

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### 2.1 LANDASAN TEORI

##### 2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Izin Mendirikan Bangunan

Secara teori *verguning/izin* didefinisikan sebagai suatu perbuatan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan yang secara umum tidak dilarang dalam peraturan perundang-undangan asalkan dilakukan sesuai dengan syarat-syarat tertentu yang ditentukan dalam peraturan hukum yang berlaku (Marbun dan Mahfud, 2006).

Pada dasarnya mendirikan bangunan adalah sebuah perbuatan yang berbahaya, hal ini karena bangunan merupakan tempat sentral bagi manusia beraktifitas sehari-hari, baik ketika di rumah maupun di kantor. Kriteria bahaya tersebut muncul ketika bangunan tersebut memiliki syarat tertentu agar tidak rubuh dan mencelakai orang didalam atau disekitarnya. Bangunan didirikan dengan syarat pertimbangan dan perhitungan yang matang mengenai bentuk struktur dan kekuatan struktur serta kekuatan bahan yang digunakan. dengan demikian bangunan tersebut akan kuat dan tidak rusak/roboh mencelakai orang didalamnya.

Bangunan yang didirikan tanpa adanya perhitungan mengenai kekuatan struktur dan bahan maka akan mudah roboh dan menimbulkan bahaya bagi orang banyak. Dalam rangka melindungi keselamatan masyarakat banyak dari bahaya roboh / rusaknya bangunan maka kegiatan

pembangunan harus diawasi, boleh dibangun tetapi dengan syarat tertentu. Diantara syarat itu salah satunya adalah harus kuat dari segi struktur konstruksi dan bahan yang digunakan, apabila tidak dipenuhi maka kegiatan mendirikan bangunan itu termasuk kategori membahayakan keselamatan masyarakat sehingga Izin Mendirikan Bangunan tidak diberikan.

Pengawasan Pemerintah Daerah terhadap kegiatan membangun bangunan dilaksanakan melalui pemberian izin Mendirikan Bangunan yang dimohonkan oleh anggota masyarakat yang memberikan gambaran bangunan yang akan didirikan lengkap dengan gambar dan perhitungan struktur konstruksi. Kemudian setelah diteliti dan dipertimbangkan dengan cermat, apabila memenuhi syarat maka izin tersebut dikeluarkan dan pemohon diwajibkan membayar retribusi guna pemasukan keuangan daerah.

Dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum RI Nomor 24/PRT/M/2007 tentang pedoman teknis izin mendirikan bangunan gedung (IMB) menyatakan bahwa Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah, dan oleh pemerintah atau pemerintah provinsi untuk bangunan fungsi khusus, kepada pemilik bangunan untuk kegiatan yang meliputi:

- a. Pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
- b. Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan atau pengurangan; dan

c. Pelestarian/pemugaran.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pasal 8 ayat 1 huruf c menjelaskan bahwa “Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah”.

#### 2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Retribusi Daerah

Siahaan (2005) menyatakan bahwa : “Retribusi adalah pembayaran wajib dari penduduk kepada negara karena adanya jasa tertentu yang diberikan oleh negara bagi penduduk secara perorangan”. Dasar hukum Retribusi Daerah yang bersifat umum yaitu, Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah. Sedangkan dasar hukum pajak khusus ialah berupa peraturan-peraturan daerah tentang berbagai sumber pendapatan daerah beserta seluruh ketentuan pelaksanaannya. Dalam pasal 1 angka 26 Undang-Undang Nomor 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang 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.

Rochmat Sumitra mengatakan bahwa retribusi adalah pembayaran kepada negara yang dilakukan kepada mereka yang menggunakan jasa-jasa negara, artinya retribusi daerah sebagai pembayaran atas pemakaian jasa atau karena mendapat pekerjaan usaha atau milik daerah bagi yang berkepentingan atau jasa yang diberikan oleh daerah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu setiap pungutan yang dilakukan oleh pemerintah daerah senantiasa berdasarkan prestasi dan jasa yang diberikan kepada masyarakat, sehingga keluasaan retribusi daerah terletak pada yang dapat dinikmati oleh masyarakat. Jadi retribusi sangat berhubungan erat dengan jasa layanan yang diberikan pemerintah kepada yang membutuhkan. Disamping itu menurut Kaho, ada beberapa ciri-ciri retribusi yaitu :

1. Retribusi dipungut oleh negara
2. Dalam pungutan terdapat pemaksaan secara ekonomis
3. Adanya kontra prestasi yang secara langsung dapat ditunjuk
4. Retribusi yang dikenakan kepada setiap orang/badan yang menggunakan/mengenyam jasa-jasa yang disediakan oleh negara.

Retribusi daerah menurut Undang-Undang Nomor 34 tahun 2000 dan PP Nomor 66 tahun 2001 dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- (1) Retribusi jasa umum, yaitu retribusi atas jasa pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Adapun jenis-jenis retribusi jasa umum terdiri atas retribusi :

- (1) pelayanan kesehatan
- (2) pelayanan sampah/kebersihan
- (3) penggantian biaya cetak KTP (Kartu Tanda Penduduk) dan akte catatan sipil
- (4) pelayanan pemakaman/pengabuan mayat
- (5) pelayanan parker di tepi jalan umum
- (6) pelayanan pasar
- (7) pengujian kendaraan bermotor
- (8) pemeriksaan alat pemadam kebakaran
- (9) penggantian biaya cetak peta
- (10) pengujian kapal perikanan.

(2) Retribusi jasa usaha, yaitu retribusi yang dikenakan atas jasa pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial, artinya retribusi semacam ini dapat disediakan oleh pihak swasta. Retribusi jasa usaha terdiri atas retribusi :

- (1) pemakaian kekayaan daerah
- (2) pasar grosir atau pertokoan
- (3) tempat pelelangan
- (4) terminal
- (5) tempat khusus parkir
- (6) tempat penginapan/pesanggrahan/vila
- (7) penyedotan kakus
- (8) rumah potong hewan (RPH)

- (9) pelayanan pelabuhan kapal
  - (10) tempat rekreasi dan olah raga
  - (11) penyeberangan di atas air
  - (12) pengolahan limbah cair
  - (13) penjualan produk usaha daerah.
- 3) Retribusi perizinan tertentu, yaitu retribusi yang dikenakan atas pemberian izin dari pemerintah daerah kepada orang pribadi atau badan yang melakukan aktivitas tertentu. Pemberian izin tersebut dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pemanfaatan ruang publik, penggunaan sumber daya alam, barang, sarana dan prasarana, atau fasilitas tertentu yang dapat melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Jenis retribusi perizinan tertentu antara lain meliputi retribusi :
- (1) Izin mendirikan bangunan (IMB)
  - (2) Izin tempat penjualan minuman beralkohol
  - (3) Izin tempat tempat penjualan obat (took obat)
  - (4) Izin gangguan (HO = Hoereg Ordonantie)
  - (5) Izin usaha perdagangan (SIUP)
  - (6) Izin tempat usaha (SITU)
  - (7) Izin trayek.

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan bagian dari penerimaan daerah termasuk Pendapatan Asli Daerah (PAD). Adapun sumber Pendapatan Asli Daerah menurut UU No. 32 Tahun 2004, Bab. VIII

mengenai Keuangan Daerah Pasal 157 terdiri atas Pendapatan Asli Daerah, yang selanjutnya disebut PAD yaitu:

1. Hasil pajak daerah
2. Hasil retribusi daerah
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan
4. Lain-lain PAD yang sah
5. Dana Perimbangan
6. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

### 2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Pendapatan Asli Daerah

Pemerintah daerah di dalam membiayai belanja daerahnya. Selain dengan menggunakan transfer dari pemerintah pusat mereka juga menggunakan sumber dananya sendiri yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004, Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain. Pendapatan Asli Daerah yang sah bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan desentralisasi.

PAD memiliki peranan yang sangat penting dalam perekonomian daerah. Daerah yang memiliki tingkat pertumbuhan PAD yang positif mempunyai kemungkinan untuk memiliki pendapatan per kapita yang lebih baik (Hartono dan Adi, 2007). Apabila suatu daerah PAD-nya meningkat

maka dana yang dimiliki pemerintah akan meningkat pula. Peningkatan ini akan menguntungkan pemerintah, karena dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan daerahnya. Penerimaan Pendapatan Asli Daerah merupakan akumulasi dari Pos Penerimaan Pajak yang berisi Pajak Daerah dan Pos Retribusi Daerah, Pos Penerimaan Non Pajak yang berisi hasil perusahaan milik daerah, Pos Penerimaan Investasi serta Pengelolaan Sumber Daya Alam (Bastian, 2002). Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah.

## 2.2 PENELITIAN TERDAHULU

No.	Nama Penulis	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Martani Setyawati (2010)	Analisis pengaruh penerimaan retribusi daerah terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Sragen	Jenis data yang digunakan adalah data sekunder ( <i>time series</i> ) dengan kurun waktu kuartal dan tahunan. Untuk mengetahui pengaruh variabel Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha dan	(1) Retribusi daerah berpengaruh terhadap PAD Kabupaten Sragen tahun 2000-2009 dengan rata-rata kontribusi sebesar 54,9 %. (2) Rata-rata kontribusi retribusi jasa pelayanan umum

			Retribusi Perizinan Khusus terhadap PAD digunakan analisis regresi linier berganda.	terhadap PAD Kabupaten Sragen tahun 2000-2009 sebesar 48,77 %. (3) Rata-rata kontribusi retribusi jasa usaha terhadap PAD Kabupaten Sragen tahun 2000-2009 sebesar 4,84 %. (4) Rata-rata kontribusi retribusi jasa perizinan khusus terhadap PAD Kabupaten Sragen tahun 2000-2009 sebesar 2,54 %.
2.	Irfansyah (2015)	Studi tentang kontribusi penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam peningkatan	Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif yang dimana jenis penelitian	Jumlah realisasi penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kabupaten Penajam Paser Utara tidak mengalami

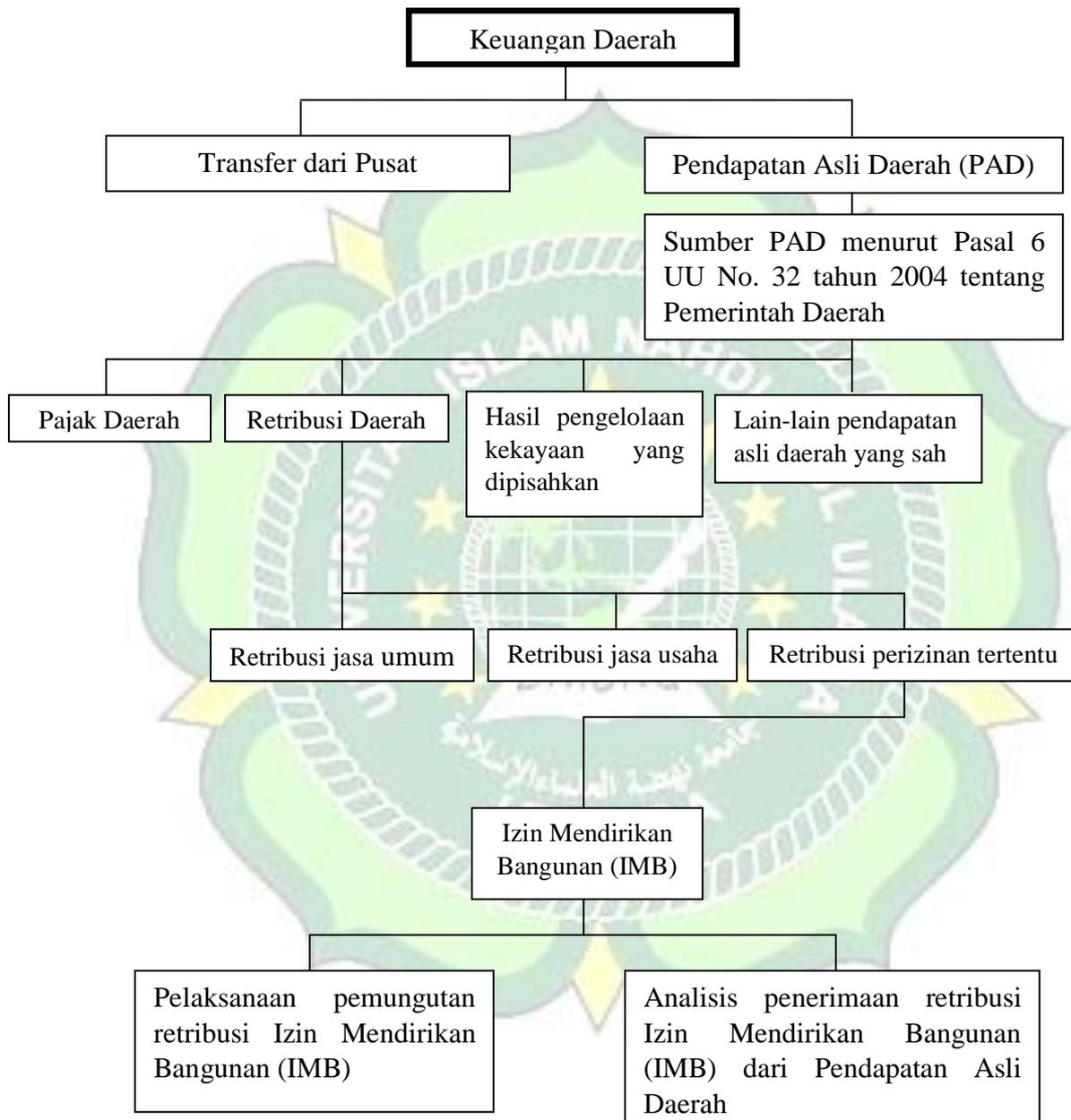
		<p>Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Penajam Paser Utara</p>	<p>menggunakan data primer dan sekunder. Adapun fokus penelitian yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif.</p>	<p>peningkatan yang signifikan, kesadaran masyarakat khususnya di Kabupaten Penajam mulai meningkat mengenai pentingnya suatu bangunan memiliki Izin Mendirikan Bangunan, kepengurusan izin dapat diselesaikan dengan cepat dengan syarat kelengkapan terpenuhi. Adapun kendalanya adalah personal terutama petugas di lapangan masih kurang serta sarana dan prasarana di lapangan masih kurang.</p>
3.	<p>Unita Erawasih (2016)</p>	<p>Analisis sistem penerimaan retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di</p>	<p>Penelitian yang dilakukan bersifat deskriptif, jenis data yang</p>	<p>Berdasarkan penelitian Sistem Penerimaan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di</p>

		Kota Bitung	digunakan adalah kualitatif sedangkan sumber data yang digunakan adalah data sekunder dan metode analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.	Kota Bitung telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan prosedur untuk membuat izin mendirikan bangunan jelas dan mudah dipahami oleh masyarakat.
--	--	-------------	--	---



### 2.3 KERANGKA PEMIKIRAN TEORITIS (KPT)

Berikut merupakan kerangka dalam pemikiran pokok-pokok penelitian yang akan dilaksanakan :



**Keterangan :**

Pelaksanaan otonomi daerah melalui pemberlakuan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah yang menganut prinsip otonomi luas, nyata dan bertanggung jawab, telah memberi kewenangan kepada daerah otonom untuk menggali dan meningkatkan potensi daerahnya. Salah satu yang tidak kalah penting adalah mengenai keuangan daerah, keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah yang dapat dinilai dengan uang, termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah, dalam kerangka anggaran dan pendapatan dan belanja (APBD).

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menetapkan bahwa penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan dari pemerintah pusat. Pendapatan daerah meliputi semua penerimaan uang melalui rekening kas umum daerah yang menambah ekuitas dana lancar dan merupakan hak pemerintah daerah dalam satu tahun anggaran yang tidak perlu dibayar kembali oleh daerah.

Sumber-sumber pendapatan potensial yang dimiliki daerah akan menentukan juga tingkat kemampuan keuangannya. Pajak daerah merupakan sumber penghasilan yang universal yang dapat ditemui hampir di semua negara di dunia yang menerapkan desentralisasi. Sedangkan untuk

retribusi daerah baru bisa dilakukan apabila ada pelayanan atau jasa nyata yang diterima oleh wajib retribusi dari pemerintah daerah. Retribusi dibagi atas tiga golongan retribusi, yaitu :

1. Retribusi jasa umum
2. Retribusi jasa usaha
3. Retribusi perizinan tertentu.

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan bagian dari penerimaan daerah termasuk Pendapatan Asli Daerah (PAD). Salah satu kebijakan pemerintah Kabupaten Jepara mengenai retribusi daerah yang telah menjadi produk hukum dan ditetapkan pelaksanaannya adalah Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Jepara Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Kebijakan ini pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kontribusi bagi peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), sekaligus mengendalikan kegiatan pemanfaatan ruang oleh berbagai kegiatan pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh masyarakat, swasta maupun pemerintah di Kabupaten Jepara. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan salah satu sumber yang dapat memberikan nilai tambah pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk besar dan kecilnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) juga sangat diperhitungkan karena dana yang terealisasi dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) tersebut sangat berguna untuk pembangunan di Kabupaten Jepara.