat siapa yang memberikannya, biasanya dilihat dari kepala surat ataupun siapa yang menandatangani. Izin mendirikan biasanya

---

<sup>3</sup> Setiawan. A. 2008. Perancangan Struktur Baja Dengan Metode LRFD. Jakarta : Erlangga. hlm. 49

diberikan oleh lembaga atau instansi pemerintahan yang benar-benar ahli dalam objek izin tersebut yang hamper selalu bersangkutan atau berkaitan dengan tugas dari lembaga itu.

Ketentuan Mendirikan Bangunan di Wilayah Kota Banjar, yaitu sebagai berikut :

**a. Untuk Bangunan Gedung**

1. Formulir permohonan;
2. Fotocopy KTP atau Identitas Pemohon lainnya yang masih berlaku;
3. Fotocopy akta Pendirian dan Pengesahan, serta Akta Perubahan bila ada (untuk pemohon Badan Hukum/Badan Usaha);
4. Fotocopy IPPT;
5. Fotocopy rencana tapak (siteplan/gambar situasi/gambar orientasi);
6. Gambar teknis rencana bangunan;
7. Fotocopy Bukti kepemilikan tanah;
8. Fotocopy SPPT tahun terakhir;
9. Surat pernyataan/perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
10. Persyaratan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
11. Surat kuasa apabila dikuasakan pengurusannya (materai 6000).
12. Dokumen Amdal/UKL/UPL (untuk kegiatan tertentu).

**b. Untuk Bangunan Non Gedung (Konstruksi Reklame, Konstruksi jembatan, konstruksi kolam/basement, konstruksi instalasi/gardu)**

1. Formulir permohonan;
2. Fotocopy KTP atau Identitas Pemohon lainnya yang masih berlaku;
3. Peta Lokasi dan Site plan;
4. Gambar teknis rencana bangunan
5. Surat pernyataan/perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bulan miliknya;
6. RAB konstruksi (untuk IMB dengan ukuran serta konstruksi berbeda);
7. Persyaratan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
8. Surat kuasa apabila dikuasakan pengurusannya (materai 6000).

**c. Untuk Pendirian Rumah Ibadat**

1. Formulir permohonan;
2. Fotocopy KTP atau Identitas Pemohon lainnya yang masih berlaku;
3. Peta Lokasi dan Gambar teknis;
4. Fotocopy Bukti Kepemilikan tanah;
5. Gambar teknis rencana bangunan;
6. Daftar nama dan KTP pengguna rumah ibadat paling sedikit 90 orang yang disahkan oleh pejabat setempat sesuai dengan tingkat batas wilayah;
7. Dukungan Masyarakat setempat paling sedikit 60 orang yang disahkan oleh Lurah/Kepala Desa;
8. Rekomendasi tertulis Kepala Kantor Departemen Agama Kota;
9. Rekomendasi tertulis FKUB Kota;
10. Surat kuasa apabila dikuasakan pengurusannya (materai Rp. 6000).

Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2005 Tentang Izin Bangunan. Bahwa ketentuan pidana pada Pasal 74, yaitu :

- 1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dan menimbulkan akibat yang dapat merugikan daerah dan orang lain dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- 2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- 3) Hasil denda berdasarkan Putusan Pengadilan yang Tetap, dimasukkan ke Kas Daerah dalam waktu 1 (satu) kali 24 jam.

Bahwa pada Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 35, yaitu

- 1) Barang siapa Mendirikan Bangunan tanpa izin sebagaimana dimaksud Pasal 2 Ayat (2) diancam dengan pidana kurungan.
- 2) Wajib retribusi yang tidak dengan sengaja melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan Keuangan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan denda setinggi-tingginya Rp 3.000.000 (tiga juta rupiah).
- 3) Wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp 5.000.000 (lima juta rupiah).
- 4) Denda sebagaimana dimaksud Ayat (1), (2) dan (3) disetor ke Kas Daerah.

- 5) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), (2) dan (3) adalah pelanggaran.

Selanjutnya dalam ketentuan pidana pada Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu:

- 1) Wajib Retribusi Perizinan Tertentu yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah Retribusi terutang yang tidak atau kurang dibayar.
- 2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disetor ke Kas Negara.
- 3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

### **3.2. Pelaksanaan Ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar**

Salah satu kasus yang terjadi di Kota Banjar yang menyatakan bahwa ada bangunan yang tidak memiliki IMB. Pak Sobirin, Ketua RT 04 RW 25 Lingkungan Sukarame Kota Banjar terdapat banyak masalah mengenai bangunan yang tidak memiliki IMB contohnya yaitu bangunan milik Iyay Apriani di Lingkungan Sukarame RT 04 RW 25 Kecamatan Banjar Kota Banjar.

Dalam permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diajukan oleh pemilik bangunan, persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang dipenuhi adalah untuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ruko, namun

pada pelaksanaannya penggunaan bangunan tersebut tidak sesuai dengan peruntukan awalnya.

Mengenai kewajiban dari pendirian bangunan harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) masyarakat harus diingatkan bahwa ketentuan memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk bangunan bersifat wajib karena berkaitan dengan penataan kota. Sementara ini terdapat sejumlah pelanggaran yang dilakukan warga yakni sudah membangun meski surat izin belum dikeluarkan pemerintah kota, atau belum dikeluarkan pemerintah kota atau baru mengurus izin setelah proses pembangunan sudah berjalan.

Selain mengenai ketentuan pidana tersebut diatas, pendirian bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) juga terdapat sanksi lain. Baik bangunan yang direnovasi atau baru dirikan harus diberi tindakan tegas seperti pemberian surat peringatan, dan apabila tetap tidak mengurus IMB, maka Pemerintah Kota Banjar bisa mencabut izinnya.

Berdasarkan keterangan dari Bapak Ferry yangga Kotradini, S.IP., M.AP., Selaku Kepala Kelurahan di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar, bahwasanya pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut : pembangunan Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kabupaten Ciamis masih belum bisa dilaksanakan secara maksimal. Hal ini disebabkan karena prosedur pelayanan IMB yang terlalu panjang, jumlah persyaratan yang banyak dan kurang dimengerti oleh pemohon sehingga sulit dipenuhi,

biaya dan waktu dalam mengurus IMB tidak efektif dan efisien. Selain itu juga disebabkan kinerja aparatur yang tidak *akuntibel* dan responsif.

Pemilik rumah atas nama Iyay Apriani di Lingkungan Sukarame RT 04 RW 25 Kecamatan Banjar Kota Banjar tidak memiliki kesadaran untuk mengurus perizinan atas bangunan yang didirikan, pemilik rumah belum memiliki kesiapan dalam membayar restribusi IMB, padahal dalam membayar restribusi IMB lebih kecil dari biaya pembuatan bangunan. Selain itu ketakutan pemilik bangunan dalam pembayaran pajak. Jika bangunan di dirikan maka pajak akan bertambah sesuai perhitungan dinas perpajakan.

Berdasarkan hal tersebut membuat banyak pemilik bangunan tidak mengurus izin mendiikan bangunan karena ketakutan dalam membayar biaya yang bersangkutan dengan pemerintah, sehingga bertentangan dengan Pasal 13 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung di Kota Banjar sehingga merupakan tindak pidana yang ada dalam Pasal 91 pada Nomor 17 Tahun 2013.

### **3.3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar**

Berdasarkan keterangan dari Bapak Ferryyangga Kotradini, S.IP., M.AP., Selaku Kepala Kelurahan di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar, bahwasanya kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun

2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut :

1. Banyak masyarakat yang berpersepsi juga dalam mengurus IMB dibutuhkan prosedur yang panjang serta terlalu menyita waktu masyarakat sehingga banyak masyarakat yang tidak membuat IMB apalagi untuk sekedar mendirikan rumah.
2. Pelayanannya masih banyak terkendala, perizinanya dipersulit, dan pelayanan yang diberikan tidak begitu tanggap,
3. Kurangnya pengetahuan dari masyarakat, masyarakat hanya mengetahui jika IMB hanya digunakan untuk bangunan besar di perkotaan, seperti yang dijelaskan oleh masyarakat Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar bahwa Izin mendirikan bangunan yang masyarakat hanya berlaku bagi bangunan di perkotaan.
4. Faktor biaya karena masyarakat sudah beranggapan jika biaya yang akan dikeluarkan ketika mengajukan permohonan IMB akan mahal. Pembangun tanpa ada IMB untuk menghindari biaya retribusi/pajak yang harus dibayar tiap tahunnya. Masyarakat selama ini selalu mengeluhkan biaya administrasi yang cukup besar yang dikeluarkan pada saat pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.

Hal serupa diungkapkan mengenai kekeliruan yang dilakukan oleh pemohon yaitu Iyay Apriani, yang menyatakan :

Beberapa kendala yang dihadapi ketika pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melibatkan jasa perantara, yaitu terjadinya keterbatasan komunikasi. Hal ini mengakibatkan, beberapa komunikasi yang secara langsung kami butuhkan tidak tersampaikan. Dalam proses pengajuan IMB, dokumen permohonan izin yang dinyatakan telah memenuhi persyaratan, harus tetap dilakukan pemantauan hingga proses perizinan IMB dinyatakan selesai. Karena setelah dilakukan peninjauan lapangan, terdapat beberapa dokumen yang perlu dilengkapi dan disesuaikan oleh pemohon izin.

Misalnya, berkas tersebut mengalami kendala di lapangan, contoh yang diajukan bangunan 80 m<sup>2</sup>, ternyata kondisi di lapangan 100m<sup>2</sup>. Otomatis kan gambar harus direvisi. Nah, posisi gambar direvisi itu sudah kami beritahukan, tetapi mereka tidak merespon secara cepat.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut di atas, dapat diketahui bahwa terdapat beberapa dokumen yang diajukan oleh pemohon Izin Mendirikan Bangunan (IMB), yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Keterlibatan jasa perantara menjadi salah satu penghambat berlangsungnya proses komunikasi.

#### **3.4. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar**

Berdasarkan keterangan dari Bapak Ferry yangga Kotradini, S.IP., M.AP., Selaku Kepala Kelurahan di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar, bahwasanya upaya- upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut :

1. Sosialisasi tentang ketentuan Peraturan Daerah Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung Di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar.

2. Integrasi, pemantauan dan pengawasan secara terintegrasi dengan Unit Kerja Perangkat Daerah. Satuan Polisi Pamong Praja dengan melakukan pengawasan terhadap bangunan dengan mengunjungi satu persatu bangunan dalam pembangunan dan dipertanyakan terkait Izin Mendirikan Bangunan.
3. Tindakan tegas yang dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja adalah menjatuhkan sanksi administratif.
4. Sanksi yang diterapkan terlebih dahulu adalah sanksi administrasi, apabila tidak mengindahkan sanksi administrasi baru akan diberikan sanksi pidana.

Sosialisasi tentang ketentuan Peraturan Daerah Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung Di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar. Integrasi, pemantauan dan pengawasan secara terintegrasi dengan Unit Kerja Perangkat Daerah. Satuan Polisi Pamong Praja dengan melakukan pengawasan terhadap bangunan dengan mengunjungi satu persatu bangunan dalam pembangunan dan dipertanyakan terkait Izin Mendirikan Bangunan. Sanksi yang diterapkan terlebih dahulu adalah sanksi administrasi, apabila tidak mengindahkan sanksi administrasi baru akan diberikan sanksi pidana.

Wewenang yang dimiliki oleh hukum administrasi untuk memberlakukan sanksi sangat dominan, oleh karena pada hakekatnya manfaat yang diberikan kepada pejabat pemerintah dilengkapi dengan kekuasaan mengatur dan mengontrol. Di dalam menjalankan fungsi mengatur yang melekat kepadanya, pejabat pemerintah dalam hal ini memepatkan unsur “pemaksa”, agar peraturan hukum yang dibentuk dipatuhi oleh seluruh lapisan masyarakat. Sanksi digunakan untuk mewujudkan penegakan hukum, terhadap suatu ketentuan yang biasanya berisi suatu larangan atau yang mewajibkan dan juga diharapkan menjadi efek jera

sehingga menjadi contoh bagi masyarakat lainnya untuk tidak mengulangi hal tersebut.

Dalam rangka terwujudnya suasana tertib bagi setiap orang itu, maka berbagai program dan kebijaksanaan pembangunan negara yang sudah disediakan oleh pemerintah membutuhkan dukungan serta dipastikan dengan menggunakan seperangkat kaidah Peraturan Perundang-Undangan yang didalamnya memuat aturan dan pola perilaku-perilaku tertentu, berupa kewajiban- kewajiban, larangan-larangan, dan anjuran-anjuran. Pemberlakuan terhadap kaidah-kaidah hukum tidak berguna diberlakukan apabila kaidah-kaidah hukum, apabila kaidah- kaidah yang sudah disusun tersebut tidak bersifat memaksa dan tidak diberlakukan melalui pengenaan sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud dengan menggunakan cara prosedural (hukum acara).

Sanksi pidana yang diterapkan biasanya berupa mendatangi Tempat Kejadian Perkara (TKP), kemudian ditanyakan terlebih dahulu kaitannya dengan izin mendirikan bangunannya. Apabila tidak memiliki izin diberi surat panggilan untuk datang ke kantor Satuan Polisi Pamong Praja untuk dimintakan keterangan. Apabila terbukti belum memiliki izin dibuatkan berita acara pemeriksaan (BAP) pelanggaran Peraturan Daerah.

#### **IV. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan dalam bab terdahulu, maka dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011

Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut : pembangunan Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar masih belum dilaksanakan sebagaimana mestinya, karena penjatuhan sanksi pidana terhadap yang melakukan pembangunan.

2. Bahwa yang menjadi kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut :
  - 1) Banyak masyarakat yang berpersepsi juga dalam mengurus IMB dibutuhkan prosedur yang panjang serta terlalu menyita waktu masyarakat sehingga banyak masyarakat yang tidak membuat IMB apalagi untuk sekedar mendirikan rumah.
  - 2) Pelayanannya masih banyak terkendala, perizinanya dipersulit, dan pelayanan yang diberikan tidak begitu tanggap.
  - 3) Kurangnya pengetahuan dari masyarakat
  - 4) Faktor biaya karena masyarakat sudah beranggapan jika biaya yang akan dikeluarkan ketika mengajukan permohonan IMB akan mahal.
3. Bahwa upaya yang dilakukan dalam pelaksanaan ketentuan Pasal 4 Jo Pasal 41 Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar Sebagaimana Telah Dirubah Dengan Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 9 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar, yaitu sebagai berikut :

- 1) Sosialisasi tentang ketentuan Peraturan Daerah Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 12 Tahun 2005 Tentang Izin Bangunan Di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar.
- 2) Integrasi, pemantauan dan pengawasan secara terintegrasi dengan Unit Kerja Perangkat Daerah. Satuan Polisi Pamong Praja dengan melakukan pengawasan terhadap bangunan dengan mengunjungi satu persatu bangunan dalam pembangunan dan dipertanyakan terkait Izin Mendirikan Bangunan.
- 3) Tindakan Perusahaan. Tindakan tegas yang dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja adalah menjatuhkan sanksi administratif.
- 4) Sanksi yang diterapkan terlebih dahulu adalah sanksi administrasi, apabila tidak mengindahkan sanksi administrasi baru akan diberikan sanksi pidana.

#### **4.2. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang sudah dijelaskan diatas, maka peneliti memberi saran :

1. Hendaknya pemerintah daerah di pengawasan dan penertiban bangunan lebih meningkatkan lagi pengawasan pelaksanaan pemberian IMB di Kelurahan Mekarsari Kecamatan Banjar Kota Banjar dalam rangka penertiban dari pelanggaran-pelanggaran izin yang dilakukan oleh pemilik bangunan dan juga dalam hal mewujudkan ketertiban hukum dalam rangka penyelenggaraan bangunan.
2. Pentingnya peran masyarakat dalam tertib administrasi dan tertib hukum untuk melakukan pengawasan, memantau, dan menjaga ketertiban, baik dalam pemanfaatan, kegiatan pembangunan, pelestarian, maupun pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung untuk bagi pengguna gedung, masyarakat, dan lingkungan sekitar.

3. Sanksi dalam perizinan pemanfaatan ruang tidak hanya sanksi administratif saja, tetapi juga sanksi pidana. Oleh karena itu, pemberi izin maupun pemilik izin haruslah benar – benar memperhatikan ketentuan yang ada agar tidak ada yang dirugikan dan dikenakan sanksi. Aparatur yang berwenang memberikan sanksi juga harus melakukan pengawasan atas izin yang diberikan serta memberikan sanksi terhadap para pelanggar. Selain itu, aparat yang berwenang juga dalam menjalankan tugasnya harus sesuai dengan wewenang yang telah diamanatkan oleh Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **A. Buku**

- R. Soeroso. 2009. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Setiawan. A. 2008. *Perancangan Struktur Baja Dengan Metode LRFD*. Jakarta : Erlangga.
- Winarno Surachmad. 1990, *Pengantar Penelitian Ilmiah : Dasar Metode dan Teknik*. Bandung : Tarsito.

### **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman
- Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12 Tahun 2005 Tentang Izin Bangunan
- Peraturan Daerah Kota Banjar Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu Di Kota Banjar