

**ANANLISIS PELAKSANAAN PERDA NOMOR 5 TAHUN 1999
TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DI KABUPATEN PANGKEP**



BUSOWA

OLEH :

ASMAR. A.D

Nomor Stambuk / NIRM : 4587060072 / 994110310085

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS " 45 "
MAKASSAR
2001**

HALAMAN PENERIMAAN DAN PENGESAHAN

Untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar bagian Hukum Masyarakat dan Pembangunan berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas "45" Makassar No. A.127/FT/U-45/VII/2001.

Pengawas Umum
Rektor Universitas "45" Makassar



DR. Andi Jaya Sose, SE, MBA

Ketua



Hachmad Baro, SH, MH

Sekretaris



Buslan Renggong, SH, MH

Tim Penguji

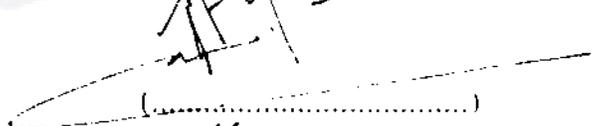
Ketua : Abd. Razak, SH, MH



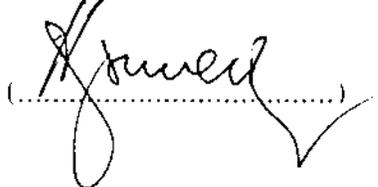
Anggota : 1. Mustawa Nur, SH



2. Muh. Rusli, SH



3. Baso Madiong, SH



PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi Mahasiswa di bawah ini :

Nama : A S M A R. A.D
Nomor Pokok : 45 8706 0072
Nirm : 9941110310085
Program kekhususan : Ilmu Komunitas dan Pembangunan
Judul Skripsi : ANALISIS PELAKSANAAN PERDA NOMOR 5
TAHUN 1999 TENTANG IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN DI KABUPATEN PANGKEP

Nomor Pendaftaran Judul : 039/SKR IIMP/THU 45/1/2000

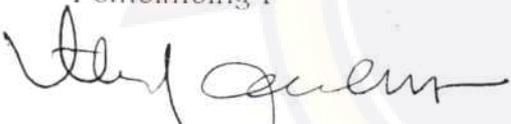
Tanggal Pendaftaran Judul : 1 Mei 2000

Telah diperiksa/diperbaiki dan disetujui oleh Pembimbing untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa Program Strata Satu (S1).

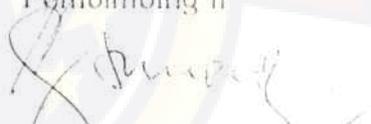
Makassar, 21 Juli 2001

Menyetujui :

Pembimbing I


ABDUL RAZAK SH, SH

Pembimbing II


BASO MADIONG, SH

Mengetahui:
Ketua Bagian ILM.P


ZULKIFLI MAKKAWARU, SH



PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Skripsi Mahasiswa Dibawah Ini :

Nama : A S M A R. A.D
Nomor Pokok : 45 8706 0072
Nirm : 9941110310085
Program kekhususan : Hukum Masyarakat dan Pembangunan
Judul Skripsi : ANALISIS PELAKSANAAN PERDA NOMOR 5
TAHUN 1999 TENTANG IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN DI KABUPATEN PANGKEP

Nomor Pendaftaran Judul : 039/SKR-HMP/FHU-45/1/2000

Tanggal Pendaftaran Judul : 1 Mei 2000

Nomor Pendaftaran Ujian : 004 B/4411/VII/2001

Tanggal Pendaftaran Ujian : 27 Juli 2001

Telah diterima dan disetujui oleh Dekan Fakultas Hukum "45"
Makassar untuk diajukan dalam ujian skripsi mahasiswa Program Strata
Satu (S1)

Makassar, 24 Juli 2001

Dekan



RACHMAD BARO, SH, MH

Nip : 131 869 779

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang patut penulis ucapkan selain ungkapan puji syukur kehadiran Allah SWT karena dengan inayah dan magfirah-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul "*Analisis Pelaksanaan Perda No. 5 Tahun 1999 Tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep*" sebagai tugas akhir untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar.



Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Bapak Abd. Razak, SH. Sebagai pembimbing I dan Bapak Baso Madiung, SH., sebagai Pembimbing II, yang telah mengarahkan dan membimbing penulis sampai pada akhir penyusunan skripsi ini.

Tak lupa kepada kedua orang tua tercinta Ayahanda Andi Deri dan Ibunda Andi Sona, anakda mengucapkan terima kasih yang tak terhingga atas segala pengorbanan dan jerih payahnya yang telah mengasuh dan mendidik penulis, dan kasih sayangnya serta do'a restu yang diberikan, sehingga ananda mampu meraih menyelesaikan Kesarjanaan dengan baik.

Kakak ipar dan adik-adikku Nur Aminah A.D, Nahirah A.D, Herman A.D, Irsan A.D, Lukman M. Nur, AMD terima kasih atas toleransi dan pengertiannya yang mendalam karena penulis menyadari bahwa selama kuliah

dan mempersiapkan skripsi ini banyak kewajiban penulis yang tidak dapat terlaksana sebagaimana mestinya.

Dengan selesainya skripsi ini, penulis merasa berkewajiban untuk mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Andi Jaya Sose, SE. MBA selaku Rektor Universitas "45" yang membina perguruan tinggi di mana penulis menuntut ilmu.
2. Bapak Rachmad Baro, SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar yang telah membina selama penulis menuntut ilmu pengetahuan pada Fakultas Hukum Universitas 45 Makassar.
3. Bapak Zulkifli Makkawaru. SH. sebagai Ketua Bagian Hukum Masyarakat dan Pembangunan yang telah membantu dan mengarahkan penulis dalam pemilihan dan penentuan judul sebelumnya.
4. Para dosen beserta segenap staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas 45 yang telah penulis anggap sebagai orang tua, guru dan kakak dengan penuh kesadaran membimbing dan mengarahkan penulis di dalam menuntut ilmu pengetahuan.
5. Sepupu, sahabat serta rekan-rekan Muh Ilyas, Muh Edy.A, Amirullah, SH, Drs. A. Mappatuo, Bakri, SH., Daeng Paloga, SH., Ahmad Nur, Sip. Prakusya Nugraha, SE, Dina Nagga, SH, Muhrizl, Ir. Iswan, Ilham,



Masmurah, AMD., Alimuddin S.Sos., Dra. Erniwati., Ir.Wahyudi, KAFT Pol
Taqwa, S.Sos. dll.

6. Semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan bantuannya baik bersifat materil maupun non-materil dalam penyusunan skripsi ini.,

Pada akhirnya penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih atas didikan, bimbingan bantuan serta arahan yang diberikan kepada penulis, mudah-mudahan Allah SWT, melimpahkan rahmat serta karunia-Nya kepada kita semua. Amin

Makassar, januari 2001

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Metode Penelitian	6
a. Lokasi Penelitian	6
b. Jenis dan Sumber Data	6
c. Teknik Pengumpulan Data	7
d. Analisis Data	7
1.4 Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
a. Tujuan Penelitian	8
b. Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan	10

2.2 Pengertian Perumahan dan Pemukiman	17
2.3 Kewenangan Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	20
2.4 Syarat Prosedur dan Jangka Waktu Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	23
a. Syarat Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	23
b. Prosedur Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	29
c. Jangka Waktu Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan	35
2.5 Tujuan Izin Mendirikan Bangunan	36

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Data Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep	39
3.2 Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep	45
3.3 Faktor yang Mendorong dan Menghambat Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Pangkep	47
3.4 Pandangan dan Sikap Masyarakat Terhadap Biaya Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep	49

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	59
4.2 Saran	60

DAFTAR PUSTAKA



DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam Tahun 1995/1996, di 2 (dua) Kecamatan	40
Tabel 2	Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam Tahun 1996/1997, di 2 (dua) Kecamatan	41
Tabel 3	Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam Tahun 1997/1998, di 2 (dua) Kecamatan	41
Tabel 4	Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam Tahun 1998/1999, di 2 (dua) Kecamatan	42
Tabel 5	Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam Tahun 1999/2000, di 2 (dua) Kecamatan	42
Tabel 6	Jumlah Kontribusi IMB terhadap PADA Kabupaten Pangkep dalam Tahun 1995/1996-1999/2000	43
Tabel 7	Tingkat Pendidikan Responden	53
Tabel 8	Pengetahuan Responden Tentang Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 di Kabupaten Pangkep	54
Tabel 9	Pandangan Responden Tentang Biaya Pengurusan IMB di Kabupaten Pangkep	55
Tabel 10	Pengetahuan Responden Tentang Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep Kecamatan	56



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Sebagaimana diketahui, bahwa negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum dengan type Negara Kesejahteraan (Welfare State). Hal sesuai dengan dari sila kelima Pancasila :Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia:. Hal ini berarti bahwa tujuan negara/bangsa Indonesia adalah menciptakan kesejahteraan masyarakat. Lebih lanjut dilihat pada Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea IV, bahwa :

... Untuk membentuk suatu Pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan sosial. .

Jelaslah kiranya bahwa salah satu tujuan Negara Republik Indonesia adalah mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh bangsa dalam arti menciptakan kemakmuran. Ketentuan tersebut di atas menimbulkan kewajiban terhadap negara-negara sebagai organisasi kekuasaan atau pemerintah untuk berupaya melaksanakan tujuan negara di atas. Ini

berarti pemerintah dituntut untuk secara aktif melakukan kegiatan pembangunan di segala bidang demi terciptanya kesejahteraan rakyat.

Sebagai konsekuensi dari tujuan negara di atas, maka seluruh kehidupan lapisan masyarakat telah dicampuri dan atau diatur oleh pemerintah. Dalam kaitan ini pemerintah melaksanakan kegiatan pembangunan ekonomi di segala bidang ideologi. Misalnya : Politik, Ekonomi, Sosial Budaya maupun Pertahanan dan Keamanan, dengan istilah lain melaksanakan pembangunan materil dan sprituil. Salah satu pembangunan materil adalah pembangunan wilayah Kabupaten, yaitu menyangkut tata ruang wilayah Kabupaten.

Negara Indonesia berdasar atas hukum (*Recht Staat*) tidak terbatas atas kekuasaan belaka (*Machts Staat*). Hal ini berarti bahwa semua tindakan pemerintah atau masyarakat, harus berdasarkan atas hukum yang berlaku. Demikian pula dalam pembinaan tata perkotaan harus berpedoman pada ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Kabupaten yang pada umumnya merupakan titik pemusatan bagi daerah yang menjadi kewasannya, dan menjadi konsentrasi penduduk dengan berbagai macam kegiatannya, maka sangat perlu adanya

pengaturan tata ruang wilayah Kabupaten, sehingga wilayah kota Kabupaten tersebut dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin.

Penataan wilayah kota kabupaten, ini merupakan usaha pemanfaatan wilayah Kabupaten secara optimal untuk mencapai tatanan kota yang indah, sehat, aman, tentram dan bersusila yang pada akhirnya untuk mencapai kesejahteraan masyarakat tanpa mengesampingkan tata lingkungan.

Untuk mengatur dan mengawasi perkembangan dari pembangunan fisik perkotaan, maka setiap rencana mendirikan, merubah atau memperbaiki suatu bangunan, terlebih dahulu harus meminta izin kepada pemerintah kota untuk disesuaikan dengan Master Plan. Jika segalanya sudah sikron, maka dengan segala syarat adminsitratif yang harus dipenuhi oleh pemohon izin membangun keterangan izin membangun diberikan pemerintah kabupaten tersebut.

Dewasa ini pembinaan tata perkotaan merupakan masalah yang serius untuk ditangan, mengingat kota merupakan tempat konsentrasi manusia dengan segala jenis kegiatannya di berbagai bidang: politik, sosial budaya, yang semuanya terjalin sangat kompleks satu sama lain. Keadaan yang demikian itu seringkali menimbulkan berbagai masalah perkotaan



yang kadang-kadang sulit diatasi. Karena itu sangat perlu diambil langkah-langkah dan kebijaksanaan yang sedapat mungkin mencegah timbulnya masalah-masalah yang demikian itu.

Salah satu masalah perkotaan yang urgen untuk ditangani adalah tata ruang perkotaan, atau yang merupakan aspek kota. Tata ruang yang dimaksudkan untuk menciptakan kondisi kehidupan dan penghidupan kota yang memenuhi ketentuan dan persyaratan lingkungan hidup yang sehat, aman, indah, dan bersusila. Untuk itu maka setiap laju perkembangan pembangunan fisik perkotaan harus senantiasa diikuti diawasi dengan baik agar tercapai tatanan kota sebagaimana yang dimaksud di atas.

Untuk mencapai maksud di atas, setiap rencana mendirikan, merubah atau memperbaiki suatu bangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun warga masyarakat, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari pemerintah. Izin tersebut tertuang dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan, tanpa adanya surat izin membangun, maka semua rencana untuk membangun, tidak diperkenankan. Hal ini dimaksudkan untuk mengontrol, jangan sampai bangunan baru akan merusak tata



lingkungan yang sehat, mengganggu tata keindahan kota dan mengganggu ketertiban masyarakat.

Dengan adanya perizinan bagi perencanaan pembangunan fisik (bangunan) maka telah jelas bahwa fungsi dari suatu Surat Izin Mendirikan Bangunan adalah sebagai kontrol laju perkembangan pembangunan tersebut sesuai dengan perencanaan perkotaan, apakah letak dan bentuknya tidak mengganggu keindahan kota dan ketertiban masyarakat.

Fungsi lain dari izin membangun adalah untuk memasukan Pendapatan Daerah (budget). Setiap izin membangun, maka atas bangunan tersebut dikenakan pungutan yaitu apa yang disebut dengan istilah "uang sempadan". Besarnya uang sempadan yang harus dibayar pembangunan ialah disesuaikan dengan luas dan kualitas bangunan.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang penulis dikemukakan, maka batasan masalah dalam pembahasan proposal ini adalah sebagai berikut :

1. Berapakah Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam kurung waktu 5 tahun terakhir dari restribusi IMB di Kabupaten Pangkep ?



2. Faktor apakah yang mendorong dan menghambat penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep ?
3. Bagaimanakah pandangan dan sikap masyarakat terhadap biaya IMB di Kabupaten Pangkep ?

1.3. Metode Penelitian

a. Lokasi Penelitian

Untuk mendapatkan data dalam penulisan skripsi ini maka penulis mengadakan perincian pada instansi yang terkait dengan masalah Izin Mendirikan Bangunan yakni pada Dinas Tata Ruang, Dinas Pendapatan Daerah dan Instansi lainnya. Selain itu penulis juga mengadakan penelitian dan pengambilan data pada Kantor Kecamatan Pangkajene dan Segeri, yang kemudian juga dilanjutkan ke Kelurahan Kecamatan tersebut serta kepada masyarakat yang melakukan pembangunan rumahnya.

b. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Adalah data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung di lapangan dengan pejabat pada instansi terkait yang telah disebutkan di atas serta masyarakat yang membangun rumahnya.

2. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari hasil penelaahan literatur-literatur dan dokumen-dokumen yang berkaitan erat dengan masalah yang dibahas dalam skripsi ini.

c. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah bagaimana cara memperoleh data lapangan dikumpulkan kemudian diolah. Adapun teknik yang digunakan adalah sebagai berikut ini:

- Wawancara yaitu cara mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan kepada responden yaitu pihak Dinas Tata Ruang, Dinas Pendapatan Daerah dan pejabat lainnya untuk memperoleh penjelasan yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam melakukan wawancara ini digunakan daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan dan nantinya dikembangkan sesuai keadaan, dan bentuk wawancara terbuka.
- Angket yaitu dilakukan dengan cara membagikan pertanyaan tertulis kepada 50 responden yang dipilih.

d. Analisis Data

Setelah semua data terkumpul dan untuk kepentingan pengolahannya dalam pembahasan skripsi ini penulis menganalisis dengan cara deskriptif yaitu dengan menggambarkan permasalahan.

1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

a. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui jumlah Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari redistribusi IMB dalam kurun waktu 5 tahun terakhir.
2. Untuk mengetahui faktor yang mendorong dan menghambat penerbitan surat Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep.
3. Untuk mengetahui pandangan dan sikap masyarakat terhadap biaya Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep.

b. Kegunaan Penelitian

1. Sebagai bahan masukan bagi pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan sistem pelayanan terhadap masyarakat.
2. Sebagai bahan masukan kepada masyarakat pemilik bangunan khususnya, dan masyarakat luas pada umumnya, untuk menyadari akan pentingnya IMB dalam mendirikan bangunan.
3. Sebagai bahan referensi kepada peneliti berikutnya yang ingin meneliti tentang Izin Mendirikan Bangunan.

4. sebagai masukan yang sangat bermanfaat kepada saya pribadi sebagai peneliti (penyusun skripsi), untuk mengingat betapa pentingnya IMB, bila ingin mendirikan bangunan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian dan Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan

Pengertian Izin Mendirikan Bangunan menurut W.j.S. Poerwadarminta (1984:390) adalah bahwa: *Izin diartikan sebagai penekanan, pernyataan mengabdikan/tidak melarang dan sebagainya.*

Berdasarkan pada pengertian etimologi di atas, maka penulis merumuskan pengertian izin sebagai pernyataan yang memperkenankan sesuatu untuk dilakukan.

Dalam hukum administrasi negara, izin adalah merupakan salah satu bentuk dari ketetapan (*Baschikking*), dan untuk memudahkan pengertian izin terlebih dahulu harus dipahami pengertian dan ketetapan tersebut.

W.F. Prins (Koentjoro Purbopranoto (1981:46) memberikan pengertian ketetapan sebagai berikut:

"Suatu tindakan hukum sepihak dibidang pemerintahan dilakukan oleh alat penguasa berdasarkan kewenangan khusus."

AM. Donner (E Utrecht (1960:69) memberikan pengertian ketetapan sebagai berikut:



AM. Donner (E Utrecht (1960:69) memberikan pengertian ketetapan sebagai berikut:

Suatu perbuatan hukum yang dalam hal istimewa dilakukan oleh suatu alat pemerintah dan atau berdasarkan suatu ketentuan yang mengikat dan berlaku umum, dengan maksud menentukan hak dan kewajiban mereka yang tunduk pada sesuatu tertib hukum, dan penentuan tersebut diadakan oleh alat pemerintahan itu dengan tidak memperhatikan kehendak mereka yang dikenai penentuan tersebut.

Batasan pengertian ketetapan tersebut dikemukakan pula oleh

E. Utrech (1960:68) yaitu : tindakan hukum (*rechshandeling*) pemerintahan dalam suatu ikhwal yang kongrit bersama kewenangan khusus jabatan.

Dari beberapa pandangan sarjana hukum administrasi negara tentang ketetapan, maka untuk lebih konkritnya berikut ini akan dikemukakan beberapa pengertian izin oleh para ahli hukum sebagai berikut :

Van der Pot (Victor Situmorang (1989:140)) memberikan pengertian izin sebagai berikut :

Izin adalah tindakan perbuatan perturan yang secara umum tidak dibenarkan, akan tetapi memperkenankannya asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkrit, maka perbuatan administrasi negara yang

memperkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu izin (vargunning).

Sedang W.F. Frinz (Victor Situmorang (1989:141)) mengatakan bahwa : Izin diberikan pada perbuatan yang tidak terlarang tidak merugikan dan di bawah pengawasan Administrasi Negara

Berdasarkan pada beberapa pengertian izin baik dari segi bahasa (etimologi) dan dari pandangan beberapa ahli hukum administrasi negara di atas, penulis memberikan pengertian izin secara sederhana yaitu suatu bentuk ketetapan administrasi negara yang memperkenankan sesuatu untuk dilakukan setelah memenuhi syarat-syarat tertentu. Sedangkan pengertian mendirikan bangunan terdiri dari dua kata yaitu "mendirikan" dan "bangunan". yang menurut pengertian etimologinya oleh W.J.S. Peorwadarminta (1989:254),

kata mendirikan bangunan diartikan sebagai berikut :

1. *Memasang (meletakkan dan sebagainya)*
2. *Melakukan atau membuat (rumah, gedung dan sebagainya)*
3. *Mengadakan (perkumpulan, koperasi, negara yayasan dan sebagainya).*

Sedangkan kata "Bangunan" diartikan sebagai yang didirikan (seperti hotel, rumah, gedung-gedung, dll).

Mengenai pengertian bangunan dalam peraturan perundang-undangan dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor 12 tahun 1994



Pajak Bumi dan Bangunan, pada bagian ketentuan umum yang menyebutkan bahwa bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Dari uraian pengertian diatas, penulis memberikan batasan pengertian secara sederhana mengenai Izin Mendirikan Bangunan yaitu sebagai suatu bentuk ketetapan administrasi negara (pemerintah) yang berisi perkenaan untuk bangunan (rumah, gedung dan sebagainya) setelah melalui proses dan memenuhi persyaratan tertentu.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, Pemerintah Kabupaten Pangkep sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999, maka patutlah pertama-tama kita menilik ketetapan MPR No. III tahun 2000 tentang Sumber Tertib Hukum dan Tata Urutan Perundang-undangan Republik Indonesia.

Dalam Ketetapan MPR Nomor III/MPR/2000 tersebut, menyatakan bahwa Pancasila merupakan sumber dari segala sumber hukum, artinya tidak diperkenankan adanya suatu bentuk peraturan yang bertentangan dengan Pancasila di mana Pancasila merupakan

suatu kaidah atau falsafah dasar negara dalam tertib hukum di Indonesia.

Adapun mengenai tata urutan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, penulisan kemukakan pula. Oleh karena dalam tata hukum Indonesia berlaku aturan bahwa peraturan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi hierarkinya. Tata urutan peraturan perundang-undangan di negara kita menurut Ketetapan MPR Nomor III MPR 2000 adalah:

1. Undang-Undang Dasar 1945.
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat.
3. Undang-Undang
4. Peraturan Pemerintah Pengganti UU (Perpu)
5. Peraturan Pemerintah
6. Keputusan Presiden
7. Peraturan Daerah



Melihat tata urutan Perundang-Undangan di atas, maka Undang-Undang Dasar 1945 merupakan bentuk Perundang-Undangan yang tertinggi dan membawahi semua bentuk Perundang-Undangan yang ada. Sedangkan Peraturan Daerah dalam praktek

adalah termasuk salah satu peraturan yang termasuk dalam tata urutan tersebut.

Dalam pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan bahwa : Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang berbentuk Republik. Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945, menyebutkan bahwa :

Pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk susunan pemerintahannya ditetapkan dengan undang-undang dengan memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara dan hak-hak asal usul dalam daerah-daerah yang bersifat istimewa.

Dari penjelasan umum Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 menguraikan bahwa Indonesia akan dibagi dalam daerah Propinsi, daerah propinsi akan dibagi pula dalam daerah-daerah yang lebih kecil.

Berdasarkan pada pembagian daerah Indonesia menurut Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945, maka dalam penyelenggaraan pemerintahan di Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi menjadi daerah-daerah otonom dan wilayah-wilayah administratif.

Pembentukan dan susunan daerah-daerah otonom dan wilayah-wilayah administratif ini ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, yang merupakan pengaturan lebih lanjut dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-



Undang Dasar 1945. Pembagian atas daerah otonom dan wilayah administratif ini tercermin dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, sebagai berikut :

- (1) *Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi dalam daerah Propinsi, Daerah Kabupaten, dan Daerah Kota yang bersifat otonom.*
- (2) *Daerah Propinsi berkedudukan juga sebagai Wilayah Administrasi*

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang dimaksud di atas, dalam penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 22 Tahun

1999 dikatakan bahwa Negara Republik Indonesia

Kesatuan menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan memberikan keleluasaan dan kesempatan kepada daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah.

Secara khusus di Kabupaten Pangkep ketentuan yang mengatur izin mendirikan bangunan dikaitkan dengan pengaturan retribusi Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 tahun 1999. peraturan Daerah ini juga menjadikan beberapa peraturan sebagai dasarnya sebagai berikut :

- a. Undang-undang Nomor 29 tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah TK II Sulawesi Selatan.



- b. Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang panitia Urusan Piutang Negara.
- c. Undang-undang Nomor 8 tahun 1997 tentang Hukum Acara Pidana..
- d. Undang-undang Nomor 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 87 tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 tahun 1991.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 1997 tentang Retribusi Daerah.
- g. Keputusan Menteri Daerah Negeri Nomor 84 tahun 1993 tentang Bentuk Peraturan Daerah.
- h. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 171 tahun 1987 tentang Prosedur Pengesahan Peraturan Daerah tentang pajak dan Retribusi Daerah
- i. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 119 tahun 1998 tentang Ruang Lingkup dan Jenis-jenis Retribusi Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II.



2.2. Pengertian Perumahan dan Pemukiman

Pengertian perumahan dan pemukiman, berasal dari kata dasar rumah dan mukim yang pengertian sederhananya adalah tempat berlindung dan menetap. Di mana pengertian yang baru mengenai perumahan dan pemukiman belum ada sebagaimana yang dikatakan oleh Soedarsono (C. Djemabut Blaang, 1986:27). Sebagai berikut:

Pengertian baku mengenai perumahan dan pemukiman memang belum ada, antara lain karena luasnya cakupan dan begitu kompleksnya permasalahan tersebut.

Namun dalam beberapa peraturan perundang-undangan dijelaskan mengenai pengertian perumahan. Antara lain dalam Peraturan Pemerintah Nomo 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa-Menyewa Perumahan, Pasal 1 huruf (a) sebagai berikut :

Perumahan adalah bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar masuk yang dianggap perlu yang dipergunakan oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk tempat tinggal dan atau keperluan lain.

Selanjutnya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor Tahun 1967 tentang Penyediaan dan pemberian Hak Atas Tanah untuk Keperluan Perusahaan, pembangunan Perumahan dalam Pasal 1 ayat (2) menyebutkan bahwa :

Perumahan adalah sekelompok rumah atau tempat kediaman yang layak dihuni dilengkapi dengan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Dengan demikian penulis dalam memberikan pengertian perumahan secara sederhana yaitu sekumpulan rumah yang dapat ditempati oleh seseorang, perusahaan atau badan-badan lain untuk bermukim atau hal lain yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang menunjang.



Selanjutnya pengertian pemukiman menurut Soedarsono

(C. Djemabut Blaang 1986,28) adalah :

Pemukiman adalah suatu kawasan perumahan lengkap dengan prasarana lingkungan, prasarana umum dan fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan, kepentingan dan keselarasan kemanfaatan sebagai lingkungan kehidupan.

C.A. Doxiadius (C. Djemabut Blaang, 1986:28). memberikan pengertian pemukiman sebagai berikut :

Pemukiman adalah penataan kawasan yang dibuat oleh manusia untuk kepentingannya, pemukiman merupakan hasil kegiatan manusia dan tujuannya adalah untuk bertahan hidup sehingga manusia agar dapat hidup secara lebih muda dan lebih baik (terutama pada masa kanak-kanak), memberi rasa bahagia dan rasa aman dan mengandung kesempatan untuk pembangunan manusia seluruhnya.

Kemudian berdasarkan pendapat C.A Doxiaditus tersebut di atas, Soedarsono menyempurnakan pendapatnya mengenai pengertian pemukiman sebagai berikut:

Pemukiman adalah suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional sebagai satuan sosial, ekonomi dan fisik tata ruang, dilengkapi dengan prasarana lingkungan, prasarana umum, dan fasilitas sosial sebagai suatu kesatuan yang utuh, dengan membudidayakan sumber-sumber dana dan daya mengelola lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan mutu kehidupan manusia, memberi rasa aman, ketentraman nikmat, nyaman dan sejahtera dalam keselarasan, keserasian dan kesimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, masyarakat, bangsa dan negara.

Berdasarkan beberapa pengertian yang telah disebutkan di atas, maka penulis menyampaikan pengertian pemukiman adalah pada hakekatnya menetap dalam suatu kawasan perumahan tertentu yang dapat menciptakan ketenangan lahir dan bathin serta terjadi keseimbangan antara keduanya untuk menjamin kelangsungan hidup yang lebih baik.

2.3. Kewenangan Penerbita Izin Mendirikan Bangunan

Pelimpahan sebagian tugas dan wawancara kepada Bupati dalam bidang pemerintahan umum, termasuk pelimpahan dalam hal kewenangan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan, yang merupakan realisasi dari pelaksanaan Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999, yang terwujud dalam Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 1999, tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep, dalam ketentuan umum pasal I dan 2 dinyatakan :

- Pasal 1.
- a. Daerah adalah Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan
 - b. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta perangkat daerah otonomi yang lain sebagai badan Eksekutif Daerah.
 - c. Kepala Daerah, adalah Bupati Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.



- d. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah, selanjutnya di sebut DPRD. adalah badan legislatif Daerah Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.
- e. Dinas adalah Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan
- f. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkajene Kepulauan.

Pasal 2 menyatakan :

- (1) Dengan peraturan daerah ini dibentuk Dinas
- (2) Dinas adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah di bidang Tata Ruang.
- (3) Dinas di pimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Daerah.

Berdasarkan pada pasal di atas. maka pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan diberikan kepada Dinas Tata Ruang. Selanjutnya dalam Pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 1999 menyatakan bahwa. untuk melaksanakan tugas pokok Dinas Tata Ruang menurut Pasal 2 Peraturan Daerah ini. Dinas mempunyai fungsi sebagai berikut :

- (1) Melaksanakan sebaian urusan rumah tangga Daerah di bidang Tata Ruang yang menjadi tanggung jawabnya
- (2) Melaksanakan tugas pembantuan dan tugas-tugas lainnya yang diserahkan oleh berdasarkan peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Dengan adanya Peraturan Daerah ini, maka pelaksanaan tugas dan wewenang Dinas Tata Ruang di Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan. salah satunya adalah dalam bidang pengaturan dan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan yang merupakan bagian dari pelaksanaan

pengaturan dan penerbitan penataan kota dalam Kabupaten Pangkajene dan Kepulauan.

Kemudian dalam Pasal 5 Peraturan Daerah Nomor 15/1999

dinyatakan bahwa :

- (1). Susunan Organisasi terdiri dari :
 - a. Kepala Dinas
 - b. Sub Bagian Tata Usaha
 - c. Seksi Perencanaan Tata Ruang
 - d. Seksi Penyusunan Program
 - e. Seksi Perizinan
 - f. Seksi Pengawasan dan Pengendalian
- (2). Bagan Struktur Organisasi Dinas Pola Minimal sebagaimana tercantum di lampiran peraturan daerah ini adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan peraturan daerah ini.

Keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah dalam menjalankan tugas dan wewenangnya jika ditinjau dari kedudukannya, maka terdapat dua macam keputusan Kepala Daerah sebagaimana yang dikatakan oleh Kuntana Magnar (1983:57) adalah :

- a. Keputusan yang ditetapkan sebagai Kepala Daerah Otonom, dan
- b. Keputusan sebagai Kepala Wilayah

Kecuali mengenai materi yang jelas, misalnya untuk melaksanakan Peraturan Daerah, melaksanakan tugas medebewind atau kepentingan rumah tanggal lainnya, melaksanakan tugas pemerintahan umum, tugas



koordinasi. maka kadang-kadang sulit untuk membedakannya apakah suatu keputusan ditetapkan sebagai Kepala Daerah atautkah sebagai Kepala Wilayah.

Selanjutnya untuk menjamin dan memudahkan pengawasan terhadap kedua bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Kepala Daerah tersebut. maka pengawasannya. perlu dipertimbangkan untuk memberikan kriteria yang tegas atau bentuk yang berbeda untuk membedakan Keputusan Kepala Daerah sebagai Kepala Daerah Otonom dan atau sebagai Kepala Wilayah. untuk memudahkan pengawasannya.

2.4. Syarat Prosedur dan Jangka Waktu Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

A. Syarat Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Penerbit Izin Mendirikan Bangunan dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang berdasarkan persetujuan dari Bupati Pengkep dimana format permohonan tersebut telah disediakan oleh Dinas Tata Ruang. sehingga permohonan tinggal mengisinya saja sesuai dengan keterangan yang diperlukan. setelah mendapat rekomendasi dari Kepala Desa / Kelurahan dan dilegalisir oleh Camat yang mewilayahi pembangunan rumah tersebut.

Format permohonan tersebut berisi pernyataan-pernyataan dan keterangan-keterangan serta syarat-syarat rumah tersebut.

- Pernyataan :

1. Bersedia membuat pot bunga/penanaman bunga di halaman rumah dan pinggir jalan sesuatu petunjuk/ccontoh yang ada dengan pengawasan aparat Kelurahan/Desa.
2. Bersedia setiap saat mengadakan kebersihan dan membuat tong sampah di halaman rumah.
3. Bersedia membayar retribusi sampah.
4. Sanggup dan bersedia untuk menyelesaikan pembayaran retribusi Izin mendirikan Bangunan.
5. Bersedia membayar kekurangan retribusi Izin Mendirikan Bangunan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Pangkep, jika bangunan/tempat tinggal berubah fungsi menjadi tempat usaha atau menambah volume bangunan.
6. Tanah yang ditempati membangun adalah tanah yang tidak berada dalam status sengketa.



- Keterangan-keterangan

1. Nama Pemohon
2. Alamat Pemohon
3. Pekerjaan Pemohon
4. Letak/lokasi yang akan dibangun (alamat)
5. Keterangan mengenai pemilikan bangunan dan tanah apabila dibangun di atas tanah milik orang lain.
6. Keterangan tentang pemilikan tanah
7. Jenis pekerjaan yang akan dilakukan, meliputi pekerjaan memperbaiki, memperluas atau membuat baru rumah tinggal atau tempat usaha (toko/gudang).
8. Jenis pembangunan yang dilaksanakan meliputi pembangunan rumah tinggal atau tempat usaha (toko/gudang).
9. Taksiran anggaran atau ongkos
10. Cara pembangunan meliputi pembangunan permanen, semi permanen atau sementara.
11. Keterangan kuasa yang punya tanah apabila tanah tersebut dikuasakan.
12. Daftar nama pemohon pada saat mengajukan permohonan.

13. Keterangan dari Kepala RT, Lurah, Desa dan Camat mengenai maksud pendirian rumah (jenis bangunan), luas tanah tersebut serta batas-batas dari tanah yang akan dibangun tersebut.
14. Keterangan dari Kelurahan dan Kecamatan mengenai luas tanah yang akan dibangun, sisa tanah dipergunakan untuk apa dan status tanah apakah menjadi hak milik atau tanah menjadi hak kuasa/dikuasakan atau dihibahkan disertai gambar situasi bangunan serta tanah apakah ada sangkutannya dengan orang/badan hukum lainnya.



Syarat-syarat Bangunan

a. Untuk Bangunan Baru

- (1). Gambar bangunan
- (2). Keterangan lengkap tentang bagian-bagian bangunan (sifat, luas, maksud, alamat, batas dan bahan bangunan).
- (3). Anggaran yang diperlukan untuk bangunan
- (4). Status/kedudukan tanah

b. Untuk Perluasan/tambahan dan Perbaikan berat :

- (1). Gambar dari bagian-bagian bangunan yang mendapat perluasan tambahan dan perbaikan berat.

(2). Anggaran/ biaya perluasan/ tambahan dan perbaikan berat yang diperlukan.

Berdasarkan keterangan Muh. Rais sebagai staf kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep (wawancara, 2 Nop. 2000) menyatakan bahwa, selain itu terdapat pula format pemeriksaan lokasi yang akan diisi oleh petugas setelah melakukan pinjauan lokasi yang dimaksud un memastikan lokasi bangunan, jenis pekerjaan, jenis bangunan, dan bangunan, apabila format yang disediakan tersebut tersebut telah disediakan, kemudian dikembalikan ke Kantor Bupati (Dinas Tata Ruang) Kabupaten Pangkep untuk penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, maka pemohon harus melampirkan pula :

- Surat Keterangan Tanah (akte tanah disesuaikan dengan aslinya)
- Surat Pajak Bumi dan Bangunan (tiga tahun terakhir)
- Gambar situasi bangunan

Menurut Ir. Patetengi Mone Staf Kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep (Wawancara 7 Nop 2000) menyatakan, bila ternyata pemohon telah membangun lebih dahulu sebelum diberikan Izin Mendirikan Bangunan atau persetujuan (IMB belum terbit) untuk

membangun dari Dinas Tata Ruang, maka akan dikenakan sanksi berupa (Pasal 26 Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999) :

1. Pemohon dikenakan denda sebesar 4 x lipat dari uang retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang seharusnya dibayar.
2. Dapat diperintahkan untuk membongkar dengan resiko/biaya sendiri bila tidak sesuai dengan garis sempadan atau menghentikan untuk sementara pekerjaan bangunan yang sedang dilaksanakan tersebut.

Melihat format yang disediakan oleh Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep maka terlihat jelas adanya penambahan-penambahan persyaratan dari apa yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999.

Menurut Muh. Rais Staf Kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep (Wawancara 11 Nop 2000) menyatakan, adanya penambahan persyaratan tersebut adalah untuk melengkapi persyaratan yang telah ditentukan dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 yang merupakan tindakan penyesuaian dan penjabaran lebih lanjut dalam rangka untuk lebih mengoptimalkan pelaksanaan

Izin Mendirikan Bangunan khususnya dalam Wilayah Kabupaten Pangkep.

Penambahan persyaratan tersebut oleh Dinas Tata Ruang, menurut penulis tidak dapat dibenarkan sebab untuk pengaturan lebih lanjut mengenai hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 tersebut, kewenangannya tidak berada pada Dinas Tata Ruang, melainkan hal ini akan diatur kemudian dalam Surat Keputusan Bupati Pangkep.

B. Prosedur Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Prosedur pemberian Izin Mendirikan Bangunan yang

dikeluarkan Pemerintah Kabupaten Pangkep melalui Dinas Tata Ruang dimana sebelumnya mendapat rekomendasi dari Kepala Desa/Kelurahan dan Camat yaitu format permohonan yang telah disediakan tersebut setelah diisi lengkap kemudian dikembalikan Dinas Tata Ruang untuk dipelajari secara seksama mencapai Izin Mendirikan Bangunan. Apabila permohonan tersebut telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, maka sebelumnya petugas pelaksana teknis akan meninjau lokasi bangunan yang disesuaikan dengan ukuran yang tercantum dalam permohonan Izin



Mendirikan Bangunan serta menetapkan garis sempadan bangunan, dimana penetapan setiap garis sempadan bangunan berbeda-beda dalam setiap Kelurahan/Desa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999, tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep, petugas pelaksana teknis tersebut dilengkapi dengan tanda bukti diri berupa :

1. Surat tugas
2. Kartu tanda pengenal

Kemudian pemohon diminta untuk datang ke Kantor Bupati Kepala Daerah Kabupaten Pangkep (Dinas Tata Ruang) untuk membayar sejumlah biaya sempadan/Izin Bangunan sebagai berikut :

- Biaya administrasi Rp. 25.000.-
- Peninjauan lokasi sebesar Rp.15.000.-
- Untuk bangunan pemerintahan 1 % dari RAB
- Untuk bangunan umum 1 % dari RAB

Setelah pemohon melunasi seluruh biaya tersebut, kemudian pemohon akan diberikan Izin Mendirikan Bangunan sementara. Setelah mendapat persetujuan dari Bupati Kepala Daerah Kabupaten Pangkep.

Namun menurut Muh. Rais Staf Kantor Dinas Tata Ruang Kab. Pangkep (Wawancara 15 Nop 2000) mengatakan bahwa, pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang tidak memenuhi syarat, maka berkas permohonan akan dikembalikan kepada pemohon disertai petunjuk untuk melengkapi permohonan tersebut. Pengembalian permohonan ada yang dilakukan secara lisan, yaitu petugas langsung datang kepada pemohon dan ada yang secara tertulis, hal ini banyak dilakukan terhadap seorang pegawai.

Setelah berkas permohonan dilengkapi, maka pemohon dapat mengajukan kembali berkas tersebut untuk selanjutnya dipelajari secara cermat oleh Dinas Tata Ruang untuk penerbitan Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya. Selanjutnya menurut Dra. Murti Staf Kantor Dinas Tata Ruang Kota Kab. Pangkep (Wawancara 18 Nopember 2000) mengatakan, Terjadinya penolakan penerbitan IMB pada umumnya terjadi pada masyarakat yang pengurusan Izin Mendirikan Bangunannya dilakukan oleh seorang kuasa. Hal ini menjadi salah satu penyebab terlambatnya pengurusan dan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep.



Kelemahan jika diwakili oleh seorang kuasa menurut pengamatan penulis adalah karena biasanya kuasa yang ditunjukkan tersebut kurang memperhatikan efisiensi waktu serta kepentingan-kepentingan komersial yang menyertainya, sehingga menjadi salah satu penghambat terbitnya Izin Mendirikan Bangunan.

Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Pangkep terdiri dari dua macam, yaitu Izin Mendirikan Bangunan yang bersifat sementara yang diberikan untuk pertama kali dan Izin Mendirikan Bangunan yang bersifat tetap diberikan setelah bangunan rampung semuanya. Kedua Izin Mendirikan Bangunan tersebut penerbitannya dilakukan setelah mendapat persetujuan dilakukan setelah mendapat persetujuan dari Bupati Kepala Daerah Kabupaten Pangkep. Perbedaan dari kedua Izin Mendirikan Bangunan tersebut adalah :

1. Izin Mendirikan Bangunan sementara diberikan sebagai pertanda persetujuan untuk memulai pendirian rumah. juga jangka waktu berlakunya terbatas. yaitu hanya sampai pada tahap akhir pendirian rumah (rumah telah rampung dibangun). serta bentuk formatnya ditulis diatas kertas biasa dan tidak mempunyai stempel yang

bertuliskan "ASLI" juga Izin sementara tidak dapat dijadikan agunan/jaminan pada bank.

2. Izin Mendirikan Bangunan tetap diberikan setelah bangunan tersebut rampung jangka waktu berlakunya terbatas, dan bentuk formatnya ditulis diatas kertas tebal (Seperti ijazah) dan mempunyai stempel yang bertuliskan "ASLI". juga dapat dijadikan agunan/jaminan pada bank.

Adanya penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak dua kali diakui pula oleh Muh. Rais Staf Kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep (Wawancara 20 Nopember 2000) yang menyatakan, bahwa adanya penerbitan Izin Mendirikan Bangunan sebanyak dua kali karena prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan sementara dengan Izin Mendirikan Bangunan tetap hampir sama sebab petugas datang meninjau ulang lokasi dan membayar sejumlah biaya, namun besarnya tidak sama pada waktu pengurusan Izin Mendirikan Bangunan sementara, selain itu untuk pengambilan Izin Mendirikan Bangunan tetap kita tidak mengisi format permohonan lagi, namun mengembalikan Izin Mendirikan Bangunan sementara guna penerbitan Izin Mendirikan Bangunan tetap.

Sedangkan Dra. Murti Staf Kantor Tata Ruang Kabupaten Pangkep (Wawancara 22 Nopember 2000) mengatakan, Mendirikan Bangunan yang bersifat tetap baru akan diberikan setelah bangunan selesai semuanya dan prosedur untuk memperolehnya yaitu Izin Mendirikan Bangunan sementara harus dikembalikan beserta berkas lainnya kepada Bupati Pangkep melalui Dinas Tata Ruang dan mengajukan permohonan untuk maksud tersebut. Selanjutnya petugas akan meninjau ulang bangunan tersebut dan mencocokkan ukuran-ukuran dengan gambar bangunan yang telah disetujui. Bila terdapat penambahan volume bangunan dan berubah fungsi dari yang telah disetujui, maka pemohon dikenakan denda 4 x lipat dari uang retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang seharusnya dibayar dan atau membongkar bangunan tersebut, namun pembongkaran bangunan jarang sekali dilakukan, yang kebanyakan adalah denda 4 x lipat dari pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang seharusnya. Setelah hal tersebut dilakukan oleh pemohon maka akan terbit. Izin Mendirikan Bangunan yang bersifat tetap.

Berdasarkan masalah inilah, sehingga ada kemungkinan masyarakat yang memiliki Izin Mendirikan Bangunan yang bersifat

sementara lebih banyak dibandingkan dengan Izin Mendirikan Bangunan tetap. Hal inipun diakui pula oleh Muh. Rais Staf Kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep (Wawancara 24 Nopember 2000) mengatakan bahwa, adanya sebagian masyarakat yang tidak memiliki surat Izin Mendirikan Bangunan bila membangun rumah, ini disebabkan karena belum adanya kesadaran masyarakat untuk melaksanakan/ mentaati Perda Nomor 5 Tahun 1999, padahal Perda ini mengharuskan masyarakat untuk memiliki Izin Mendirikan Bangunan tetap, yang merupakan kebijaksanaan dari Bupati Pangkep guna menjamin kepemilikan masyarakat atas suatu bangunan.

C. Jangka Waktu Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan

Menurut Muh. Rais Staf Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep (wawancara 25 Nopember 2000) mengatakan, bahwa jangka waktu terbitnya Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep 5-7 hari bila segala proses berjalan lancar namun dapat pula beberapa minggu atau beberapa bulan bila pemohon belum memenuhi segala persyaratan untuk penerbitan Izin Mendirikan Bangunan. keterlambatan itu kemungkinan disebabkan oleh pejabat yang bersangkutan, dan sering pula berpangkal pada kurang lengkapnya

persyaratan yang harus dipenuhi. Namun menurut sejumlah responden yang penulis temui sebagian besar menyatakan Izin Mendirikan bangunan mereka terbit kurang lebih 1 (Satu) bulan. Menurut pengamatan penulis, jangka waktu penerbitan suatu Izin Mendirikan Bangunan yang bersifat tetap maupun sementara tergantung kepada kelengkapan berkas dan kemampuan pemohon serta adanya kesempatan dari bupati selaku pejabat yang berwenang untuk menerbitkan surat Izin Mendirikan Bangunan.

2.5. Tujuan Izin Mendirikan Bangunan

Untuk mengetahui tujuan dari penerbitan Izin Mendirikan Bangunan, maka perlu merujuk pada konsideran menimbang, dari peraturan yang telah disebutkan diatas, sebab dalam konsideren menimbang akan tercantum pokok-pokok pikiran mengenai latar belakang dan tujuan dibuatnya peraturan perundangan tersebut.

Dalam konsideren mempunyai dua pengertian yaitu konsideren dalam arti sempit konsideren dalam arti luas. Konsideran dalam arti sempit yakni sebagaimana dimaksudkan pada kata menimbang sesuai dengan asal katanya to cosider, sedangkan konsideran dalam arti yang luas yaitu meliputi keseluruhan pertimbangan, baik dari segi filosofis,



yuridis maupun pertimbangan-pertimbangan dari segi politis. sebagaimana dikatakan oleh M. Solly Lubis (1989 : 44-45) berikut :

Consideran dalam arti sempit ialah apa yang disebut pada bagian menimbang sesuai asal kata to consider.

Konsideran dalam arti luas ialah keseluruhan pertimbangan baik dari segi filosofis, segi yuridis, segi politis sehingga lahir rancangan peraturan itu. Jadi mencakup bagian-bagian memperhatikan, mengingat, mendengar, membaca dan sebagainya, bahkan termasuk disini dasar-dasar pertimbangan segi kekerasan dengan hukum yang berlaku.

Dengan berdasar pada uraian di atas, maka tujuan dari Izin

Mendirikan Bangunan dalam wilayah Kabupaten Pangkep adalah :

Dalam rangka penerapan dan pelaksanaan Pola Tata Kota guna memperoleh bangunan/perumahan rakyat yang sehat dan teratur dalam Kabupaten Pangkep.

Konsideran menimbang Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999, mengandung pokok pikiran bahwa tujuan dari Izin Mendirikan Bangunan adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi pelaksanaan pemberian Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep.

Dalam kondiseran menimbang Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999, dinyatakan bahwa :

Dalam rangka penetapan dan pelaksanaan pola tata kota guna menciptakan bangunan/perumahan rakyat yang teratur dan tertib menuju tercapainya perumahan rakyat yang sehat, teratur, dalam Kabupaten Pangkep, maka perlu diatur sedini mungkin.

Dari konsideran menimbang Peraturan Daerah ini, mengandung pokok-pokok pikiran bahwa tujuan dari penetapan Garis Sempadan Bangunan dan Peruntukan Penggunaan Tanah/Persil pada masing-masing jalan dalam Wilayah Kabupaten Pangkep adalah untuk mengantisipasi kepesatan pembangunan rumah atau perumahan agar sesuai dengan program pembangunan penataan kota dan menciptakan lingkungan hidup yang menunjang kearah terciptanya pertumbuhan kota-kota dengan pengaturan kerapatan bangunan dan jarak bangunan dari jalan serta peruntukan penggunaan/fungsi dan pemanfaatan tanah/persil dalam wilayah Kabupaten Pangkep.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1 Data Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep

Berdasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 1997 tentang Izin Mendirikan Bangunan yang kemudian dicabut dengan berlakunya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 tentang Izin Mendirikan Bangunan. Dalam Wilayah Kabupaten Pangkep setiap pendirian rumah, baik bangunan baru maupun bangunan perluasan yang sudah maupun yang akan dibangun, harus memiliki izin pendirian bangunan. Sedangkan penetapan garis Sempadan terhadap bangunan yang sudah ada sebelum terbitnya keputusan ini, harus disesuaikan dengan peraturan tersebut, sepanjang situasi dan kondisi tanah/persil yang bersangkutan masih memungkinkan.

Pengolahan Izin Mendirikan Bangunan dalam wilayah Kabupaten Pangkep telah dimulai sejak tahun 1995. Dan didasarkan atas pemikiran bahwa untuk terbitnya suatu izin tentunya harus melalui proses analisis dan pertimbangan-pertimbangan dari Dinas Tata Ruang sebagai instansi yang berwenang dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangun. Analisis dan pertimbangan itu antara lain adalah dari segi peruntukan dan penggunaan bangunan, letak bangunan, kerapatan bangunan, faktor sosial ekonomi, dan



faktor lainnya yang dapat mendukung terciptanya suatu keadaan bangunan rumah yang tertib, serasi, teratur dan terencana.

Sebagai langkah awal untuk mengetahui perkembangan pembangunan rumah yang dilakukan oleh masyarakat dalam kaitannya dengan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan kepada masyarakat dalam wilayah Kabupaten Pangkep berikut ini digambarkan dalam bentuk tabel mengenai jumlah penerbitan Izin Mendirikan Bangunan dari tahun 1995/1996 sampai dengan tahun 1999/2000 secara terperinci:

Tabel 1

Jumlah IMB di Kabupaten Pangkep dalam tahun 1995/1996

No.	Kecamatan	Jumlah Penerbitan	Persen (%)
1.	Pangkajene	43	72
2.	Segeri	16	28
Jumlah		59	100

Sumber Data : Kantor Dinas Tata Ruang 2000

Data di atas menunjukkan bahwa pada tahun 1995/1996 Kecamatan Pangkajene, jumlah Penerbitan yaitu 43-72 (%) lebih banyak dibandingkan dengan Kecamatan Segeri yang hanya 16 (28 %).

Untuk tahun 1996/1997 jumlah IMB di Kabupaten Pangkep terjadi penurunan. Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 2

Jumlah Penerbit IMB di Kabupaten Pangkep dalam tahun 1996/1997

No.	Kecamatan	Jumlah Penerbitan	Persen (%)
1.	Pangkajene	32	70
2.	Segeri	14	30
Jumlah		46	100

Sumber Data : Kantor Dinas Tata Ruang 2000

Berdasarkan data pada tabel 2 di atas menunjukkan bahwa Penerbitan IMB di 2 Kecamatan pada tahun 1996/1997, ternyata Kecamatan Pangkajene lebih banyak di bandingkan dengan Kecamatan Segeri. Untuk tahun 1997/1998 jumlah IMB mengalami peningkatan untuk jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 3

Jumlah IMB di Kabupaten Pangkep dalam tahun 1997/1998

No.	Kecamatan	Jumlah Penerbitan	Persen (%)
1.	Pangkajene	41	77
2.	Segeri	12	23
Jumlah		53	100

Sumber Data : Kantor Dinas Tata Ruang 2000

Berdasarkan pada tabel 3 di atas menunjukkan bahwa Penerbitan IMB di 2 Kecamatan Pangkajene lebih banyak di bandingkan dengan Kecamatan Segeri, yaitu 41 IMB (77%). Dan untuk tahun 1998/1999 jumlah IMB mengalami peningkatan untuk jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut :

Tabel 4

Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam tahun 1997/1998

No.	Kecamatan	Jumlah Penerbitan	Persen (%)
1.	Pangkajene	35	64
2.	Segeri	19	36
Jumlah		54	100

Sumber Data : Kantor Dinas Tata Ruang 2000

Berdasarkan pada tabel 4 di atas menunjukkan bahwa Penerbitan IMB di 2 Kecamatan Pangkajene pada tahun 1998/1999 ternyata Kecamatan Pangkajene lebih banyak di bandingkan dengan Kecamatan Segeri, yaitu 35 IMB (64%). Dan untuk tahun 1999/2000 jumlah IMB mengalami peningkatan untuk jelasnya dapat di lihat pada tabel berikut :

Tabel 5

Jumlah Penerbitan IMB di Kabupaten Pangkep dalam tahun 1999/2000

No.	Kecamatan	Jumlah Penerbitan	Persen (%)
1.	Pangkajene	82	75
2.	Segeri	26	25
Jumlah		108	100

Sumber Data : Kantor Dinas Tata Ruang 2000

Berdasarkan pada tabel 5 di atas terlihat bahwa Kecamatan Pangkajene lebih banyak dari pada Kecamatan Segeri yaitu 82 IMB (75%). Penyebab peningkatan ini dipengaruhi oleh semakin tingginya frekuensi pembangunan rumah dalam rangka pemenuhan standar kelayakan hidup, sarana ekonomi dan sosial , serta tak terlepas dari kesadaran masyarakat untuk mengurus 5 IMB.

Untuk PADA Kabupaten Pangkep pada tahun 1995-2000, dapat terperinci pada tabel berikut :

Tabel 6
Jumlah Kontribusi IMB terhadap PAD Kabupaten Pangkep tahun
1995/1996 – 1999/2000

No.	Tahun	Jumlah Retribusi (Rp)	Jumlah PAD (Rp)	Persen (%)
1.	1995/1996	220.000.000,-	1.020.780.655,-	21,552
2.	1996/1997	92.542.000,-	2.013.336.833,-	4,585
3.	1997/1998	97.132.000,-	3.399.707.242,-	2,857
4.	1998/1999	102.345.000,-	5.122.615.730,-	1,997
5.	1999/2000	161.250.000,-	6.387.589.154,-	2,525
Jumlah		673.259.000,-	17.824.029.514,-	33,516

Sumber Data : Kantor Dinas Pendapatan Daerah, 2000

Dari Tabel 6 di atas, terlihat jumlah retribusi Izin Mendirikan Bangunan Frekuensinya berfluktuasi dalam tiap tahun, sudah pasti berpengaruh terhadap PAD, tetapi tetap mempunyai arti terhadap keseluruhan jumlah PAD, demikian pula dalam hal mewujudkan kemampuan wilayah Kabupaten Pangkep untuk mengganti sumber-sumber keuangan yang lain.

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 telah mengatur mengenai pembayaran retribusi dan bangunan yang bebas retribusi sebagai

konsekwensinya setiap pendirian rumah harus mempunyai Izin Mendirikan Bangunan dan membayar retribusi.

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan merupakan pendapatan asli daerah yang bermanfaat untuk peningkatan pertumbuhan pembangunan dan pendapatan daerah yang secara nyata mampu mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam bidang keuangan. Dengan kata lain faktor keuangan merupakan faktor *esensial* dalam mengatur kemampuan suatu daerah dalam melaksanakan otonominya.

Berdasarkan hasil pengamatan penulis, masih ada sebagian masyarakat yang membangun rumah tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan, serta masih ada pula masyarakat membangun tanpa mengindahkan penerapan garis-garis bangunan dan ukuran luas bangunan, sebagaimana keterangan beberapa responden yang berada di Kecamatan Pangkajene dan Kecamatan Segeri yang membangun rumahnya tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan.

Cara pembangunan atau perluasan rumah oleh responden dan masyarakat yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan antara lain :

- a. Mengerjakan rumahnya secara bertahap atau sedikit demi sedikit dan dikerjakan dalam waktu yang lama (cara ini biasanya dikerjakan sendiri oleh pemiliknya).

- b. Mengerjakan bangunan rumahnya pada malam hari
- c. Rumah yang dikerjakan dalam rumah artinya pada awalnya rumah tersebut dibuat dari bambu atau kayu kemudian di dalamnya didirikan bangunan baru.
- d. Lokasi rumah yang dibangun jauh dari jalan raya dan jangkauan para petugas.

3.2. Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep

Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep dan untuk penertibannya harus mendapatkan persetujuan dari Bupati, sehingga pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan tidak sepenuhnya berada pada Dinas Tata Ruang yang hanya sebagai penyelenggara pelaksana teknis dalam bidang pemerintahan di Kabupaten Pangkep.

Jadi jelas bahwa dalam pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di samping dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang juga terkait Bupati Pangkep sebagai pemegang keputusan untuk penertiban Izin Mendirikan Bangunan. Namun segala bentuk mendirikan bangunan harus melalui Dinas Tata Ruang sebagai instansi yang berwenang mengurus hal tersebut.

3.3 Faktor Yang Mendorong dan Menghambat Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep

A. Faktor Yang Menghambat Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep. menurut H. Abdul Rahim, tokoh Masyarakat Kecamatan Pangkajene (Wawancara 11 Nopember 2000). mengatakan :

1. Kurangnya kesadaran masyarakat. Ini dapat dilihat dengan masih banyaknya prinsip masyarakat bahwa mereka mendirikan rumah adalah atas biaya sendiri;
2. Bukti kepemilikan tanah kurang jelas;
3. Masyarakat masih mempercayakan pengurusan Izin Mendirikan Bangunannya kepada calo. mereka tidak mau berurusan langsung dengan petugas.
4. Kurangnya personil sebagai pengelola Izin Mendirikan Bangunan di Dinas Tata Ruang serta alat transportasi dan akomodasi perlu adanya penambahan untuk lebih mendukung pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan.
5. Persyaratan dan prosedur untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan belum terlaksana sebagaimana mestinya. hal ini karena adanya penambahan persyaratan dan prosedur yang diterbitkan oleh Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep.

6. Masih kurangnya intensitas penyuluhan hukum terutama mengenai masalah Izin Mendirikan Bangunan ini, di mana penyuluhan yang sifatnya terpadu hanya dilakukan 3 (tiga) bulan sekali.
7. Masih adanya sebahagian masyarakat yang beranggapan/berpandangan bahwa biaya pengurusan IMB mahal dan amat rumit pengurusannya.

B. Faktor Yang Mendorong Penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep. menurut Abdul Rais Staf Kantor Dinas Tata Ruang (Wawancara 21 Oktober 2000) adalah :

1. Bagi pemegang Surat Izin Mendirikan Bangunan, dengan di keluarkannya Surat Izin Mendirikan Bangunan terhadap seorang, maka akan memberikan manfaat terutama perlindungan hukum terhadap bangunan tersebut.
2. Sebagai bukti partisipasi dalam pembangunan dari pemegang Surat Izin Mendirikan Bangunan, maka dengan adanya Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut berarti pembangunan telah menyumbangkan sebagian kekayaannya kepada Daerah Kabupaten Pangkep, karena membayar uang retribusi.
3. Bagi Pemerintah daerah, bila ditinjau dari segi materi maka Surat Izin Mendirikan Bangunan mempunyai Fungsi Kontrol berarti Surat Izin

Mendirikan Bangunan ini dijadikan alat bagi Pemerintah Daerah untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu, yaitu mengontrol laju perkembangan fisik kota, apakah setiap pendirian bangunan sudah sesuai dengan rencana kota (Master Plan atau rencana tempat (Site Plan)).

3.4 Pandangan dan Sikap Masyarakat Terhadap Biaya Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep

Sebagaimana di ketahui bahwa setiap mendirikan bangunan merubah maupun memperbaiki suatu harus dengan seizin Pemerintah Kabupaten Pangkep/Sub Dinas Tata Ruang dengan prosedur tertentu, sebagai bagian dari proses Izin tersebut, bagi setiap masyarakat diharuskan membayar uang Sempadan/ Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, uang retribusi tersebut dibayar sebelum seseorang tersebut di beri Izin Mendirikan Bangunan. Besarnya uang retribusi ini sebagaimana telah diuraikan pada bagian terdahulu.

Bahkan menurut Ir. Patetengi Mone, Staf Kantor Tata Ruang (Wawancara 21 Oktober 2000), mengatakan bahwa tidak semua kegiatan pembangunan di Kabupaten Pangkep ini dapat dijangkau oleh Pengawasan Petugas/Sub Bagian Tata Ruang, hingga banyak yang lolos dari izin membangun tersebut, meskipun disetiap Kecamatan di Kabupaten Pangkep

ini telah ditempatkan para koordinator yang bertugas mengawasi setiap kegiatan pembangunan di wilayah Kecamatan masing-masing. Hal ini dibenarkan oleh Andi Kemal Cammi, tokoh masyarakat Kecamatan Segeri (Wawancara 19 Oktober 2000), yang mengatakan bahwa, adakalanya orang membangun tanpa izin dari Dinas Tata Ruang, ada yang hanya memberi tahu saja kepada seorang petugas Dinas Tata Ruang. Dengan cara itu mereka hanya memiliki semacam "Surat Keterangan" sebagai alat bukti fiktif bahwa Surat Izin Mendirikan Bangunan sementara dalam proses, padahal kenyataannya tidaklah demikian. Hal ini dilakukan sekadar untuk mengetahui petugas yang seandainya ada yang mengontrol, semua itu dimaksudkan untuk menghindarkan diri dari pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan menurut ketentuan-ketentuan yang semestinya. Hal ini dikarenakan oleh pandangan sebagian masyarakat bahwa pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan menurut ketentuan-ketentuan yang semestinya. Hal ini dikarenakan oleh pandangan sebagian masyarakat bahwa pembayaran retribusi Izin Mendirikan Bangunan terlalu mahal dan pengurusannya amat rumit, atau mungkin mereka belum menyadari tentang arti penting uang retribusi/sempadan bangunan tersebut.

Melihat permasalahan di atas tersebut, maka dapat menimbulkan dampak tersendiri bagi pemegang Izin Mendirikan Bangunan, dampak dapat bersifat ekonomis, psikologis maupun dampak yuridis.

Secara ekonomi, pembayaran biaya Izin Mendirikan Bangunan merupakan pengalihan daya beli, atau pengurangan sebagian modal masyarakat. Bagi masyarakat kelas ini merupakan pengurangan kemampuan ekonomis, yang berarti mengurangi daya belinya. Penetapan beban biaya Izin Mendirikan Bangunan yang berlaku tinggal bagi masyarakat dapat meresahkannya dan dapat menghambat perkembangan pembangunannya.

Akibat lain dari biaya Izin Mendirikan Bangunan yang terlalu mahal/tinggi dapat berdampak psikologis, karena sifatnya yang dipaksakan, tidak memberi alternatif lain, serta tidak ada jasa timbal balik secara langsung kepada masyarakat terutama Kabupaten Pangkep, karena masyarakat kadang-kadang menganggap sebagai penghambat yang sekaligus mengurangi kemampuan/modal pembangunannya. Sebenarnya harus disadari bahwa biaya Izin Mendirikan Bangunan itu, telah dikumpulkan melalui Kas Negara, maka dialirkan kembali ke masyarakat dalam wujud pembangunan, dengan catatan asalkan izin pembangunannya diurus melalui prosedur yang semestinya, sehingga pembayaran uang Izin Mendirikan Bangunan betul-betul masuk ke Kas Daerah dan bukan ke kantong-kantong

orang tertentu, tetapi kadang-kadang pembangun kurang menyadari, karena yang dirasakan adanya tekanan-tekanan tanpa merasakan jasa timbal baliknya (Tegen Prestasi) secara langsung dari negara. Maka ini membawa dampak bagi masyarakat terutama masyarakat Kabupaten Pangkep untuk mengambil sikap dan menghindarkan diri dari pungutan uang Izin Mendirikan Bangunan.

Di sini penulis menyatakan bahwa jika masyarakat terutama masyarakat Pangkep mengambil sikap tidak mau membayar uang Izin Mendirikan Bangunan dengan alasan terlalu tinggi, akhirnya mengambil jalan pintas dan melakukan "Atur Damai" dengan oknum-oknum tertentu. maka sama artinya dengan merusak mental para petugas daerah, terutama daerah Kabupaten Pangkep. Hal ini akan membawa dampak negatif yang berkelanjutan. jika sudah demikian maka semua pihak akan merugi baik negara maupun masyarakat itu sendiri.

Sebagai langkah selanjutnya untuk mengetahui berlakunya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 di Kabupaten Pangkep, maka perlu di ketahui mengenai pengetahuan masyarakat itu sendiri tentang adanya Peraturan Daerah tersebut sebagai produk hukum yang mengatur tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep, maka untuk mengetahui hal tersebut, menurut penulis adalah penting untuk pertama-tama

mengetahui tingkat pendidikan masyarakat itu sendiri sebagai salah satu faktor yang dapat mempengaruhi pengetahuannya mengenai berlakunya Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 tersebut.

Sebagaimana telah diungkapkan dalam bab sebelumnya penelitian dilakukan melalui angket diungkapkan dalam bab sebelumnya bahwa penelitian dilakukan melalui angket yaitu penelitian dengan cara membagikan pertanyaan kepada 50 responden yang dipilih, maka tabel berikut. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dari pada tabel berikut ini :

Tabel 7
Tingkat Pendidikan Responden

No.	Pendidikan Responden	Jumlah (Orang)	Persen (%)
1.	SD	12	24
2.	SMP	16	32
3.	SLTA	18	36
4.	SARJANA	4	8
Jumlah		50	100

Sumber Data : Angket yang diperoleh di olah tahun 2000

Tabel 7 di atas menunjukkan bahwa tingkat pendidikan responden pelajar SLTA yang banyak yaitu berjumlah 18 (36%) bila dibandingkan dengan tingkat pendidikan yang lainnya. Selanjutnya mengenai pengetahuan responden tentang Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999 di Kabupaten Pangkep, dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 8

Pengetahuan Responden Peraturan Daerah Nomor 5 / 1999

Pertanyaan : Dari mana Bapak / Ibu mengetahui Perda No. 5 / 1999

NO	Kecamatan Pangkajene	Jumlah (Orang)	Persen (%)
1	Membaca sendiri peraturan	11	22
2	Membaca melalui koran	8	16
3	Mendengar melalui radio	6	12
4	Mendengar melalui orang lain	25	50
Jumlah		50	100

Sumber Data : Angket yang diolah Tahun 2000

Dari Tabel 8, di atas menggambarkan bahwa sebanyak 25 orang (50%) dari responden yang mengetahui, Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1999, mendengar melalui orang lain, yang menurut pengamatan penulis, responden tersebut bukan hanya responden yang tinggi pendidikannya rendah namun adapula responden yang mempunyai tingkat pendidikan yang memadai, yang mengetahui produk hukum tersebut.



Tabel 9
Pandangan Responden Tentang Biaya Pengurusan
IMB di Kabupaten Pangkep

Pertanyaan : Bagaimana Pandangan Bapak/ Ibu tentang biaya IMB ?

No.	Kecamatan Pangkajene	Jumlah (Orang)	Persen (%)
1.	Mahal	12	24
2.	Sangat Mahal	24	48
3.	Murah	9	18
4.	Sangat Murah	5	10
Jumlah		50	100

Sumber Data : Angkat Dioleh Tahun 2000

Berdasarkan pula dari Tabel 9 di atas ada 24 (12%) responden yang cenderung menganggap bahwa biaya Izin Mendirikan Bangunan sangat mahal, dan menurut pengamatan penulis belum menjamin bahwa mereka tidak mengetahui adanya pembebanan kewajiban pembayaran biaya Izin Mendirikan Bangunan dalam hal pembangunan rumah. Olehnya itu penulis akan sajikan pula mengenai pemahaman/pengetahuan responden tentang pembebanan kewajiban mengenai perolehan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep.

Tabel 10
Pengetahuan Responden tentang Izin Mendirikan Bangunan di
Kabupaten Pangkep.

Pertanyaan : Bagaimana cara Bapak/ Ibu mendapatkan IMB ?

No.	Kecamatan Pangkajene	Jumlah (Orang)	Persen (%)
1.	Mengurus sendiri	26	52
2.	Menguasakan	5	10
3.	Melalui calo	9	18
4.	Menyuruh keluarga	10	20
Jumlah		50	100

Sumber Data : Angket yang diolah Tahun 2000

Dengan melihat Tabel 10 di atas, menggambarkan bahwa ada 26 (52%) orang responden mengurus sendiri Surat Izin Mendirikan Bangunan, terhadap pembangunan rumah, menurut pengamatan penulis hal ini menunjukkan tingkat pendidikan, pengetahuan dan kesadaran masyarakat akan hal perlunya mengurus sendiri Izin Mendirikan Bangunan cukup memadai, bila ingin membangun rumah, sedangkan pengetahuan responden tentang pengurusan Izin Mendirikan Bangunan ini, belum menjamin bahwa mereka dalam melaksanakan pembangunan rumah telah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan dengan cepat.

Sehubungan dengan pengetahuan responden tentang pengurusan Izin Mendirikan Bangunan, serta pengetahuannya terhadap perihal

kewajiban mengurus Izin Mendirikan Bangunan, penulis telah mewawancarai Kasmawati, S.H, Staf Sub Bagian Hukum, Kantor Bupati Kabupaten Pangkep (Wawancara 21 Oktober 2000) yang menyatakan bahwa:

"Dalam hal pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang hukum di daerahnya telah dilakukan secara terpadu pada setiap kecamatan dalam tiap 3 bulan sekali, terhadap penyuluhan hukum ini, dilaksanakan dengan membentuk Tim dari Pemerintah Daerah, yang terdiri dari unsur Pemerintahan, Hukum, Kesehatan, Kepolisian, Perpajakan, BKKBN dan lain-lain, masing-masing dari unsur/Tim yang terbentuk tersebut akan menyampaikan materi penyuluhannya, yang sesuai dengan bidangnya masing-masing".

Mengenai penyuluhan secara khusus tentang Izin Mendirikan Bangunan jarang dilakukan karena keterbatasan penyuluh. Namun melihat perkembangan Kabupaten Pangkep khususnya di Kecamatan Pangkajene dan Segeri menurut pengamatan penulis maka dirasakan perlunya penyuluhan secara khusus tentang Izin Mendirikan Bangunan untuk mengantisipasi dan meningkatkan kesadaran warga masyarakat akan pentingnya Izin Mendirikan Bangunan. Selain itu dengan mengetahui permasalahan permasalahan Izin Mendirikan Bangunan mengenai pengurusan dan harus diwakili lagi oleh seorang kuasa tidak perlu, dengan demikian tidak mengurangi jumlah beban biaya pengeluaran masyarakat sebagai imbalan bagi orang yang dikuasakan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan tersebut.

Sehubungan dengan hal tersebut menurut Dra. Murti Staf Kantor Dinas Tata Ruang (Wawancara 20 Oktober 2000) mengatakan, jika dibandingkan antara masyarakat yang mengurus sendiri Izin Mendirikan Bangunan dengan mengurus melalui kuasa, maka lebih banyak melakukan pengurusan dengan melakukan sendiri/langsung, namun masih banyak kalangan masyarakat yang menganggap bahwa biaya pengurusan Izin Mendirikan Bangunan sangat mahal.



BAB IV PENUTUP

Kesimpulan

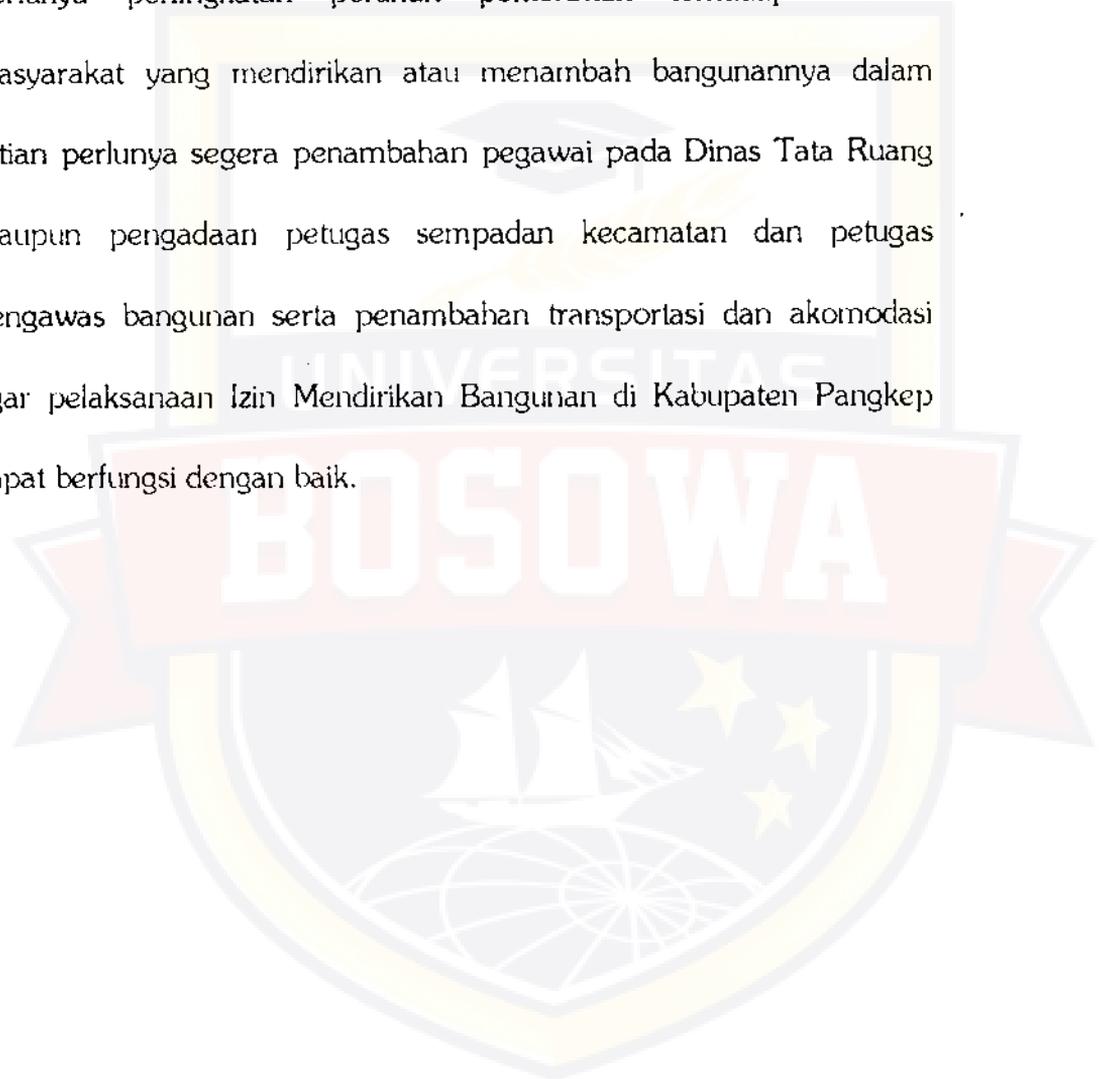
1. Berdasarkan data pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Pangkep. dari tahun 1995 - 2000 tercatat untuk restribusi IMB Rp. 673.359.000.- dan jumlah PAD adalah Rp. 17.824.029.541.-
2. Faktor yang mendorong dan menghambat penerbitan SIMB di Kabupaten Pangkep.
 - Faktor yang menghambat adalah :
 1. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengurus SIMB.
 2. Bukti kepemilikan tanah kurang jelas.
 3. Masyarakat masih mempercayakan pengurus SIMB kepada calo.
 4. Kurangnya personil Pegawai Dinas Tata Ruang. serta alat transportasi
 5. Persyaratan dan prosedur untuk memperoleh IMB belum terlaksana sebagaimana mestinya
 6. Masih kurangnya intensitas penyuluhan hukum mengenai SIMB.

- Faktor Yang mendorong adalah
 1. Memberikan perlindungan hukum terhadap bangunan yang mempunyai SIMB.
 2. Sebagai bukti partisipasi masyarakat dalam pembangunan sebab pemegang SIMB (membayar pajak IMB ke Daerah).
 3. Mempunyai fungsi kontrol bagi pemerintah Daerah bila suatu bangunan mempunyai SIMB yaitu mengontrol laju perkembangan fisik kota.
- 3. Biaya pengurusan IMB di Kabupaten Pangkep adalah sangat mahal, oleh karena itu masyarakat mengharapkan agar pemberlakuan tarif IMB harus sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

2. Saran

Perlunya diadakan penyuluhan hukum secara khusus mengenai Izin Mendirikan Bangunan, agar masyarakat lebih memahami pentingnya Izin Mendirikan Bangunan bagi masyarakat itu sendiri, serta mengetahui dengan jelas mengenai syarat-syarat dan proses serta hal yang berhubungan dengan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

- b. Perlunya penerapan sanksi yang lebih tegas terhadap masyarakat agar masyarakat dapat lebih mentaati dan mematuhi ketentuan yang ada.
- c. Perlunya peningkatan peranan pemerintah terhadap aktivitas masyarakat yang mendirikan atau menambah bangunannya dalam artian perlunya segera penambahan pegawai pada Dinas Tata Ruang maupun pengadaan petugas sempadan kecamatan dan petugas pengawas bangunan serta penambahan transportasi dan akomodasi agar pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep dapat berfungsi dengan baik.



DAFTAR PUSTAKA

- Ridwan Halim. 1987. *Hukum Administrasi Negara Dalam Tanya Jawab*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Andi Hamzah. 1992. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, PT. Rineka Cipta. Jakarta.
- Menganteng Syarifuddin. 1992. *Pengaturan Koordinasi Pemerintahan*, PT. Citra Adi Karya Bhakti. Bandung.
- Djemabut Blaang. 1986. *Perumahan dan Pemukiman*, Yayasan Obor Indonesia. Jakarta
- Utrecht. 1986. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*, Pustaka Tinta Emas. Surabaya.
- Montana Magnar. 1983. *Sejumlah Masalah Pemerintahan Daerah Otonomi dan Wilayah Administratif*, CV. Mandat Maju. Bandung
- Gunungjoro Purbopranoto. 1981. *Beberapa Catatan Hukum Tata Pemerintahan dan Peradilan Administrasi Negara*, Alumni. Bandung.
- Mulyonoto Sumardi. 1985. *Kemiskinan dan Kebutuhan Pokok*, CV. Rajawali Pers. Jakarta
- K.L.S Poerwadarminta. 1984. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, PN. Balai Pustaka.
- M. Solly Lubis. 1989. *Beberapa Azas-Azas dan Pengertian-pengertian Pokok tentang Administrasi dan Hukum Administrasi*, Alumni Bandung.
- Vietto Silomorang. 1989. *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara*, Bina Aksara. Jakarta.
- Goedarsono. 1990. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta. Jakarta.

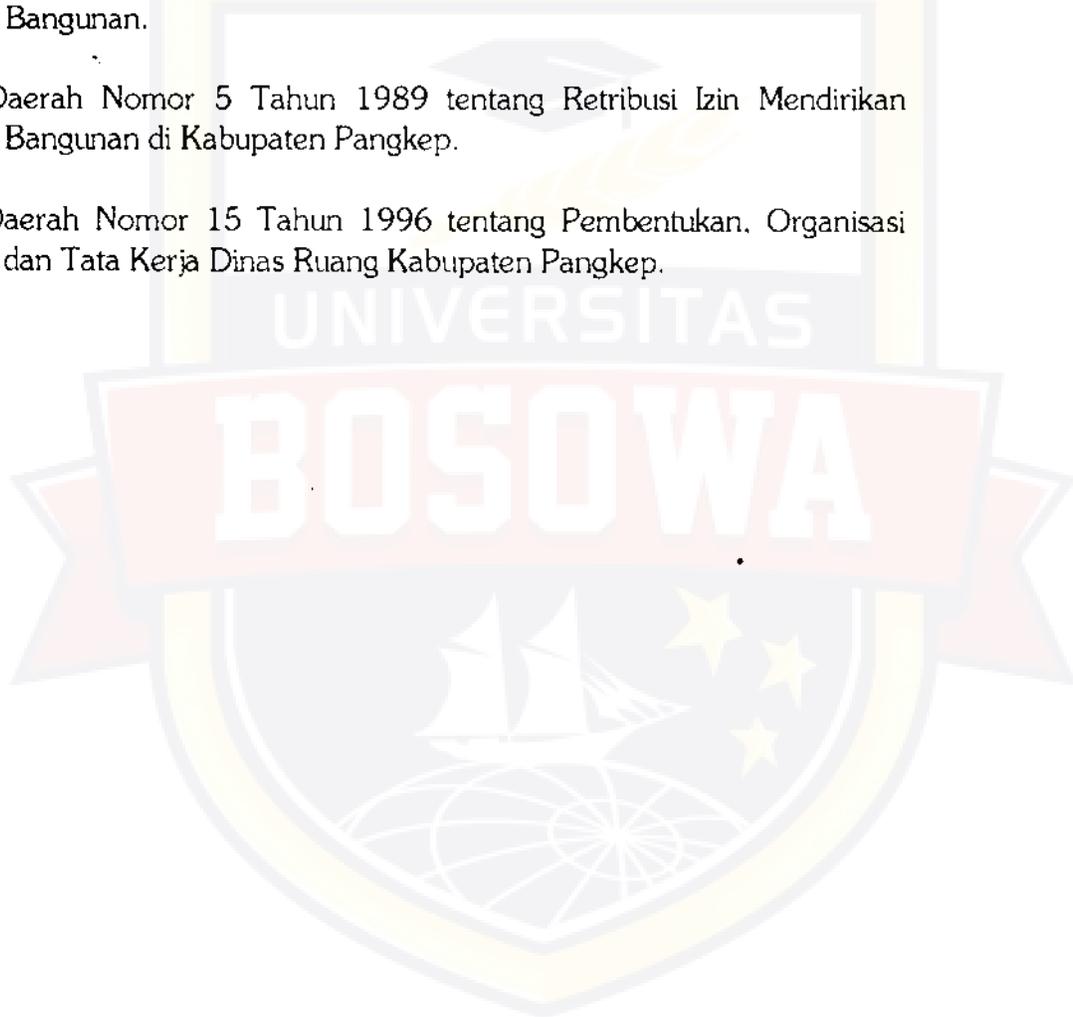
Sumber Lain :

Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Otonomi Daerah

Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 1989 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Pangkep.

Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 1996 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Dinas Ruang Kabupaten Pangkep.





DINAS TATA RUANG

JLN. KEMAKMURAN No. 76 TELP. 0410 - 21555 PANGKAJENE

Pangkajene, 1 Februari 2001.

K e p a d a

Yth. Kepala Kantor SOSPOL
Kab. Pangkep.

di -

T e m p a t.

R : 003/010/II/0001
hal. : Penelitian.

Berdasarkan Surat Bupati Kabupaten Pangkep (Kepala Kantor -
Sosial Politik) Nomor.070/66/KSP/IX/2000 tanggal 13 September -
2000 tentang Izin Penelitian, Maka dengan ini disampaikan kepada
Sdr. bahwa yang tersebut dibawah ini :

N a m a : A S W A R, AD
Tempat Tgl. lahir : Pangkep, 13 Agustus 1967
Pekerjaan : Mahasiswa Fak. Hukum Univ. "45"
Makassar.

Telah mengadakan Penelitian dalam rangka penyusunan skripsi
pada Kantor Dinas Tata Ruang Kabupaten Pangkep.

Demikian disampaikan untuk bahan seperlunya.

Kepala Dinas,
DINAS
TATA RUANG
PANGKAJENE DAN KEPULAUAN
H. ABD. RAHMAT NUR
Pangkat : Pembina Tk. I
NIP. : 580 008 220.

Disampaikan Kepada Yth.

Ka. Dit. SOSPOL Prop. SUL. SEL.
Bapak Bupati Kabupaten Pangkep
(sebagai Laporan).
Dan Din 1421 Pangkep
Kapolda Kab. Pangkep
Dekan Fak. Hukum Universitas "45" Makassar
Sdr. A S W A R, A.D.
P e r t i n g a l.