

**PENGATURAN HUKUM DALAM PROSES
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
MELALUI RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
(Studi di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu
Satu Pintu Kota Medan)**

Skripsi

*Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)*

Oleh

RAFIFF SYAUKI
NPM: 1706200275



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahumsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Jumat, Tanggal 26 November 2021 Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : RAFFIF SYAUKI
NPM : 1706200275
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGATURAN HUKUM DALAM PROSES MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (Studi Di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan)

Dinyatakan : (A-) Lulus Yudisium dengan Predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Administrasi Negara.

PANITIA UJIAN

Ketua

Dr. FAISAL, SH., M.Hum
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Dr. ZAINUDDIN, SH., M.H
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
2. RACHMAD ABDUH, S.H., M.H
3. BURHANUDDIN, S.H., M.H

1.

2.

3.



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : RAFIFF SYAUKI
NPM : 1706200275
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGATURAN HUKUM DALAM PROSES MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (Studi Di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan)

PENDAFTARAN : 24 November 2021

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah Lulus dari Ujian Skripsi Penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
DEKAN FAKULTAS HUKUM

PEMBIMBING

Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

BURHANUDDIN, S.H., M.H



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fahum.umsu.ac.id> ✉ fahum@umsu.ac.id [f](https://www.facebook.com/umsu.medan) [i](https://www.instagram.com/umsu.medan) [t](https://www.tiktok.com/@umsu.medan) [y](https://www.youtube.com/umsu.medan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : RAFIFF SYAUKI
NPM : 1706200275
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ADMINISTRASI NEGARA
JUDUL SKRIPSI : PENGATURAN HUKUM DALAM PROSES
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
MELALUI RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN (Studi Di Dinas Penanaman Modal dan
Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 19 November 2021

DOSEN PEMBIMBING

BURHANUDDIN, S.H., M.H



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini, agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id>, <http://www.fahum.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id, fahum@umsu.ac.id

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI MAHASISWA

NAMA : Rafiff Syauki
NPM : 1706200275
PRODI/BAGIAN : Ilmu Hukum/ Hukum Administrasi Negara
JUDUL SKRIPSI : Peraturan Hukum Dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Studi Di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan)
Pembimbing : Burhanuddin, S.H., M.H.

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
13/04/2021	Diskusi judul skripsi	
20/04/2021	Seminar Proposal	
24/04/2021	Perbaiki judul dan Rumusan Masalah	
30/06/2021	Kata Belakan Perbaiki tidak Enkron di judul	
15/06/2021	Tunjangan Pustaka supaya diperbaiki	
20/06/2021	Masukkan data Realisasi Retribusi	
12/07/2021	Perbaiki Kesimpulan /saran	
20/10/2021	Bedah Buku	

Diketahui,
DEKAN FAKULTAS HUKUM

(Assoc. Prof. Dr. IDA HANIFAH, S.H., M.H)

DOSEN PEMBIMBING

(Burhanuddin, S.H., M.H.)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6624-567 Medan 20238 Fax. (061) 662
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir. Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **RAFIFF SYAUKI**
NPM : 1706200275
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Administrasi Negara
Judul Skripsi : **PENGATURAN HUKUM DALAM PROSES
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI
DAERAH MELALUI IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN (Studi Di Dinas Penanaman
Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
Kota Medan)**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian / karya saya sendiri. Kecuali bagian – bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2021

Saya yang menyatakan



RAFIFF SYAUKI

ABSTRAK

PENGATURAN HUKUM DALAM PROSES MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

**(Studi di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Medan)**

Rafiff Syauki

Peraturan harus dilaksanakan agar dapat memudahkan dalam segala aktivitas maupun berbagai hal lainnya. salah satunya dalam hal mengurus Surat Izin Mendirikan Bangunan dengan Pengaturan Hukum dalam proses meningkatkan pendapatan Asli Daerah ini sangat diperlukan bagi Daerah itu sendiri, karena dari Pendapatan-pendapatan inilah penghasilan suatu Daerah itu dapat Meningkatkan Pendapatan dari Suatu Daerah, ada Beberapa Retribusi yang dapat meningkatkan pendapatan suatu daerah tersebut yaitu Retribusi Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perizinan Tertentu, yang termasuk dalam pembahasan ini adalah Retribusi Perizinan Tertentu salah satu bagiannya adalah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Dalam Hal ini Pemerintah harus lebih giat lagi dalam hal melaksanakan pengutipan Retribusi disuatu Daerah dengan adanya Peraturan Perundang-undangan pemerintah sangat terbantu agar dapat meningkatkan pendapatan Daerah tersebut dan juga beserta Informasi-informasi seputar Tata cara pengurusan Surat Izin Mendirikan Bangunan, Banyaknya Masyarakat-masyarakat yang masih tidak terlalu paham cara membuat Surat Izin Bangunan ini, Dampak dari tidak adanya Surat Izin ini kurangnya Pendapatan Daerah tersebut Sehingga Daerah tersebut mengalami penurunan dalam hal Pendapatan Daerahnya. Dengan adanya Peraturan Perundang-undangan dan Informasi-informasi tentang Surat Izin ini Masyarakat jadi lebih mudah memahami bagaimana cara mengurus Surat Izin Mendirikan Bangunan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian *yuridis empiris*, yang mana dalam penelitian dengan menggunakan metode ini bertujuan menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dilapangan.

Kata Kunci : Pengaturan Hukum, Pendapatan Asli Daerah, Retribusi, Izin Mendirikan Bangunan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ini menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul Peraturan Hukum Dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, (studi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan) .

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, yang disadari dengan keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari penyusunan hingga penyelesaian skripsi ini.

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang

diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.

2. Dekan Fakultas hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, yaitu Ibu Assoc. Prof. Dr. Ida Hanifah, S.H., M.H atas kesempatan menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I, yaitu Bapak Dr. Faisal, S.H., M.Hum dan Wakil Dekan III, yaitu Bapak Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
3. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Bapak Burhanuddin, S.H., M.H selaku pembimbing yang telah memberikan ilmunya, arahan,saran, dan tidak mampu saya ucapkan satupersatu, dan Bapak M. Syukran Yamin Lubis, S.H., C.N., M.K selaku pembanding yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan arahan sehingga skripsi ini selesai.
4. Kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terimakasih kepada Ayahanda saya Ir. H.Syukri Husaini dan Ibunda saya Hj.Suryana, yang telah mengasuh, memotivasi dan mendidik dengan curahan kasih sayang memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini.

6. Kepada abang-abang saya Adrian Lousiana, S.H., Fandi Satria, S.T., dan Inovan Arwazy, S.H., beserta adik Saya Novia Sherina Fitri yang telah memberikan dukungan serta motivasi hingga selesainya skripsi ini.
7. Kepada Seluruh Staf Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan, Terutama Kepada Bapak Rizki Irawan Selaku Staf Yang sangat banyak membantu Dalam Perihal Melaksanakan Riset.
8. Kepada Rosa Deva S.H. yang setia sudah membantu saya, juga berjuang bersama menyelesaikan skripsi serta memberikan semangat kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
9. Dalam kesempatan ini juga diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada sahabat-sahabat penulis yang telah banyak berperan yaitu, Muhammad Zikry, Muhammad Agung Eka, Nispul Khoiri, dan Muhammda Audi Pratama yang tidak ada lelahnya menjadi tempat curahan keluh kesah dan memberikan dukungan selama penyusunan hingga selesainya skripsi ini.
10. Kepada seluruh teman-teman kelas F1 dan G1 yang telah menjadi sahabat dari awal hingga kini menjadi keluarga besar selama penulis berkuliah di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
11. Kepada teman-teman bagian Hukum Administrasi Negara dan sekaligus teman seperbimbingan penulis yang telah bersama-sama berjuang dan saling memberikan dukungan dalam penyusunan skripsi.

12. Kepada semua teman-teman dan semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, dengan tidak bermaksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian semua.

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah kecuali Illahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna. Untuk itu, diharapkan adanya masukan yang membangun untuk kesempurnaannya.

Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarkatuh

Medan, 12 September 2021

Hormat Saya,

Penulis

Rafiff Syauki

(1706200275)

DAFTAR ISI

PENDAFTARAN UJIAN

BERITA ACARA UJIAN

PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERNYATAAN KEASLIAN

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	9
2. Faedah Penelitian	10
B. Tujuan Penelitian	11
C. Definisi Operasional.....	11
D. Keaslian Penelitian.....	13
E. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	15
2. Sifat Penelitian	15
3. Sumber Data.....	15
4. Alat Pengumpulan Data	16
5. Analisis Data	16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pengaturan.....	17
B. Pendapat Asli Daerah	18
C. Retribusi Daerah.....	22
D. Izin Mendirikan Bangunan.....	28
E. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.....	29

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Pengaturan Hukum Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah	32
B. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Melalui Pengaturan Hukum Dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.....	46
C. Bagaimana Kendala Dan Upaya Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah	65

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	70
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

73

Wawancara.....	76
----------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional adalah serangkaian upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara untuk melaksanakan tugas mewujudkan tujuan nasional yang termaktub dalam pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Alinea IV bahwa Negara melindungi segenap bangsa dan Negara Indonesia, untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial¹

Tujuan nasional sebagaimana ditegaskan dalam Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 diwujudkan melalui pelaksanaan penyelenggaraan negara yang berkedaulatan rakyat dan demokratis dengan mengutamakan persatuan dan kesatuan bangsa serta berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Penyelenggaraan negara dilakukan melalui pembangunan dalam segala aspek kehidupan bangsa.

Seiring dengan pelaksanaan Otonomi Daerah, dimana daerah diberi kebebasan untuk mengatur rumah tangganya sendiri yang membagi atas daerah-daerah Provinsi dan Provinsi itu dibagi atas Kabupaten dan Kota, yaitu tiap-tiap Provinsi, Kabupaten, dan Kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur

¹ Faried Ali, dkk., 2017 *Studi Analisa Kebijakan (Konsep, Teori dan Aplikasi Sampel Teknik Analisa Kebijakan Pemerintahan)*, Bandung: Aditama, halaman 13

dengan Undang-undang.²

Pada dewasa ini, pembangunan pada hakekatnya merupakan suatu proses perubahan yang terus menerus pada kemajuan dan peningkatan kemakmuran rakyat yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Hal ini bisa dilihat dan bisa dirasakan dari adanya gelagat pembangunan yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Perubahan yang paling kentara yaitu pembangunan gedung baik dalam bentuk rumah tinggal, penginapan ataupun perkantoran yang mau tidak mau harus diseimbangkan antara perizinan dengan dampak yang akan dihadapi di kemudian hari.

Seiring dengan adanya undang-undang Otonomi Daerah, dimana daerah diberi kebebasan untuk mengatur rumah tangganya sendiri yang membagi atas daerah-daerah provinsi dan provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yaitu tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang. Otonomi daerah yang diusung dewasa ini memberikan kebebasan untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Sehubungan dengan hal tersebut membutuhkan biaya tentunya guna membiayai pembangunan, untuk itu daerah tidak hanya menggantungkan sumber dana yang berasal dari pemerintah pusat saja melainkan perlu upaya untuk menggali sumber-sumber dana potensial yang berasal dari masyarakat ataupun dari lingkungan daerahnya.

Tujuan utama perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, maupun antar daerah adalah dalam rangka menyeimbangkan kemampuan fiskal atau kebutuhan fiskal daerah atau fiscal need dan fiscal

² *Ibid*, halaman 14

capability dari setiap daerah yang berbeda agar dapat meningkatkan kemampuannya dalam melaksanakan otonominya.³

Anggaran merupakan rencana kerja pemerintah dalam bentuk uang dalam periode tertentu. Dengan demikian, anggaran daerah merupakan rencana kerja pemerintah daerah dalam satu tahun. Anggaran daerah tersebut disusun dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan menjadi instrumen utama kebijakan pemerintah daerah, terutama dalam mengembangkan kapabilitas dan efektivitas pemerintahan daerah. Anggaran merupakan rencana kerja pemerintah dalam bentuk uang dalam periode tertentu. Dengan demikian, Anggaran daerah merupakan rencana kerja pemerintah daerah dalam satu tahun. Anggaran daerah tersebut disusun dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan menjadi instrumen utama kebijakan pemerintah daerah, terutama dalam mengembangkan kapabilitas dan efektivitas pemerintahan daerah.

Dalam Islam, segala sesuatu yang ada tidak diciptakan dengan sia-sia, tapi memiliki tujuan. Tujuan diciptakannya manusia untuk menyembah-Nya. Segala aktivitas yang mereka lakukan termasuk aktivitas ekonomi dan bisnis adalah bentuk ibadah kepada-Nya dan dijalankan sesuai perintah-Nya. Baik perintah Allah Swt melalui Alquran, Hadits, maupun Ijma'. Oleh karena itu, manusia akan mempertanggungjawabkan seluruh perbuatan dan aktivitasnya kepada Allah

Setiap pendapatan negara dalam Islam harus diperoleh sesuai dengan hukum syara' dan juga harus disalurkan sesuai dengan hukum-hukum syara'. Prinsip ataupun syarat yang harus dimiliki Ulil Amri sebelum memungut

³ Arifin P. Soeria Atmadja. 2016. *Keuangan Publik dalam Perspektif Hukum Teori, Praktik dan Kritik*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, Cetakan keempat, halaman 159.

pajak adalah adanya nash (Al-Quran dan Hadist) yang memerintahkannya, sebagaimana firman Allah Swt dalam QS Al-Baqarah ayat 267 sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِنْ طَيِّبَاتِ مَا كَسَبْتُمْ وَمِمَّا
 أَخْرَجْنَا لَكُمْ مِنَ الْأَرْضِ قُلْ وَلَا تَيَمَّمُوا الْخَبِيثَ مِنْهُ
 تُنْفِقُونَ وَلَسْتُمْ بِأَخِيذِهِ إِلَّا أَنْ تُغْمِضُوا فِيهِ قُلْ
 وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ غَنِيٌّ حَمِيدٌ

(Terjemahnya:“ Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari hasil usahamu yang baik-baik dan sebagian dari apa yang Kami keluarkan dari bumi untukmu. Janganlah kamu memilih yang buruk untuk kamu keluarkan, padahal kamu sendiri tidak mau mengambilnya melainkan dengan memicingkan mata (enggan) terhadapnya. Dan ketahuilah bahwa Allah Mahakaya, Maha Terpuji. ⁴

Selain itu, Islam juga tidak memperbolehkan sedikitpun mengambil harta umat Muslim, selain dengan cara yang hak menurut syara’, yang telah ditunjukkan oleh dalil-dalil syara’ yang rinci. Rasulullah Saw bersabda:“Tidak halal harta seorang Muslim, kecuali dengan kerelaan dirinya.”(HR Bukhari dan Muslim)

Prinsip kebijakan penerimaan negara yang berlandaskan nilai tauhid adalah pemungutan pajak dilakukan hanya ketika ada tuntutan kemaslahatan umum, yang mesti didahulukan untuk mencegah kemudharatan. Dalam keadaan tertentu (darurat), Ulil Amri wajib mengadakan kebutuhan rakyat, di saat ada atau tidaknya harta. Tanpa dipenuhinya kebutuhan tersebut, besar kemungkinan akan

⁴ Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, Jakarta, 2010

datang kemudharatan yang lebih besar lagi. Atas dasar inilah negara boleh mengadakan suatu jenis pendapatan tambahan.

Otonomi daerah yang diusung dewasa ini memberikan kebebasan untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Sehubungan dengan hal tersebut tentunya membutuhkan biaya guna membiayai pembangunan, untuk itu daerah tidak hanya menggantungkan sumber dana yang berasal dari pemerintah pusat saja melainkan perlu upaya untuk menggali sumber-sumber dana potensial yang berasal dari masyarakat ataupun dari lingkungan daerahnya.

Kegiatan perizinan yang dilaksanakan oleh pemerintah pada intinya adalah untuk menciptakan kondisi bahwa kegiatan pembangunan sesuai peruntukan, disamping itu agar lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pembangunan. Lebih jauh lagi melalui sistem perizinan diharapkan dapat tercapainya tujuan tertentu diantaranya:

- a. Adanya suatu kepastian hukum
- b. Perlindungan kepentingan hukum
- c. Pencegahan kerusakan atau pencemaran lingkungan
- d. Pemerataan distribusi barang tertentu⁵

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah mengisyaratkan bahwa Pemerintah Daerah dalam mengurus rumah tangganya sendiri diberikan sumber-sumber pendapatan atau penerimaan keuangan

⁵ Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudraja. *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Nuansa. Bandung. 2012. Hal. 94-95

Daerah untuk membiayai seluruh aktivitas dalam rangka pelaksanaan tugas-tugas pemerintah dan pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat secara adil dan makmur.

Dengan adanya hak, wewenang, dan kewajiban yang diberikan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, merupakan satu upaya untuk meningkatkan peran pemerintah daerah dalam mengembangkan potensi daerahnya dengan mengelola sumber- sumber pendapatan daerah secara efektif dan efisien khususnya pendapatan asli daerah sendiri yang merupakan semua penerimaan yang diperoleh dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Salah satu sumber pendapatan daerah yang penting adalah retribusi daerah. Retribusi daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah 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. Ketika warga negara melakukan pembayaran Retribusi Daerah, maka pembayaran yang dilakukan merupakan kompensasi atas sebuah jasa atau layanan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Apabila ada sebuah pungutan yang dinamakan Retribusi namun tidak terdapat jasa atau layanan yang diberikan kepada pembayar Retribusi, maka pada hakikatnya pembayaran tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai Retribusi.

Retribusi adalah Pembayaran wajib dari Penduduk kepada negara karena adanya jasa tertentu yang diberikan oleh negara bagi penduduknya secara perorangan. Jasa tersebut dapat dikatakan bersifat langsung, yaitu hanya yang membayar retribusi yang menikmati balas jasa dari negara. Salah satu contoh retribusi adalah Izin mendirikan bangunan (IMB). Setiap orang yang ingin membangun bangunan harus membayar retribusi yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai pembayaran atas jasa pelayanan bangunan.

Sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan di Indonesia saat ini penarikan retribusi hanya dapat dipungut oleh pemerintah daerah. Jadi, retribusi yang dipungut di Indonesia ini adalah retribusi daerah. Retribusi daerah 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. Jasa adalah kegiatan pemerintah daerah berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas, atau kemanfaatan lainnya, dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Sama halnya dengan penjelasan di atas, bila seseorang ingin menikmati jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah, ia harus membayar retribusi yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Beberapa ciri yang melekat pada retribusi daerah yang saat ini dipungut di Indonesia adalah Retribusi merupakan pungutan yang dipungut berdasarkan Undang-undang dan peraturan daerah yang berkenaan, hasil penerimaan retribusi masuk ke kas pemerintah daerah, pihak yang membayar retribusi mendapatkan

kontra prestasi (Balas jasa) secara langsung dari pemerintah daerah atas pembayaran yang dilakukannya, retribusi terutang apabila ada jasa yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah yang dinikmati oleh orang atau badan, sanksi yang dikenakan pada retribusi daerah adalah sanksi secara ekonomis yaitu jika tidak membayar retribusi tidak akan memperoleh jasa yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah.⁶

Dalam pungutan retribusi daerah terdapat beberapa istilah yang umum digunakan. Istilah tersebut diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 sebagaimana yang diubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000. Penerapan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 menyebabkan adanya penambahan dan beberapa perubahan dalam istilah pajak daerah.

Selengkapnya istilah yang digunakan dalam pengenaan dan pemungutan pajak daerah adalah sebagaimana yang dimaksud daerah otonomi, yang selanjutnya disebut daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonom dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan

⁶ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2016., *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2015 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 5

prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Surat setoran Retribusi Daerah adalah bukti pembayaran atau penyetoran retribusi yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh kepala daerah, surat ketetapan Retribusi Daerah adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya jumlah pokok retribusi yang terutang. Surat Ketetapan Retribusi Daerah Lebih Bayar adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran retribusi karena jumlah kredit retribusi lebih besar daripada retribusi yang terutang atau seharusnya tidak terutang. Surat Tagihan Retribusi Daerah adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administratif berupa bunga dan atau denda.⁷

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, penulis ingin meneliti yang selanjutnya akan dijadikan sebagai skripsi dengan judul **“Pengaturan Hukum dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.**

1) Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini sebagai berikut:

- a. Bagaimana Pengaturan Hukum dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?

⁷ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, , *op.cit*, halaman 615

- b. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Melalui Pengaturan Hukum dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?
- c. Bagaimana kendala dan upaya dalam pemberian Izin Mendirikan Bangunan dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?

2) Faedah Penelitian

Adapun faedah yang ingin dicapai mencakup faedah teori maupun praktek dalam penelitian ini antara lain:

- a. Secara teoritis, penelitian ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman, pengetahuan kepada masyarakat, khususnya di bidang ilmu hukum tentang laporan Retribusi Daerah sebagai Pembayaran wajib dari Penduduk kepada negara karena adanya jasa tertentu yang diberikan oleh negara bagi penduduknya secara perorangan. Dan harapannya juga sebagai sumbangan ilmu kepada Fakultas Hukum Universitas di Indonesia, khususnya Sivitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- b. Secara praktis, penelitian ini bertujuan memberikan manfaat bagi kepentingan negara, bangsa, dan perkembangan hukum serta memberikan referensi kepada lembaga yang berperan dalam Peningkatan Pendapatan asli Daerah Melalui Retribusi Daerah dalam hal meningkatkan Pendapatan asli Daerah melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

B. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dapat disimpulkan tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.
2. Untuk mengetahui pengaturan hukum dalam proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.
3. Untuk mengetahui kendala dan hambatan dalam proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

C. Definisi Operasional

Adapun definisi operasional dari penjabaran teori permasalahan yang digunakan penulis dalam penelitian ini menggunakan beberapa variabel kata yang secara jelas digunakan dalam penelitian ini, antara lain:

1. pengaturan dalam ilmu hukum berarti perundang-undangan yang berbentuk tertulis, Karena merupakan keputusan tertulis, maka peraturan

perundang-undangan sebagai kaidah hukum lazim disebut sebagai hukum tertulis.⁸

2. Pendapatan Asli Daerah adalah Pendapatan Asli Daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih yang diperoleh dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan serta lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.⁹
3. Retribusi adalah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus di sediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah Daerah untuk kepentingan pribadi atau badan¹⁰. Jenis pos retribusi daerah dapat di kelompokkan menjadi: Retribusi jasa umum, Retribusi jasa usaha, Retribusi perizinan, Retribusi lain-lain. Karakteristik retribusi ialah retribusi dipungut oleh pemerintah daerah, dalam pemungutan terdapat paksaan secara ekonomis, adanya kontraprestasi yang secara langsung dapat ditunjuk, retribusi dikenakan pada setiap orang atau badan yang menggunakan jasa-jasa yang disiapkan Negara.
4. Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum

⁸Anonim, <https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Pengertian+pengaturan+hukum>, diakses tanggal 12 September 2021, pukul 21.00 WIB

⁹ pasal 285 ayat (1) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintah daerah

¹⁰ Pasal 1 angka 64, UU Nomor 28 Tahun 2009

untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum.¹¹

D. Keaslian Penelitian

Berikut ini adalah penjabaran skripsi/tesis yang berkaitan dengan judul penelitian yang dilakukan oleh penulis, antara lain:

1. Skripsi Herry Tatzuko, NIM: 3450404059, Mahasiswa Magistar Hukum Universitas Negeri Semarang pada tahun 2009. Tesis yang berjudul “Kajian yuridis Perda No. 9 Tahun 2006 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pemalang. Penelitian Skripsi ini Menjabarkan Tentang Upaya meningkatkan pendapatan asli daerah untuk mengintensifkan penghasilan daerah, salah satunya melalui retribusi izin mendirikan bangunan. Berdasarkan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000, tentang pajak daerah dan Retribusi daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Dari data awal yang ditemukan menunjukkan adanya kenaikan signifikan, namun terkait dengan pelaksanaan pelayanan IMB dan jangka waktu penyelesaian IMB, disamping itu biaya administrasi dan biaya pengawasan bagunan tersebut sebagaimana pasal 6 Kabupaten Dati II Pemalang Nomor 5 Tahun 1995 di

¹¹ Dinas Pekerjaan Umum dan Bangunan Kabupaten Kulon Progo, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/249/refresh-and-review-dasar-hukum-izin-mendirikan-bangunan-imb>, diakses tanggal 12 September 2021, pukul 20.15

rasa masih memberatkan, untuk itu perlu diadakan penelitian tentang kajian yuridis Perda No. 9 tahun 2006 tentang retribusi IMB dalam upaya peningkatan PAD Kabupaten Pematang Jaya.

2. Skripsi , Dian Firdaus, Npm. 1331040105. Program Studi : Pemikiran Politik Islam, Fakultas Ushuluddin Dan Studi Agama Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. Dengan Judul Analisis Kebijakan Pemerintah Daerah Dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Kabupaten Lampung Utara), Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terjadi kenaikan terhadap pemberian Izin Mendirikan Bangunan sejak diberlakukannya kebijakan tersebut, tetapi tidak dengan pendapatan. sebab pendapatan yang diterima sejak diberlakukannya kebijakan tersebut mengalami kenaikan dan penurunan setiap tahunnya, hal ini dikarenakan bahwa biaya terhadap masyarakat yang mengikuti pemutihan dipangkas hingga 50 % jika telah memenuhi persyaratan yang berlaku sesuai dengan ketentuannya. Faktor pendukung yakni memiliki tenaga manusia yang berpendidikan, struktur organisasi yang baik dan pembagian pekerjaan yang merata serta ditunjang dengan peralatan yang cukup memadai. Sedangkan Faktor yang menghambat adalah minimnya pembiayaan untuk menyelenggarakan sebuah kebijakan, Akses jalan yang jauh dan terdapat kerusakan jalan diberbagai titik dibagian pedalaman Kabupaten Lampung utara serta transportasi umum yang kurang memadai bagi masyarakat juga menjadi salah satu faktor penghambat terealisasi kebijakan dengan baik.

E. Metode Penelitian

Sesuai dengan materi penelitian, penulis menggunakan metode penelitian yang akan diuraikan sebagai berikut:

1) Jenis dan pendekatan penelitian

Penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum Empiris, yaitu cara-cara yang dilakukan itu dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan.¹²

2) Sifat penelitian

Sifat penelitian yang digunakan ialah penelitian Kuantitatif yaitu metode ini bisa diartikan sebagai metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menggambarkan dan menguji hipotesis yang telah ditetapkan.¹³

3) Sumber Data

Data yang bersumber dari hukum Islam, yaitu pada Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 267, Data Primer ialah data yang diperoleh langsung dari sumbernya baik melalui wawancara, observasi dan laporan dokumen tidak resmi yang kemudian diolah kembali oleh si peneliti. Data skunder ialah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-

¹² Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Alfabet, halaman 2

¹³ Sugiyono, *op.cit*, halaman 15

buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan dan peraturan perundang-undangan.¹⁴

4) Alat Pengumpul Data

Alat pengumpul data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah dengan cara studi kepustakaan (*library research*), dengan cara offline yaitu dengan mengumpulkan data studi kepustakaan (*library reseach*) secara langsung dengan mengunjungi toko-toko buku, perpustakaan (baik di dalam maupun di luar Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara) yang berguna sebagai data sekunder yang dibutuhkan dalam proses penelitian ini. Kemudian, dengan cara *online* yaitu mengumpulkan data studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan melalui media internet, seperti jurnal, kamus hukum, Dokumen-dokumen resmi sebagai data sekunder yang dibutuhkan dalam proses penelitian ini.

5) Analisa Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa kuantitatif. Analisis data yang berdasarkan pada filsafat positivme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menggambarkan dan menguji hipotesis yang telah ditetapkan.¹⁵

¹⁴ *Ibid*, halaman 8

¹⁵ *Ibid*, halaman 15

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pengaturan

Pengertian pengaturan dalam ilmu hukum berarti perundang-undangan yang berbentuk tertulis, Karena merupakan keputusan tertulis, maka peraturan perundang-undangan sebagai kaidah hukum lazim disebut sebagai hukum tertulis. Peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pejabat atau lingkungan jabatan (badan, organ) yang mempunyai wewenang membuat peraturan yang berlaku mengikat umum (aglemeen). Peraturan perundang-undangan bersifat mengikat umum, tidak dimaksudkan harus selalu mengikat semua orang. Mengikat umum hanya menunjukkan bahwa peristiwa perundang-undangan tidak berlaku terhadap peristiwa konkret atau individu tertentu. Maria Farida Indrati Soeprapto menyatakan bahwa Istilah perundang-undangan (legislation, wetgeving atau gezeetzgebung) mempunyai 2 (dua) pengertian yang berbeda, yaitu:

- 1) Perundang-undangan merupakan proses pembentukan/proses membentuk peraturan-peraturan negara, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah;
- 2) Perundang-undangan adalah segala peraturan negara, yang merupakan hasil pembentukan peraturan-peraturan, baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah.¹⁶

Pengertian perundang-undangan dalam hukum positif Indonesia disebutkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004,

¹⁶ Maria Farida Indriati. S, 2017, *Ilmu Perundang-undangan; Dasar-dasar Dan Pembentukannya*, Yogyakarta, Kanisius, halaman 78

yang menyatakan bahwa “Peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang dibentuk oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang dan mengikat secara umum.

B. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih yang diperoleh dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan serta lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah, sebagaimana yang tercantum di dalam Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintah daerah pada pasal 285 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang pengelolaan keuangan Daerah pada pasal 21 ayat (1) dan peraturan menteri dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang pedoman pengelolaan keuangan daerah pada pasal 26 ayat (1)

Pengertian Pendapatan Asli Daerah seharusnya tidak perlu menjadi perdebatan lagi karena dalam peraturan perundang-undangan sudah diatur dengan jelas, objek pendapatan asli daerah dalam pelaksanaannya harus memiliki dasar hukum yang jelas untuk dipungut atau tidaknya. Untuk Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diatur dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan pelaksanaan di Daerah harus diatur dengan peraturan Daerah, dan Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan diluar yang telah ditentukan dalam peraturan Perundang-undangan sesuai dengan

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada pasal 286 ayat (2).¹⁷

Desentralisasi dalam pelayanan umum dan pendanaan dipercaya oleh para penganjurnya akan meningkatkan efisiensi alokasi sumber daya, mendorong akuntabilitas, mengurangi korupsi, dan dapat menutup biaya pelayanan.¹⁸ Efisiensi alokasi sumber daya terjadi karena dua hal. Pertama, pemerintah daerah lebih dekat kepada rakyat daripada pemerintah pusat sehingga pemerintah daerah memiliki informasi yang lebih baik mengenai preferensi masyarakat ketimbang pemerintah pusat. Kedua, pemerintah daerah juga dianggap lebih responsif terhadap variasi permintaan dan biaya untuk menyediakan barang publik.

Sistem pemerintahan yang sentralistis yang dialami bangsa Indonesia selama masa orde lama dan orde baru memberikan pelajaran bahwa pendekatan sistem sentralistis dalam pembangunan telah menimbulkan efek-efek yang negatif. Sebagai contoh pemberlakuan sistem sentralistis telah memasung kreativitas daerah untuk mengembangkan potensi daerah sesuai dengan keinginan masyarakat daerah.¹⁹

Desentralisasi juga dianggap dapat mendorong akuntabilitas dan mengurangi korupsi dalam pemerintahan. Karena pemerintah lokal lebih dekat

¹⁷ https://bpkad.natunakab.go.id/article/article_detail/Mengenal%20Pendapatan%20Asli%20Daerah%20-%20PAD, diakses tanggal 24 September, 2021, pukul 07.00 WIB

¹⁸ Adrian Sutedi, 2017, *Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah*, Ciawi: Ghalia Indonesia Halaman 3

¹⁹ Utang Rosidin, 2018, *Otonomi Daerah Dan Desentralisasi Dilengkapi UU Nomor 1 Tahun 2015, UU Nomor 2 Tahun 2015, Serta UU Nomor 8 dan 9 Tahun 2015*, Bandung: CV Pustaka Setia, halaman 426

dengan warganya, maka warga dianggap akan lebih peduli dengan tindakan pemerintah daerah. Juga, sebagai dampak dari persaingan antarpemerintah daerah dalam menyediakan barang publik, akan mendorong disiplin dari aparatur pemerintah daerah karena warga dapat memilih pelayanan publik yang lain. Pelayanan umum yang lebih responsif melalui desentralisasi dianggap akan meningkatkan keinginan masyarakat untuk membayar lebih. Rumah tangga dianggap ingin membayar pelayanan lebih untuk memelihara pelayanan yang cocok dengan permintaannya. Lebih lanjut, kecocokan antara penawaran dan permintaan, jika dihubungkan dengan transparansi dan berbagai pendanaan akan menjadi dasar bagi proses monitoring yang efektif di tingkat lokal. Monitoring di tingkat lokal merupakan salah satu strategi anti korupsi yang penting, dimana dalam beberapa kasus dapat mencegah asimetri informasi dan kebocoran yang dapat mengganggu alokasi yang efisien.²⁰

Desentralisasi tidak serta merta dapat meningkatkan kinerja pemerintahan daerah. Ormar Azfar merinci enam faktor yang memengaruhi kinerja desentralisasi, yaitu:

1. Kerangka kerja hukum dan politik;
2. Kebijakan fiskal;
3. Transparansi dalam tindakan pemerintah;
4. Partisipasi warga dalam penyediaan jasa publik;
5. Masyarakat sipil dan struktur sosial; dan
6. Kapasitas pemerintah daerah

²⁰ Adrian Sutedi, , *loc.cit.*, Halaman 4

Dengan kata lain, desentralisasi harus di dukung oleh instrumen hukum dan politik yang demokratis, kebijakan fiskal yang jelas dan tidak distortif, pemerintahan yang transparan, partisipasi warga, masyarakat sipil yang kuat dan independen, serta kapasitas pemerintah yang memadai. Semakin lengkap faktor pendukung yang dimiliki oleh suatu daerah, maka semakin mungkin kebijakan desentralisasi mencapai tujuan yang diharapkan. Sebaliknya, semakin sedikit faktor pendukung desentralisasi yang dimiliki oleh suatu daerah, maka semakin besar peluang kebijakan desentralisasi.

Sebagaimana daerah lain, kebijakan otonomi daerah telah mendorong pemerintah, dunia usaha, dan masyarakat di daerah untuk berbenah dalam hal-hal sebagai berikut:

1. Reorganisasi birokrasi perangkat daerah kepada pemerintah daerah.
2. Semangat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).
3. Semangat membuat regulasi.
4. Redefinisi sektor usaha.
5. Semangat membentuk organisasi di tingkat lokal.

Wajar bila peningkatan PAD dijadikan salah satu indikator kesiapan daerah dalam menjalankan kebijakan otonomi. Apalagi otonomi telah memberikan keleluasan dalam kewenangan, penataan organisasi, dan pengelolaan keuangan. Jadi, yang harus diperhatikan ialah pengenaan pajak dan retribusi hendaknya seiring dengan tingkat pendapatan masyarakat serta pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah. Selain itu, peningkatan PAD juga secara agregat harus seiring dengan Pertumbuhan Domestik Regional Bruto (PDRB).

Dalam upaya untuk meningkatkan PAD, maka hendaknya langkah-langkah berikut diperhatikan.²¹

C. Retribusi Daerah

Pemungutan retribusi daerah yang saat ini didasarkan pada Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 sebagai perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 mengatur beberapa istilah yang umum digunakan.²²

Retribusi daerah sebagaimana halnya pajak daerah merupakan salah satu pendapatan asli daerah, yang diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk meningkatkan dan meratakan kesejahteraan masyarakat. Kontribusi retribusi terhadap penerimaan PAD Pemerintah Daerah kabupaten/kota yang relatif tetap perlu mendapat perhatian serius bagi daerah, karena secara teoritis terutama untuk kabupaten/kota, retribusi seharusnya mempunyai peranan/kontribusi yang lebih besar terhadap PAD (Dirjen Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, Kementerian Keuangan-RI,

Retribusi Daerah 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. Wajib Retribusi adalah orang pribadi atau badan yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungutan atau pemotong retribusi tertentu. Masa Retribusi adalah suatu jangka

²¹ *Ibid.*, halaman 4

²² Marihot P. Siahaan, 2018, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, halaman 431

waktu tertentu yang merupakan batas waktu bagi wajib retribusi untuk memanfaatkan jasa dan perizinan tertentu dari pemerintah daerah yang bersangkutan.²³

Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek retribusi yang terutang, penentuan besarnya retribusi yang terutang, sampai dengan kegiatan penagihan retribusi atau retribusi yang terutang kepada wajib retribusi yang terutang serta pengawasan penyetoran. Surat Setoran Retribusi Daerah, yang dapat disingkat SSRD, adalah surat yang digunakan oleh wajib retribusi untuk melakukan pembayaran atau penyetoran retribusi yang terutang ke kas daerah atau ke tempat pembayaran lain yang ditetapkan oleh kepala daerah.

Surat Ketetapan Retribusi Daerah, yang dapat disingkat SKRD, adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya pokok retribusi. Surat Ketetapan Retribusi Daerah Lebih Bayar, yang dapat disingkat SKRDLB adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran retribusi karena jumlah kredit retribusi lebih besar daripada retribusi yang terutang atau seharusnya terutang. Surat Tagihan Retribusi Daerah, yang dapat disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.²⁴

²³ Aristanti Widyaningsih, 2017, *Hukum Pajak Dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta, halaman 222

²⁴ Marihot P. Siahaan, S.E., *op.cit*, halaman 433

Jenis-jenis Pajak yang termasuk dalam retribusi daerah yaitu:

Jasa Umum:

1. Retribusi Pelayanan Kesehatan.
2. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan.
3. Retribusi Penggantian Biaya Cetak KTP dan Akta Capil.
4. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat.
5. Retribusi Parkir di Tepi Jalan Umum.
6. Retribusi Pelayanan Pasar.
7. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor.
8. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran.
9. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta.
10. Retribusi Pengujian Kapal Perikanan.

Jasa Usaha:

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.
2. Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan.
3. Retribusi Terminal.
4. Retribusi Tempat Khusus Parkir.

Perizinan Tertentu:

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
2. Izin Gangguan (HO).
3. Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol.

4. Izin Trayek.²⁵

Objek dan Golongan Retribusi Daerah

Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 Pasal 18 ayat 1 menentukan bahwa objek retribusi adalah berbagai jenis jasa tertentu yang disediakan oleh pemerintah daerah. Tidak semua jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah dapat dipungut retribusinya, tetapi hanya jenis-jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan sosial-ekonomi layak dijadikan sebagai objek retribusi. Jasa tertentu tersebut dikelompokkan ke dalam tiga golongan, yaitu jasa umum, jasa usaha, dan perizinan tertentu, Hal ini juga daitur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009. Dengan demikian, Objek retribusi terdiri dari tiga kelompok jasa sebagaimana disebut di bawah ini.

1. Jasa Umum, yaitu jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.
2. Jasa Usaha, yaitu jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah, dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.
3. Perizinan Tertentu, yaitu kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas

²⁵ Aristanti Widyarningsih, *op.cit*, halaman 223

kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.²⁶

Retribusi Perizinan Tertentu

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya retribusi perizinan tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasaran, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Mengingat fungsi utama jasa perizinan dimaksudkan untuk mengadakan pembinaan, pengaturan, dan pengendalian dan pengawasan, pada dasarnya pemberian izin oleh pemerintah daerah adalah untuk melindungi kepentingan dan ketertiban umum dan tidak harus dipungut retribusi. Karena dalam melaksanakan fungsi tersebut pemerintah daerah memerlukan biaya yang tidak selalu dapat dicukupi dari sumber-sumber penerimaan daerah yang sifatnya umum, maka terhadap perizinan tertentu dapat dipungut retribusi untuk menutupi seluruh atau sebagian biaya pemberian izin tersebut. Perizinan tertentu yang dapat retribusi, antara lain adalah Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Peruntukan Penggunaan Tanah. Pengajuan izin tertentu oleh BUMN atau BUMD tetap dikenakan retribusi

²⁶ Marihot Pahala Siahaan, , *op.cit*, halaman 619

karena badan-badan tersebut merupakan kekayaan negara atau kekayaan daerah yang telah dipisahkan.²⁷

Salah satu jenis retribusi perizinan tertentu yang akan kita bahas ialah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Objek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan. Pemberian izin meliputi kegiatan peninjauan desa dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memerhatikan koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien luas bangunan (KLB), koefisien ketinggian bangunan (KKB), dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut. Tidak termasuk objek Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah pemberian izin untuk bangunan milik pemerintah atau pemerintah daerah.²⁸

D. Izin Mendirikan Bangunan

kepanjangan Izin Mendirikan Bangunan adalah surat izin yang dikeluarkan oleh pemerintah atau pihak lembaga terkait, yang menyatakan bahwa pemilik bangunan telah melaporkan dan diizinkan, mendirikan bangunan sesuai dengan fungsi dan desain yang telah ditetapkan secara teknis dalam perencanaan²⁹mengubah, memperluas, mengurangi, dan merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB

²⁷ Marihot Pahala Siahaan , *op.cit*, halaman 633

²⁸ I b I d , halaman 634

²⁹ [Bimantara.Com, 3 Pengertian IMB Bangunan, Manfaat Beserta Sanksi Hukumnya.](#) Diakses tanggal 12 September 2021, Pukul 21.15 WIB

merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum.

IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan tata ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

Persyaratan permohonan IMB

Permohonan IMB ditujukan kepada walikota, kepala dinas tata kota dan tata bangunan dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan dengan melengkapi persyaratan administrasi:

- a. Pengisian formulir surat permohonan IMB.
- b. Fotocopy kartu tanda penduduk yang masih berlaku.
- c. Fotocopy SPPT dan pelunasan PBB tahun terakhir.
- d. Fotocopy hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
- e. Fotocopy sertifikat yang dilegalisir oleh BPN ataupun Notaris
- f. Fotocopy akta jual beli dari Notaris/Camat.

Asli surat tidak silang sengketa.

E. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mempunyai beberapa fungsi antara lain:

1. Penyusunan perencanaan bidang penanaman Modal, pelayanan perizinan dan non perizinan secara terpadu.
2. Perumusan kebijakan di bidang penanaman modal, pelayanan perizinan dan non perizinan secara terpadu.
3. Pembinaan, pengendalian, koordinasi, fasilitasi dan penyelenggaraan penanaman modal, pelayanan perizinan dan non perizinan secara terpadu.
4. Pelaksanaan administrasi pelayanan di bidang penanaman modal, pelayanan perizinan dan non perizinan secara terpadu.
5. Pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang penanaman modal, pelayanan perizinan dan non perizinan secara terpadu.
6. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh walikota sesuai dengan tugas dan fungsi.

Sekretariat

Sekretariat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu mempunyai tugas melaksanakan penyusunan perencanaan, penatausahaan keuangan, urusan umum dan kepegawaian serta pengkoordinasian tugas-tugas bidang.

Untuk menyelenggarakan tugas tersebut sekretariat menyelenggarakan fungsi:

1. Penyusunan bahan kebijakan di bidang perencanaan, evaluasi dan pelaporan, penatausahaan keuangan, urusan umum dan kepegawaian.

2. Pelaksanaan penyusunan perencanaan, evaluasi dan pelaporan.
3. Penatausahaan keuangan.
4. Penyelenggaraan urusan umum dan kepegawaian.
5. Mengkoordinasi pelaksanaan tugas-tugas bidang
6. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan atasan sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

Sub Bagian Perencanaan dan keuangan

Sub bagian perencanaan dan keuangan mempunyai tugas melaksanakan penyusunan perencanaan, evaluasi dan pelaporan dan penatausahaan keuangan dengan penjabaran tugas sebagai berikut:

1. Menyusun bahan kebijakan di bidang perencanaan, evaluasi, pelaporan dan penatausahaan keuangan.
2. Melaksanakan penyusunan dokumen perjalanan dinas.
3. Melaksanakan evaluasi terhadap program kerja yang dilaksanakan.
4. Melaksanakan pelaporan terhadap program kerja yang telah dilaksanakan.
5. Melaksanakan penatausahaan keuangan.
6. Melaksanakan monitoring dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas urusan perencanaan dan keuangan.
7. Melaksanakan koordinasi dengan bidang dengan instansi terkait dalam rangka pelaksanaan tugas.
8. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan atasan sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.

Sub Bagian Umum dan Kepegawaian

Sub Bagian umum dan kepegawaian mempunyai tugas melaksanakan urusan umum, rumah tangga dinas dan kepegawaian dengan penjabaran tugas sebagai berikut:

1. Menyusun bahan kebijakan urusan umum, rumah tangga dinas dan kepegawaian.
2. Melaksanakan penatusahaab surat-menyurat.
3. Melaksanakan penatausahaan kearsipan.
4. Melaksanakan urusan rumah tangga dinas.
5. Melaksanakan pengadaan barang dan investasi serta pengelolaan dan pemanfaatan aset dinas.
6. Melaksanakan pelayanan administrasi kepegawaian.
7. Melaksanakan penyusunan data dan informasi kepegawaian.
8. Menyiapkan bahan pembinaan kepegawaian.
9. Melaksanakan tugas organisai dan tata laksana.
10. Melaksanakan monitoring dan evaluasi terhadap pelaksanaan tugas urusan umum dan kepegawaian.³⁰

³⁰ Anonim, <https://info.metrokota.go.id/dinas-penanaman-modal-dan-pelayanan-terpadu-satu-pintu/>, diakses tanggal 13 September 2021, pukul 22.10 WIB

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Pengaturan Hukum dalam Proses Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Pengaturan hukum mengenai retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kota Medan diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Kemudian direvisi kembali dengan Perda Nomor 3 Tahun 2015 tentang penyesuaian kembali terhadap besarnya indeks yang berpengaruh kepada besarnya retribusi izin mendirikan bangunan (IMB)

Sesuai dengan Peraturan Walikota Kota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 22, Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

Setiap orang/badan untuk memperoleh IMB wajib mengajukan surat permohonan kepada Walikota.

Dalam hal ini ada beberapa Aturan-aturan dalam Pengaturan Hukum yang mengatur bagaimana proses Pemberian Izin Mendirikan bangunan dalam

Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah ini ada dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan terdapat dalam Pasal 5 Ayat (2) dan (3). Pasal 5 ayat (2) menyatakan bahwasannya : Jenis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan yang dikenakan Retribusi adalah Pelayanan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan untuk Kegiatan Pembangunan Baru, Rehabilitas/Renovasi, dan Pelestarian/Pemugaran. Pasal 5 ayat (3) yaitu: Jenis Pelayanan Administratif Perizinan Bangunan Meliputi Pemecahan Dokumen Izin Mendirikan Bangunan, Pembuatan Duplikat/Copy Dokumen Izin Mendirikan Bangunan yang dilegalisasikan Sebagai Peganti Dokumen Izin Mendirikan Bangunan yang hilang atau rusak (Salinan IMB), Pemuktakhiran Data atau Perubahan non teknis lainnya atas permohonan pemilik bangunan gedung.³¹

Jika kita artikan kedua Ayat dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan ini Pada Ayat (2) yaitu Izin Mendirikan Bangunan ini melayani penyelenggara Bangunan dalam Kegiatan Pembangunan Rumah atau Bangunan lainnya dan Bangunan yang direnovasi. Arti dari Ayat (3) yaitu Jenis Pelayanan Ini dilakukan dengan pemecahan Dokumen atau Berkas-berkas Izin Mendirikan Bangunan, Setelah itu ada juga Pembuatan Dokumen duplikat yang sudah dilegalisir ini fungsinya jika ada Dokumen-dokumen yang asli terjadi kerusakan atau hilang dapat melampirkan dokumen duplikat yang sudah di legalisir. Selanjutnya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 6 Ayat (1) dan (2) yang menyatakan bahwasannya pada Ayat (1) yaitu Setiap orang pribadi atau badan yang

³¹ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

mengajukan permohonan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan harus memenuhi persyaratan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi kewajiban sebagaimana yang diatur dalam peraturan daerah ini.

yang dimaksud dari Ayat tersebut adalah setiap orang yang ingin mengajukan permohonan atas pelayanan Izin Mendirikan Bangunan harus memenuhi syarat-syarat tertentu sesuai apa yang sudah diterapkan di Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan memenuhi kewajiban yang sudah diatur dalam Peraturan Daerah. Selanjutnya Ayat (2) yaitu Untuk mendapatkan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (1) Orang pribadi atau Badan harus mengajukan Permohonan dengan mengisi Formulir yang Tersedia, jadi yang dimaksud pada Ayat tersebut adalah untuk mendapatkan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan Orang atau Badan dapat mengisi surat permohonan yang sudah disediakan.³²

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 9 Ayat (1) yaitu Setiap orang pribadi atau badan yang mendirikan bangunan di daerah harus memperoleh Izin Mendirikan Bangunan untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan dari walikota. Ayat (2) yaitu Izin Mendirikan Bangunan diberikan terhadap kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang kota dan secara teknis memenuhi ketentuan rencana tata ruang kota serta memenuhi persyaratan keandalan bangunan. Ayat (3) yaitu Dalam pemohon izin telah memenuhi

³² Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

persyaratan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat (2), Pejabat pemberi izin wajib menetapkan keputusan Izin Mendirikan Bangunan.

Itulah Peraturan-peraturan yang diatur dalam proses pemberian Izin Mendirikan Bangunan. Pada Ayat (4) yaitu Penetapan Keputusan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana yang dimaksud pada Ayat ke (3), wajib diterbitkan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja dihitung sejak semua persyaratan dinyatakan lengkap dan benar. Pada Ayat (5) yaitu Bangunan yang didirikan Harus sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan.

Pada Ayat (6) yaitu Bangunan yang ditambah / direnovasi harus sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan. Pada Ayat (7) yaitu Dokumen Administrasi yang dimiliki orang pribadi atau badan dapat diajukan perubahannya berdasarkan salah satu atau beberapa alasan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 Ayat (3).³³

Dari Peraturan-peraturan Hukum Inilah dapat kita lihat bahwasannya jika ingin membangun sebuah bangunan kita perlu dengan adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dan dari Peraturan diatas juga sudah jelas bahwasannya Jika membangun bangunan berupa Rumah atau lainnya harus memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan Tersebut, Jika Kita tidak mengurus atau dengan sengaja tidak mengurusnya Maka Bangunan yang kita miliki dapat di Hancurkan/ dirobohkan.

³³ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Jika kita lihat Retribusi Daerah itu ialah Pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian Izin tertentu yang khusus disediakan dan diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Jadi secara tidak langsung masyarakat wajib membayar atas jasa yang sudah dikeluarkan oleh Pemerintah, Hal ini juga sama dengan kita mengurus surat Izin Mendirikan Bangunan, Ini diwajibkan bagi Masyarakat yang ingin membangun sebuah bangunan.

Orang dan Badan yang dimaksud Badan disini ialah sekelompok orang dan atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha, yang meliputi perseroan terbatas, BUMN atau BUMD inilah yang disebut dengan yang namanya Badan.³⁴

Kembali lagi tentang Perizinan pada Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan pada pasal 5 Ayat (1) yang menyatakan Bahwa Jenis Pelayanan IMB meliputi Pelayanan Pembinaan penyelenggaraan bangunan dan pelayanan Administrasi Perizinan Bangunan. Yang dimaksud Perizinan dalam hal ini adalah Kegiatan tertentu Pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud 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.

³⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Objek Retribusi Daerah pada Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 7 Ayat (2) yang berisikan Objek Retribusi Pelayanan IMB adalah pemberian izin untuk memberikan suatu bangunan dan pelayanan Administrasi Perizinan bangunan meliputi kegiatan peninjauan lokasi dan penilaian desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.³⁵

Tidak semua jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah dapat untuk dipungut retribusinya, tapi hanya beberapa jenis-jenis jasa tertentu saja yang menurut pertimbangan sosial ekonominya layak dijadikan sebagai objek retribusi. Jasa-jasa tertentu itu terbagi atas 3 (tiga) Golongan, yaitu Jasa Umum, Jasa Usaha, dan Perizinan Tertentu. Inilah yang membuat Objek Retribusi terdiri dari 3 (tiga) Kelompok jasa tertentu.

Jasa Umum adalah jasa yang diberikan atau disediakan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Jasa umum antara lain meliputi pelayanan kesehatan dan pelayanan persampahan. Jasa yang tidak termasuk jasa umum adalah jasa urusan umum pemerintahan.

³⁵ Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2018, halaman 434

Jasa Usaha adalah jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah, dengan menganut Prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Jasa usaha meliputi penyewaan aset yang dimiliki/ dikuasai oleh pemerintah daerah, penyediaan tempat penginapan, usaha bengkel kendaraan, tempat pencucian mobil, dan penjualan bibit.

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, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.³⁶

Mengingat bahwa fungsi perizinan dimaksud untuk mengadakan pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan, pada dasarnya pemberian izin oleh pemerintah daerah tidak harus dipungut retribusinya. Akan tetapi, dalam melaksanakan fungsi tersebut, pemerintah daerah mungkin masih mengalami kekurangan biaya yang tidak selalu dapat dicukupi dari Sumber-sumber Penerimaan daerah yang telah ditentukan sehingga perizinan tertentu masih dipungut retribusinya.

Subjek Retribusi berdasarkan dari Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan pada pasal 7 Ayat (4) yang

³⁶ Marihot P. Siahaan, *op cit*, halaman 445

menyatakan Subjek Retribusi IMB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh IMB dari pemerintah daerah.

Subjek Retribusi ini ditujukan kepada orang pribadi atau badan yang menggunakan/ menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan. Subjek Retribusi ini juga dapat memperoleh Izin Mendirikan Bangunan gedung atau bangunan bukan gedung dari pemerintah daerah.

Wajib Retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang menurut Peraturan Perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi IMB, termasuk pemungut atau pemotong retribusi IMB.³⁷

Golongan Retribusi IMB berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan pada Pasal 7 Ayat(6) yang menyatakan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu. Dengan kata lain Golongan Retribusi IMB ini Terbagi atas tiga golongan yaitu:

- 1) Retribusi Jasa Umum, yaitu retribusi atas jasa yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat menikmati oleh orang pribadi atau badan. Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwasannya retribusi jasa umum diberikan oleh pemerintah daerah, untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Objek retribusi jasa umum

³⁷ Marihot P. Siahaan, *op cit*, halaman 440

ini adalah pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.³⁸

Objek Retribusi Jasa Umum sebagai berikut:

- a. Retribusi Pelayanan Kesehatan.
- b. Retribusi Pelayanan Persampahan/ Kebersihan.
- c. Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil.
- d. Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat.
- e. Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum.
- f. Retribusi Pelayanan Pasar.
- g. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor.
- h. Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran.
- i. Retribusi Penggantian Biaya Cetak.
- j. Retribusi Pengolahan Limbah Cair.
- k. Retribusi Pelayanan Tera Ulang.
- l. Retribusi Pelayanan Pendidikan.
- m. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi.³⁹

Subjek dan Wajib Retribusi Jasa Umum ialah orang pribadi atau badan yang menggunakan pelayanan jasa umum yang bersangkutan. Sedangkan wajib retribusi jasa umum adalah orang pribadi atau badan

³⁸ Marihot P. Siahaan, *op cit*, halaman 435

³⁹ Tjip Ismail Enceng, 2020, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Banten: Indonesia, halaman 49

yang menurut Peraturan Perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi jasa umum.

Kriteria-kriteria dalam memenuhi pelaksanaan jasa umum yaitu sbagai berikut:

- a. Retribusi ini bersifat bukan pajak dan bersifat bukan retribusi jasa usaha atau retribusi jasa tertentu.
 - b. Jasa yang bersangkutan merupakan kewenangan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi.
 - c. Jasa tersebut memberikan manfaat khusus bagi orang pribadi atau badan yang diharuskan untuk membayar retribusi disamping untuk melayani kepentingan dan kemanfaatan umum.
 - d. Jasa tersebut layak untuk dikenakan retribusi.
 - e. Retribusi tidak bertentangan dengan kebijakan nasional tentang pelaksanaannya.
 - f. Retribusi dapat dipungut secara efektif dan efisien, serta merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang potensial.
 - g. Pemungutuan retribusi memungkinkan penyediaan jasa tersebut dengan tingkat dan kualitas layanan yang baik.⁴⁰
- 2) Retribusi Jasa Usaha, yaitu retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Sebagaimana telah

⁴⁰ *Ibid* 49

disebutkan sebelumnya, retribusi jasa usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Objek retribusi jasa usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial. Pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial yaitu:

- a. Pelayanan dengan menggunakan/ memanfaatkan kekayaan daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal.
- b. Pelayanan oleh pemerintah daerah sepanjang belum memadai disediakan oleh pihak swasta.

Subjek dan Wajib Retribusi Jasa Usaha ialah orang pribadi atau badan yang menggunakan pelayanan jasa usaha yang bersangkutan. Sedangkan wajib retribusi jasa usaha adalah orang pribadi atau badan yang menurut Peraturan Perundang-undangan retribusi diwajibkan untuk melakukan pembayaran retribusi, termasuk pemungut atau pemotong retribusi jasa usaha.⁴¹

Kriteria Retribusi Jasa Usaha Sebagai berikut:

- a. Retribusi Jasa Usaha bersifat bukan pajak dan bersifat bukan Retribusi Jasa Umum atau Retribusi Perizinan Tertentu.
- b. Jasa yang bersangkutan adalah jasa yang bersifat komersial yang disediakan oleh sektor swasta, tetapi belum mencukupi atau

⁴¹ Tjin Ismail Enceng, *op cit*, halaman 4.36

terdapatnya harta yang dimiliki daerah yang belum dimanfaatkan secara penuh oleh Pemerintah Daerah.

- 3) Retribusi Perizinan Tertentu, yaitu retribusi atas kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud 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. objek retribusi perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian Izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud 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.⁴²

Mengingat fungsi utama jasa perizinan yang dimaksud untuk melaksanakan pembinaan, pengaturan, dan pengendalian dan pengawasan, pada dasarnya pemberian izin oleh pemerintah daerah adalah untuk melindungi kepentingan dan ketertiban umum dan tidak harus dipungut retribusi.

Karena dalam melaksanakan fungsi tersebut pemerintah daerah memerlukan biaya yang tidak selalu dapat dicukupi dari Sumber-sumber penerimaan daerah yang sifatnya umum, jadi terhadap perizinan tertentu

⁴² Marihot P. Siahaan , *op cit*, halaman 445

dapat dipungut retribusi untuk menutupi seluruh atau sebagian biaya pemberian izin tersebut. Perizinan tertentu yang dapat dipungut retribusi, antara lain adalah izin mendirikan bangunan dan izin peruntukan penggunaan tanah.

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 seperti:

- a. Penggunaan Sumber Daya Alam.
- b. Barang.
- c. Prasarana.
- d. Sarana.
- e. Fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.⁴³

Subjek dan Wajib Retribusi Perizinan Tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah. Sedangkan Wajib Retribusi Perizinan Tertentu adalah orang pribadi atau badan yang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan Retribusi diwajibkan untuk melakukan Pembayaran Tertentu. Teknis Pemberian Perizinan tertentu dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

⁴³ Tjip Ismail Enceng, *op cit*, halaman 4.48

Diantara ketiga Retribusi yang kita pahami yaitu seperti Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perizinan Tertentu dari ketiga Retribusi ini Retribusi Izin Mendirikan Bangunan ini Masuk Kedalam Pembahasan Retribusi Perizinan Tertentu karena kalo kita kembali mempelajari Retribusi Perizinan Tertentu ini retribusi atas kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksud untuk Pembinaan, Pengaturan, Pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, pengguna Sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas.dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dasar hukum IMB di Indonesia secara umum dan di Kota Medan pada khususnya adalah :

1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
2. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
3. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/ Kota.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Tata Ruang.
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan

9. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
10. Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

B. Bagaimana Pelaksanaan Pemberian izin mendirikan bangunan melalui pengaturan hukum dalam proses meningkatkan pendapatan asli daerah

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung diberikan oleh pemerintah daerah kepada individu atau badan yang ingin mendirikan bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Tata cara pembuatan Izin mendirikan bangunan melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung dan harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau. Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat berdasarkan hasil pendataan bangunan gedung. Kegiatan pendataan bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.

Menurut Gatut Susanta IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pribadi, sekelompok orang atau badan untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan karena telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertanahan, teknis, perencanaan

serta lingkungan.⁴⁴ Namun untuk membuat izin mendirikan bangunan harus melalui beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. IMB merupakan salah satu bentuk pelayanan perizinan sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal 5 Ayat 1-3

- (1) Jenis pelayanan IMB meliputi pelayanan pembinaan penyelenggaraan bangunan dan pelayanan administrasi perizinan bangunan.
- (2) Jenis pelayanan IMB yang dikenakan retribusi adalah pelayanan pembinaan penyelenggaraan bangunan untuk kegiatan pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, dan pelestarian/pemugaran.
- (3) Jenis pelayanan Administrasi Perizinan Bangunan meliputi pemecahana dokumen IMB, pembuatan duplikat/copy dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak (salinan IMB), pemutakhiran data dan/atau perubahan non teknis lainnya atas permohonan pemilik bangunan gedung.

Berdasarkan dengan Perwal Kota Medan No 16 Tahun 2021 Tentang Pentunjuk Teknis Peraturan Daerah Kota Medan No. 9 Tahun 2012 tentang retribusi izin mendirikan bangunan. Sistem yang berfungsi saat melaksanakan perizinan saat Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan merupakan sistem *Online Single Submission (OSS)* manfaat saat menggunakan *OSS* tersebut akan meringankan penyelesaian beragam perizinan berupaya baik prasyarat akan melaksanakan usaha (izin tergantung posisi, lingkungan, dan bangunan) maupun izin yang lainnya. sistem yang dimaksudkan

⁴⁴ Gatut Susanta.2019. *Mudah Mengurus IMB*. Jakarta:Raih Asa Sukses. Halaman 6

adalah sama dengan apa yang dimaksudkan dalam proses atau sistem bisa juga disebutkan yaitu proses maupun prosedur.

Proses yang dilakukan dalam melaksanakan proses Izin mendirikan bangunan pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan terpadu dapat dilihat sebagai berikut :

1. Proses Loker

Petugas loket menerima berkas yang diberikan oleh pemohon IMB untuk mengecek apakah berkas tersebut sudah lengkap, jika berkas tersebut sudah lengkap maka pemohon diantarkan resi tanda terima yang diberikan dengan petugas loket.

2. Berkas yang sudah diterima petugas loket berkas tersebut dikirim ke bidang perizinan tata ruang untuk diverifikasi.

3. Berkas yang sudah diverifikasi di bidang tata ruang dikirim ke Dinas Perkimtataruang (perkimtaru) untuk di proses rekomendasi rencana kotanya. Perkimtaru yang dimaksud adalah Dinas yang memproses rekomendasi sebelum IMB diterbitkan dan berkas IMB tersebut semuanya dikirim ke Dinas Perkimtaru.

4. Rekomendasi rencana kota akan dikirim kembali ke Dinas Perizinan untuk diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nya.

5. Proses selanjutnya yaitu percetakan draft izin, draft izin tersebut diparaf lalu diberikan kepada kasi kabid sekretaris dan diserahkan ke Kepala Dinas, setelah dari Kepala Dinas diserahkan ke bagian Bendahara.

6. Jika draft izin tersebut sudah dibagikan bendahara pemohon di hubungi untuk

melakukan pembayaran retribusi IMBnya.

7. Jika retribusi tersebut sudah dibayar oleh pemohon maka IMB tersebut ditanda tangani oleh Kepala Dinas yang terdapat pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan.

Beserta ini berkas pemohon IMB bisa langsung diproses, jika berkas pemohon tidak bisa diproses bedanya kembalinya berkas dari Dinas perkimtaru diberikan surat pemberitahuan untuk melengkapi berkas ataupun pemberitahuan penolakan berkas.

Beserta ini persyaratan yang sudah diterapkan saat izin mendirikan bangunan, pemohon diharuskan untuk memenuhi berkas serta dokumen yang dibutuhkan di antaranya :

a. Persyaratan Umum

1. Fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) yang masih berlaku.
2. Fotokopi surat pemberitahuan pajak terhutang dan surat tanda terima setoran (Bukti Pelunasan) pajak bumi dan bangunan tahun terakhir.
3. Surat-surat kepemilikan tanah :
 - a. Fotokopi sertifikat tanah yang dilegalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat yang dilegalisasi oleh camat (bagi tanah yang belum bersertifikat).
 - c. Fotokopi akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris yang menerbitkan.

- d. Asli surat tidak silang sangketa untuk keperluan mengurus Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Lurah bagi tanah yang belum bersertifikat.
 - e. Asli rekomendasi dari Bank (bagi surat tanah yang sedang digunakan).
4. Asli rekomendasi dari instansi terkait bagi pembangunan tempat ibadah, tempat persemayaman mayat, stasiun pengisian bahan bakar umum/stasiun pengisian bahan bakar elpiji, sarana pendidikan, sarana keseshatan, sarana olahraga dan menara telekomunikasi.
5. Asli surat kuasa dari pemilik tanah yang disahkan Notaris bagi pemohon yang bukan pemilik tanah.
6. Bagi pemohon yang berbadan hukum :
- a. P.T : Melengkapi fotokopi akte pendirian dan perubahan serta fotokopi pengesahan dari Menteri hukum dan HAM yang dilegalisasi oleh Notaris.
 - b. C.V dan Fa : Melampirkan fotokopi akte pendirian dan perubahan yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri yang dilegalisasi oleh Notaris.
 - c. Koperasi : Melampirkan fotokopi akte pendirian dan perubahan beserta fotokopi pengesahan dari Dinas Koperasi setempat atas nama Menteri dilegalisasi oleh Notaris.

7. Fotokopi surat perjanjian sewa menyewa tanah bagi permohonan IMB yang bersifat sementara atau berjangka waktu kurang dari 5 Tahun yang dilegalisir oleh Notaris.
8. Fotokopi IMB terdahulu berserta seluruh gambar lampirannya untuk permohonan memperluas, menambah tingkat, dan renovasi bangunan atau bangunan menara di atas bangunan.
9. Asli surat persetujuan dari warga sekitar dan yang berbatasan langsung bagi pembangunan rumah kos, tempat persemayaman mayat, stasiun pengisian bahan bakar umum/stasiun pengisian bahan bakar elpiji, sarana pendidikan, sarana kesehatan, dan sarana olahraga serta menara telekomunikasi.
10. Asli surat persetujuan dari warga dengan jarak radius setinggi bangunan menara bagi pembangunan tower/ menara telekomunikasi yang diketahui oleh lurah setempat dengan melampirkan fotokopi kartu tanda penduduk warga (pemilik tanah)
11. Surat pernyataan jaminan keamanan dan jaminan kekuatan konstruksi untuk bangunan tower/ menara telekomunikasi.

Syarat-syarat tersebut harus dipersiapkan dalam proses pengajuan IMB bagi pihak yang ingin mendirikan bangunan di wilayah Kota Medan. Pemberian IMB diberikan kepada masyarakat yang ingin mendirikan bangunan setelah melalui proses perizinan, Sebelum memulai mendirikan bangunan, bangunan sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan, sesuai dengan fungsinya⁴⁵.

Setelah seluruh proses administrasi terlaksana maka individu atau badan yang mengajukan pembuatan izin mendirikan bangunan akan mendapat IMB tersebut. maka bangunan tersebut yang sedang dalam proses pembangunan memiliki kelayakan dan kepastian hukum.

Pembuatan izin mendirikan bangunan merupakan salah satu upaya dari pemerintah daerah untuk mendapatkan pendapatan asli daerah melalui retribusi daerah. Unsur-unsur pungutan retribusi dari izin mendirikan bangunan, berdasarkan Pasal 7 Ayat 2-5 antara lain:

1. Objek Retribusi Pelayanan IMB adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan dan pelayanan administrasi perizinan bangunan meliputi kegiatan peninjauan lokasi dan penilaian desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dan pengawasan penggunaan bangunan yang meliputi pemeriksaan dalam rangka memenuhi syarat keselamatan bagi yang menempati bangunan tersebut.

⁴⁵ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

2. Tidak termasuk Objek Retribusi Pelayanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah pemeberian izin untuk bangunan milik Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
3. Subjek Retribusi IMB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah.
4. Wajib Retribusi adalah subjek retribusi yang menurut Peraturan Daerah ini diwajibkan membayar retribusi atas penerimaan pelayanan izin yang diberikan.

Sejatinya izin mendirikan bangunan merupakan salah satu serangkaian kegiatan perizinan, secara teoritis perizinan memiliki beberapa berfungsi antara lain sebagai berikut:⁴⁶

1. Instrumen Rekayasa Pembangunan Pemerintah

Dapat membuat regulasi dan keputusan yang memberikan insentif bagi pertumbuhan sosial ekonomi. Demikian juga sebaliknya, regulasi dan keputusan tersebut dapat pula menjadi penghambat bagi pembangunan.

2. Budgetering Perjanjian Memiliki Fungsi Keuangan

yaitu menjadi sumber pendapatan bagi negara . Pemberian lisensi dan ijin kepada masyarakat dilakukan dengan kontraprestasi berupa retribusi perijinan. Karena negara mendapatkan kedaulatan dari rakyat, maka retribusi perijinan hanya bisa dilakukan melalui peraturan perundang-undangan.

3. Reguleren Perijinan Memiliki Fungsi Pengaturan

⁴⁶ Vera Rimbawi Sushanty, 2020. *Buku ajar Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 26

yaitu menjadi instrument pengaturan tindakan dan perilaku masyarakat. Secara umum, tujuan dan fungsi perijinan adalah untuk pengendalian aktivitas pemerintah dalam hal-hal tertentu dimana ketentuannya berisi pedoman-pedoman yang harus dilaksanakan oleh baik yang berkepentingan ataupun oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal Izin Mendirikan Bangunan, fungsi dari izin bangunan ini dapat dilihat dalam beberapa hal antara lain:⁴⁷

1. Segi Teknis Perkotaan

Pemberian izin mendirikan bangunan sangat penting artinya bagi pemerintah daerah guna mengatur, menetapkan, dan merencanakan pembangunan perumahan di wilayahnya sesuai dengan potensial dan prioritas kota. Untuk mendapatkan pola tersebut, pelaksanaan pembangunan di atas wilayah suatu kota diwajibkan memiliki izin mendirikan bangunan dan penggunaannya sesuai dengan yang disetujui oleh Dinas Perijinan dan Pengawasan Kota atau dinas terkait. Dengan adanya pengaturan pembangunan perumahan melalui izin ini, pemerintah di daerah dapat merencanakan pelaksanaan pembangunan berbagai sarana serta unsur kota dengan berbagai instansi yang berkepentingan. Hal ini penting artinya agar wajah perkotaan dapat ditata rapi serta menjamin keterpaduan pelaksanaan pekerjaan pembangunan perkotaan.

⁴⁷ Zainuddin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Halaman 31-42

2. Segi Kepastian Hukum

Ijin mendirikan bangunan penting artinya sebagai pengawasan dan pengendalian bagi pemerintah dalam hal pembangunan perumahan. Mendirikan bangunan dapat menjadi acuan atau titik tolak dalam pengaturan rumah selanjutnya. Bagi masyarakat pentingnya ijin mendirikan bangunan ini adalah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap bangunan yang dilakukan, sehingga tidak adanya gangguan atau hal-hal yang merugikan pihak lain dan akan memungkinkan untuk mendapatkan keamanan dan ketenteraman dalam pelaksanaan usaha atau pekerjaan. Selain itu, ijin mendirikan bangunan tersebut bagi pemiliknya dapat berfungsi antara lain sebagai berikut:

- a. Bukti milik bangunan yang sah
- b. Kekuatan hukum terhadap tuntutan ganti rugi dalam hal berikut:
 - 1) Terjadinya hak milik untuk keperluan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan umum
 - 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 ijin ini dapat dipungut retribusi ijin mendirikan. Retribusi atas ijin mendirikan bangunan itu ditetapkan berdasarkan persentase dari

taksiran biaya bangunan dibedakan menurut fungsi bangunan tersebut. Retribusi ijin mendirikan bangunan dibebankan kepada setiap orang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam surat ijin yang dikeluarkan itu.

Izin merupakan alat pemerintah yang biasa digunakan sebagai cara untuk interaksi kepada masyarakat berupa instrument-instrumen negara, sehingga ada timbal balik antara masyarakat dan pemerintah yang kemudian dapat meningkatkan sumber pendapatan daerah, dengan adanya permintaan permohonan perjanjian, maka secara langsung pendapatan pemerintah akan bertambah yang dikarenakan pemohon harus membayar retribusi atas setiap ijin yang akan dimiliki. Dalam tujuan ini dapat menopang beberapa pendapatan di bidang retribusi sehingga dapat memenuhi dan meningkatkan pembiayaan terhadap pembangunan.

Setelah bangunan memiliki izin mendirikan bangunan maka akan dapat dikutip biaya retribusi bagi tiap-tiap bangunan, hal ini tentunya akan meningkatkan pendapatan asli daerah melalui retribusi.⁴⁸ Jadi diberlangsungkan proses sosialisasi kepada masyarakat agar mengurus izin mendirikan bangunan, selain bermanfaat bagi masyarakat dapat juga bermanfaat bagi keuangan pemerintahan daerah, karena jika setelah bangunan selesai maka tidak dapat lagi untuk diminta retribusi izin mendirikan bangunan, maka dari itu izin mendirikan bangunan harus ada terlebih dahulu sebelum bangunan memberlangsungkan proses pembangunan.

⁴⁸ Ibid, halaman 28

Namun apabila bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dapat dilakukan penerapan sanksi, Penerapan sanksi merupakan salah satu upaya penting untuk mengusahakan agar hukum itu efektif (jadi mempunyai dampak hukum positif), adalah dengan menetapkan sanksi. Sanksi tersebut sebenarnya merupakan suatu rangsangan untuk berbuat atau tidak berbuat. Kadang-kadang sanksi dirumuskan sebagai suatu persetujuan atau penolakan terhadap pola perilaku tertentu dalam masyarakat.

Menurut Pasal 45 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2015 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, sanksi hukum jika tidak memiliki izin mendirikan bangunan dapat berupa:

1. peringatan tertulis;
2. Pembatasan kegiatan pembangunan;
3. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
4. Penutupan lokasi dan penyegelan;
5. pembekuan IMB;
6. Pencabutan IMB; dan/atau
7. Pembongkaran bangunan.

Maka apabila bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan akan merugikan bagi pihak yang menyelenggarakan pembangunan tersebut, izin mendirikan bangunan dapat bermanfaat bagi masyarakat atau pemerintah daerah. Jadi Proses yang pemberian izin mendirikan bangunan diawali dengan pengajuan

yang dilakukan oleh orang atau badan yang ingin mendirikan bangunan dengan melengkapi persyaratan administrasi seperti yang sudah dijelaskan.

2. Indeks tingkat penggunaan jasa perhitungan besarnya retribusi bangunan gedung.

Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum⁴⁹.

Penetapan tarif Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) memperhatikan biaya kegiatan dan tingkat penggunaan jasa pelayanan IMB dalam rangka pengendalian dan pengawasan atas penyelenggaraan bangunan yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, penelitian, pemeriksaan dan penatausahaan⁵⁰. Tingkat penggunaan jasa pelayanan IMB yang dimaksud diukur dengan indeks tingkat penggunaan jasa, luasan bangunan gedung, dan jumlah atau volume prasarana bangunan gedung serta harga satuan retribusi bangunan gedung.

Indeks tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menentukan besarnya retribusi,

⁴⁹ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

⁵⁰ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

indeks tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud untuk perhitungan besarnya retribusi bangunan gedung ditetapkan berdasarkan jenis kegiatan, fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan gedung. Besarnya indeks jenis kegiatan untuk bangunan gedung dimaksud ditentukan sebagai berikut:

- a. Pembangunan baru sebesar 1,00 (satu koma nol nol)
- b. Rehabilitasi/renovasi:
 - 1) Rusak sedang sebesar 0,45 nol koma empat lima)
 - 2) Rusak berat sebesar 0,60 (nol koma enam nol).
- c. Pelestarian/pemugaran:
 - 1) Pratama sebesar 0,65 (nol koma enam lima).
 - 2) Madya sebesar 0,45 (nol koma empat lima).
 - 3) Utama sebesar 0,30 (nol koma tiga puluh).

Besarnya indeks jenis kegiatan untuk prasarana bangunan gedung yang dimaksud ditentukan sebagai berikut misal, A pembangunan baru sebesar 1,00 (satu koma nol nol); dan b. rehabilitasi/renovasi: rusak sedang sebesar 0,45 (nol koma empat lima). rusak berat sebesar 0, 60 (nol koma enam nol). Pengukuran Tanah adalah pengukuran bentuk dan luas tanah dalam bentuk Gambar Situasi diberlakukan bagi permohonan Izin Mendirikan Bangunan untuk persil tanah yang belum beralaskan hak sertifikat atau tidak dilengkapi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dan Gambar Situasi Tanah dari Kantor Pertanahan. Hasil pengukuran tanah berupa Gambar Situasi diterbitkan oleh Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan setelah diketahui oleh Lurah setempat.

Struktur dan besarnya tarif retribusi pengukuran tanah sesuai dengan Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 adalah sebagai :

Jenis Pengukuran	Besar Tarif
a. Luas tanah s/d 100 m ²	Rp. 30.000,-
b. Luas tanah > 100 m ² s/d 500 m ²	Rp. 40.000,-
c. Luas tanah > 500 m ² s/d 1000 m ²	Rp. 60.000,-
d. Luas tanah > 1000 m ² s/d 2000 m ²	Rp. 80.000,-
e. Luas tanah > 2000 m ² s/d 3000 m ²	Rp. 100.000,-
f. Luas tanah > 3000 m ² s/d 4000 m ²	Rp. 120.000,-
g. Luas tanah > 4000 m ² s/d 5000 m ²	Rp. 140.000,-
h. Luas tanah > 5000 m ² , setiap kelebihan s/d 1000 m ² dikenakan tambahan sebesar Rp. 150.000,-	

3. Realisasi Izin Mendirikan Bangunan pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan

Izin mendirikan bangunan merupakan salah satu penyumbang kepada daerah sebagai pembayaran atas retribusi Kota Medan yang berarti sumber Pendapatan Daerah. Retribusi Daerah ialah pungutan Daerah bagaikan pembayaran atas jasa ataupun pemberian izin tertentu yang spesial disediakan serta / ataupun diberikan oleh Pemerintah Daerah buat kepentingan orang individu atau badan. Retribusi izin mendirikan bangunan tercantum ke dalam tipe retribusi perizinan tertentu yang ialah retribusi atas aktivitas tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberi izin kepada orang individu ataupun

badan yang dimaksudkan buat pembinaan, pengaturan, pengendalian, serta pengawasan atas aktivitas pemanfaatan ruang, pemakaian sumber daya alam, barang, prasarana, fasilitas ataupun sarana tertentu guna melindungi kepentingan universal, serta melindungi kelestarian area.

Tiap orang individu ataupun institusi yang bagi peraturan perundang-undangan retribusi diharuskan buat melaksanakan pembiayaan retribusi, tercantum pengutip ataupun potongan retribusi tertentu. Masa jangka waktu retribusi ialah batasan waktu untuk harus retribusi buat menggunakan jasa serta perizinan tertentu dari Pemerintah Daerah. Bukti pembayaran ataupun menyetor retribusi yang sudah dicoba dengan memakai formulir ataupun sudah dicoba dengan metode lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang diunjuk kepada walikota, dengan ini dimaksud dengan Surat setoran retribusi daerah (*SSRD*).

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diteliti dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan diperoleh data berupa tabel target dan realisasi izin mendirikan bangunan Kota Medan selama 2 tahun terakhir yaitu pada tahun 2018 dan 2019. Disini penulis hanya meneliti 2 tahun terakhir dikarenakan Pemko Medan melalui Dinas Penanaman Modal serta PTSP yang telah menggunakan sistem *OSS (online single submission)* mulai tanggal 16 agustus 2018. *OSS* yang merupakan sebuah informasi dengan menggunakan model registrasi yang lebih modern, yang lebih cepat dengan sistem data terpadu, yang terintegrasi, yang cepat dan murah serta memberi kepastian karena

pengusaha langsung registrasi secara mandiri⁵¹.

Berikut adalah tabel target dan realisasi izin mendirikan bangunan pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan :

**Data Target dan Realisasi Penerimaan Izin Mendirikan Bangunan pada
Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Medan pada tahun 2018**

Tabel 1

Sumber DPMPTSP	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%
Retribusi Perizinan	Rp. 152.426.350.000	Rp. 28.192.114.509	18,61%
IMB	Rp. 147.746.350.000	Rp. 25.753.256.509	17,43%

Sumber : DPMPTSP Kota Medan

**Data Target dan Realisasi Penerimaan Izin Mendirikan Bangunan pada
Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Medan pada tahun 2019**

Tabel II

Sumber DPMPTSP	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%
Retribusi Perizinan	Rp. 73.453.000.000	Rp. 26.415.374.572	35,96%
IMB	Rp. 68.773.000.000	Rp.23.895.631.097	34,75%

Sumber : DPMPTSP Kota Medan

**Data Target dan Realisasi Penerimaan Izin Mendirikan Bangunan pada
Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota
Medan pada tahun 2020**

Tabel II

Sumber DPMPTSP	Target Penerimaan	Realisasi Penerimaan	%
Retribusi Perizinan	Rp. 63.453.000.000	Rp. 27.415.374.572	45,96%
IMB	Rp. 70.773.000.000	Rp.46.895.631.097	70,75%

Sumber : DPMPTSP Kota Medan

⁵¹ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

Berikut ini merupakan nilai efektifitas secara lebih rinci berdasarkan kriteria kinerja keuangan Kepmendagri No. 690.900.327 tahun 1996 tentang pedoman penilaian dan kinerja keuangan yang disusun dalam tabel berikut:

Interpensi Kriteria Efektivitas

Tabel III

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber : Kepmendagri No. 690.900.327 tahun 1996

Berdasarkan tabel di atas dapat di lihat target dan realisasi izin mendirikan bangunan pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan selama kurun 2 tahun berturut-turut.

Pada tahun 2018 dapat dilihat bahwa target perencanaan terget izin mendirikan bangunan sebesar Rp. 147.746.350.000 dan realisasi sebesar Rp. 25.753.256.509 sehingga dapat diperoleh tingkat efektifnya sebesar 17,43% hal ini menggambarkan realisasi penerimaan izin mendirikan bangunan pada tahun 2018 di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan tidak efektif.

Pada tahun 2019 dapat dilihat bahwa target perencanaan target izin mendirikan bangunan sebesar Rp. 68.773.000.000 dan realisasi sebesar Rp. 23.895.631.097 sehingga dapat diperoleh tingkat efektifnya sebesar 34,75% hal ini menggambarkan realisasi penerimaan izin mendirikan bangunan pada tahun 2019 di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan tidak efektif.

Dapat dilihat dari data pada target penerimaan yang diterapkan pada tahun 2018 dan tahun 2019 yang terdapat pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan sampai dengan jumlah target yang tinggi disebabkan karena target penerimaan tersebut bukan dari DPMPTSP melainkan dari target yang mengusulkan oleh instansi yang lama, maka DPMPTSP hanya menjalankan perizinan dan sudah terkait dengan penganggaran TAPD (Tim Anggaran Pemerintah Daerah) dan Bappeda, DPMPTSP hanya menerima dan melaksanakan. Menurut Bapak Hasil wawancara dengan Bapak Jhon Ester Lase mengungkapkan bahwa Target yang diinginkan terlalu tinggi sehingga realisasi yang di dapat tidak sesuai dengan target yang diinginkan, setiap tahunnya target yang diinginkan tidak pernah tercapai. Dan tergantung pada pimpinan terkadang dilakukan kebijakan yang bisa menaikkan realisasinya atau di tahun berikutnya targetnya dikurangi sehingga realisasi tersebut bisa tercapai⁵².”

⁵²Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

C. Bagaimana Kendala Dan Upaya Dalam Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Keberhasilan suatu pembangunan di beberapa daerah khususnya di Kota Medan adalah dengan berbagai dukungan berbagai komponen dari eksekutif, legislatif maupun masyarakat pada umumnya. Dari ketiga komponen tersebut eksekutif adalah membuat perencanaan dan pelaksanaan pembangunan termasuk melakukan peningkatan PAD, dan Legislatif melakukan suatu pengawasan terhadap eksekutif. Adapun masyarakat pada umumnya adalah aset pembangunan dan pelaku ekonomi, sehingga faktor masyarakat sangat penting dalam berjalannya pembangunan di kota Medan terutama terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah sector retribusi.

Jika kondisi perekonomian masyarakat mengalami peningkatan, maka PAD juga mengalami peningkatan. Begitu juga terhadap retribusi IMB daerah Kota Medan akan meningkat jika tingkat perekonomian mengalami perkembangan yang signifikan.

Sebagai salah satu bentuk pelayanan publik, tentunya di dalam pelaksanaan pemberian izin mendirikan bangunan mengalami kendala, suatu hal yang normal apabila terjadi permasalahan saat menjalankan tugas dan kewajiban dalam penyelenggaraan Negara. Kendala dalam proses pemberian izin mendirikan bangunan tentunya akan berdampak terhadap pendapatan asli daerah Kota Medan, sebagaimana diketahui retribusi juga termasuk pendapatan asli daerah.

Kendala yang terjadi dalam proses pemberian izin mendirikan bangunan menandakan hukum tidak berjalan sebagaimana mestinya, artinya hukum tidak

berjalan efektif. Secara teoritis terdapat beberapa hal yang mempengaruhi efektivitas hukum, antara lain:⁵³

- a. Terlalu lama Rekomendasi dari Dinas Pemukiman dan Perumahan
- b. Kurangnya Kesadaran Masyarakat
- c. Kurang Sosialisasi kepada masyarakat
- d. Kurangnya jumlah petugas
- e. Kesadaran Hukum

1. Rekomendasi dari Dinas Pemukiman dan Perumahan.

Birokrasi yang berbelit-belit salah satu penyebab lambannya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat sebagaimana halnya Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan sebelum menerbitkan Mendirikan bangunan masih menunggu rekomendasi dari Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan. Hal inilah yang selalu dikeluhkan masyarakat yang ingin mengurus izin mendirikan bangunan. Menurut penjelasan Bapak Jhon Ester Lase, selaku Kabid Perizinan dan Tata Ruang Perhubungan dan Lingkungan Hidup pada Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan menjelaskan bahwa upaya yang dilakukan adalah Bapak Walikota Medan telah memerintahkan segera melakukan repormasi birokrasi dengan menempatkan petugas dari Dinas Perumahan dan Pemukiman yang menangani survey dan rekomendasi IMB berkantor di Dinas Penanaman Modal Perizinan Terpadu Satu Pintu. Ruangan khusus akan

⁵³ Ibid, 37

disiapkan. "Jadi sudah benar-benar dipersiapkan semua, serta tidak ada lagi Dinas Penanaman Modal Perizinan Terpadu Satu Pintu yang menunggu rekomendasi Dinas Perumahan dan Pemukiman. Sementara Status kepegawaian yang bersangkutan tetap pada Dinas Perumahan dan Pemukiman.⁵⁴

2. Kurangnya Kesadaran Masyarakat

Sebagian besar masyarakat yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan ke Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan adalah buta hukum. Masyarakat tidak mengerti isi dari Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 maupun peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 atau peraturan lainnya yang berhubungan dengan IMB, sehingga seringkali terjadi kesalahan dalam pemenuhan persyaratan permohonan IMB, yang berdampak pada pelaksanaan IMB tersebut.

Sebagai instansi yang melaksanakan pemungutan retribusi izin mendirikan bangunan dalam pelaksanaannya Dinas PMPTSP Kota Medan telah berupaya mengatasi hambatantersebut dengan meningkatkan pelayanan seperti memberikan penjelasan yang baik bagi pemohon IMB yang kurang mengerti prosedur pengurusan IMB, baik secara langsung maupun online. Dinas PMPTSP Kota Medan juga menyediakan website agar pemohon IMB dapat melakukan registrasi pengurusan IMB secara online;

⁵⁴ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

3. Kurang Sosialisasi

Kemudian masih ada sebagian besar masyarakat masih bingung tentang permohonan pengajuan IMB. Masyarakat, masih tidak mengerti tentang syarat dan perhitungan sesuai dengan isi dari Peraturan Wali Kota Nomor 83 Tahun 2017 tentang Teknis Perhitungan Retribusi Dan Syarat Syarat Pengeluaran Izin. Sejalan dengan terbitnya Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 telah diajukan penambahan anggaran untuk dana sosialisasi⁵⁵

4. Kurangnya jumlah petugas

Kurangnya jumlah petugas yang menangani izin mendirikan bangunan (IMB) dikarenakan adanya pemisahan/pemindahan wewenang yang semula ditangani oleh Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan. Perubahan tersebut didasarkan pada Peraturan Wali Kota Nomor 65 Tahun 2018. Jumlah petugas yang menangani Izin mendirikan bangunan pada DPMPTSP Kota Medan adalah sebanyak 10 orang, untuk mengatasi hal ini sejalan dengan penerimaan Calon Aparatur Sipil Negara (ASN) telah diajukan ke Badan Kepegawaian Daerah Kota Medan penambahan pegawai untuk ditempatkan pada kantor DPMPTSP kota Medan⁵⁶

⁵⁵ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

⁵⁶ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

5. Kesadaran Hukum

Masyarakat merupakan salah satu faktor dalam mengefektifkan peraturan, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu parameter keefektifan hukum. Kepatuhan masyarakat terhadap hukum menyangkut apakah suatu peraturan diketahui, dipatuhi, dipahami, ditaati dan dihargai, jika masyarakat hanya sebatas mengetahui pengetahuan hukum maka tingkat kesadaran hukum jauh lebih rendah dari masyarakat yang memahaminya. Hal-hal yang berhubungan dengan kesadaran hukum terdiri dari: pengetahuan hukum, pemahaman hukum, penataan hukum, pengharapan terhadap hukum, peningkatan kesadaran hukum. Upaya yang dilakukan untuk memecahkan masalah ini telah dianggarkan dana untuk kegiatan penyuluhan sekaligus untuk kegiatan sosialisasi⁵⁷

⁵⁷ Hasil wawancara dengan Rizki Irawan, selaku Staf Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan. Tanggal 12 September 2021

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pemberian izin mendirikan bangunan merupakan salah satu pelayanan publik yang memperoleh retribusi sebagai salah satu pendapatan asli daerah, di Kota Medan. Izin mendirikan bangunan di atur di dalam berbagai bentuk yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Walikota Medan Nomor 91 Tahun 2017 Tentang Perubahan keempat Peraturan Walikota Medan Nomor 3 Tahun 2017 Tentang Pelaksanaan pelimpahan sebagian kewenangan Walikota kepada Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu dalam pelaksanaan urusan pemerintahan. Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Petunjuk Teknis Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Medirikan Bangunan.
2. Proses pemberian izin mendirikan bangunan dapat diajukan oleh masyarakat yang hendak pembangunan baru atau merenovasi bangunannya dengan melengkapi persyaratan administrasi yang ditentukan di dalam Perwal Kota Medan No. 16 Tahun 2021 Tentang retribusi izin mendirikan bangunan, setelah melalui proses pemeriksaan dan mendapat rekomendasi

dari Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan, maka selanjutnya IMB dapat diterbitkan apabila dinyatakan telah memenuhi syarat.

3. Kendala Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu dalam memberikan izin mendirikan bangunan lebih ke faktor Birokrasi yang berbelit-belit salah satu penyebab lambannya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat sebagaimana dimana sebelum menerbitkan Mendirikan bangunan masih menunggu rekomendasi dari Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan. selain itu kurangnya kesadaran masyarakat, juga disebabkan kurang Sosialisasi kepada masyarakat, serta Kurangnya jumlah petugas yang memberikan pelayanan dan kesadaran Hukum masyarakat yang kurang memahami dari aturan hukum itu sendiri.

B. Saran

1. Hendaknya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi izin mendirikan bangunan sebagaimana diubah menjadi Perda Kota Medan No 3 Tahun 2015 Tentang Retribusi izin mendirikan bangunan di ditinjau kembali dan melakukan langkah strategis untuk menerapkan kebijakan perubahan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

2. Hendaknya dalam memberikan pelayanan yang prima kepada masyarakat proses izin mendirikan bangunan dapat dipersingkat dari 21 hari menjadi 14 hari kerja dengan memangkas persyaratan surat rekomendasi dari Dinas Perumahan dan Permukiman (Perkim) Kota Medan.
3. Hendaknya Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu dalam memberikan izin mendirikan bangunan bisa memangkas Birokrasi yang berbelit-belit salah satu penyebab lambannya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. dengan menyurati walikota Medan agar dapat menempatkan dan memindahkan pejabat yang memproses rekomendasi IMB yang ada pada Dinas Perumahan dan Pemukiman Kota Medan ke Dinas Penanaman Modal Pelayanan terpadu, dan pemerintah kota Medan dapat memberikan sosialisasi sehingga timbul kesadaran masyarakat, serta dapat menambah petugas yang memberikan pelayanan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi, 2017, *Hukum Pajak Dan Retribusi Daerah*, Ciawi: Ghalia Indonesia
- Aristanti Widyaningsih, 2017, *Hukum Pajak Dan Perpajakan dengan Pendekatan Mind Map*, Bandung: Alfabeta
- Gatut Susanta. 2009. *Mudah Mengurus IMB*. Raih Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Fariad Ali, dkk., 2017 *Studi Analisa Kebijakan (Konsep, Teori dan Aplikasi Sampel Teknik Analisa Kebijakan Pemerintahan)*, Bandung: Aditama
- Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudraja, 2017, *Hukum Administrasi Negara Dan Kebijakan Pelayanan Publik*. Bandung, Nuansa
- Maria Farida Indriati. S, 2017, *Ilmu Perundang-undangan; Dasar-dasar Dan Pembentukannya*, Yogyakarta, Kanisius,
- Marihot Pahala Siahaan, 2016., *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2015 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Rajawali Pers,
- Tjip Ismail Enceng, 2020, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Banten: Indonesia,
- Gatut Susanta. 2019. *Mudah Mengurus IMB*. Jakarta: Raih Asa Sukses
- Sugiyono, 2018, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Bandung: Alfabeta
- Utang Rosidin, 2018, *Otonomi Daerah Dan Desentralisasi Dilengkapi UU Nomor 1 Tahun 2015, UU Nomor 2 Tahun 2015, Serta UU Nomor 8 dan 9 Tahun 2015*, Bandung: CV Pustaka Setia,
- Vera Rimbawi Sushanty, 2020. *Buku ajar Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika,
- Zainuddin Ali, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
- Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/ Kota.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Penyelenggaraan Tata Ruang.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Peraturan Walikota Medan Nomor 16 Tahun 2021 tentang tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang pemerintah daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH

Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

C. Internet

Anonim, [https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Pengertian +pengaturan +hukum](https://www.google.com/search?client=firefox-b-d&q=Pengertian+pengaturan+hukum), diakses tanggal 12 September 2021, pukul 21.00 WIB

Anonim, https://bpkad.natunakab.go.id/article/article_detail/Mengenal%20Pendapa-tan%20Asli%20Daerah%20-%20PAD, diakses tanggal 24 September, 2021, pukul 07.00 WIB

Anonim, [https://info.metrokota.go.id/dinas-penanaman-modal-dan-pelayanan-terpadu satu-pintu/](https://info.metrokota.go.id/dinas-penanaman-modal-dan-pelayanan-terpadu-satu-pintu/), diakses tanggal 13 September 2021, pukul 22.10 WIB

Bimantara.Com, *3 Pengertian IMB Bangunan, Manfaat Beserta Sanksi Hukumnya*. Diakses tanggal 12 September 2021, Pukul 21.15 WIB

Dinas Pekerjaan Umum dan Bangunan Kabupaten Kulon Progo, <https://dpu.kulonprogokab.go.id/detil/249/refresh-and-review-dasar-hukum-izin-mendirikan-bangunan-imb>, diakses tanggal 12 September 2021, pukul 20.15

Peraturan Hukum dalam Proses Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. (Studi pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan)

**PEDOMAN
DAFTAR WAWANCARA**

RAFIFF SYAUKI
Npm. 1706200275

Bapak Rizki Irawan Staff Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.

1. Bagaimana peran Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu Kota Medan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan?
2. Bagaimana kebijakan yang dilakukan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan?
3. Bagaimana peran Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Medan dalam hal mencegah bangunan yang tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan?
4. Apakah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu memiliki kerja sama dengan instansi lain dalam hal pengutipan Pendapatan Asli Daerah?
5. Apakah bangunan yang sudah berdiri tanpa Izin Mendirikan Bangunan masih bisa dikutip Pendapatan Asli Daerahnya?
6. Bagaimana kendala Dinas Penanaman Modal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?

7. Bagaimana upaya Dinas Penanaman Modal dalam meningkatkan Izin Mendirikan Bangunan?
8. Apa yang menjadi alasan masyarakat tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan?
9. Seberapa pengaruhnya retribusi Izin Mendirikan Bangunan ini dalam hal meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?
10. Apakah peraturan daerah Kota Medan no. 3 Tahun 2015 sudah relevan dengan pelaksanaan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Retribusi Izin Mendirikan Bangunan?
11. Bagaimana upaya Dinas Penanaman Modal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?
12. Apa saja kriteria individu atau kelompok yang ingin mengurus Izin Mendirikan Bangunan?
13. Apakah ada aturan Nasional yang menjadi acuan dalam hal pengutipan retribusi ini untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah?
14. Apakah ada Tim Khusus yang dibentuk oleh Dinas Penanaman Modal untuk mengawasi dalam hal pengutipan retribusi Izin Mendirikan Bangunan ini?
15. Apakah ada kendala dalam pengurusan Izin Mendirikan Bangunan sehingga masih ada bangunan yang berdiri tanpa Izin Mendirikan Bangunan?