

BAB II

***RATIO LEGIS* RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA SURABAYA**

2.1 Landasan Yuridis Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Di Kota Surabaya

Berdasarkan peraturan perundang undangan yang tertulis, Area kota ini diberikan sumber pendapatan Daerah sebagai: sumber utama pendanaan, yang digunakan dalam rangka penyelenggaraan utama perundang undang Pemerintahan Daerah dan sumber pendapatan Daerah ini dapat bersumber utama dari retribusi Daerah. Tugas Retribusi Daerah sangat bertanggung jawab dalam hal ini

Pasal 108 Undang Undang Pajak Dan Retribusi Daerah, mengatur golongan retribusi yang dapat dipungut daerah kabupaten/kota. Adapun golongan objek retribusi yang menjadi sumber pendapatan daerah kabupaten/kota adalah salah satunya retribusi yang dikenakan atas perizinan tertentu yang digolongkan sebagai retribusi perizinan tertentu. Objek retribusi ini adalah pelayanan perizinan tertentu oleh pemerintah daerah kabupaten/kota kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Dalam ketentuan Pasal 141 huruf a, salah satunya jenis retribusi perizinan tertentu, adalah Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Objek retribusi Izin Mendirikan Bangunan adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan, meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan 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.

Izin Mendirikan Bangunan merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan dimana izin ini menjadi alat pengendali penyelenggaraan bangunan. Izin ini bertujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta dalam rangka mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pemerintah Kota Surabaya mendasarkan pelaksanaan pungutan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Surabaya pada Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Peraturan daerah ini dibentuk berdasarkan pertimbangan antara lain sebagai pengganti Peraturan Daerah Nomor 17 Tahun 1999 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan untuk memastikan bahwa setiap penyelenggaraan bangunan berkewajiban memiliki izin mendirikan bangunan yang berlaku bertujuan menghendaki terciptanya ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan khususnya jaminan keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan serta diharapkan dapat terwujudnya bangunan yang fungsional, selaras dengan tata bangunan yang harmonis dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 ini, terdiri dari 22 Bab dengan 31 Pasal. Kemudian pada tahun 2013 Peraturan Daerah ini dirubah dengan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013. Beberapa norma hukum yang masih berlaku dari

Peraturan Daerah ini, antara lain, *Pertama*, Nama, Objek dan Subjek Retribusi. Retribusi ini bernama retribusi IMB dipungut sebagai pembayaran atas pemberian izin kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan (Objek retribusi IMB). Pemberian izin meliputi kegiatan peninjauan desain dan pemantauan pelaksanaan pembangunannya agar tetap sesuai dengan rencana teknis bangunan dan rencana tata ruang, dengan tetap memperhatikan 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 adalah pemberian izin untuk bangunan milik Pemerintah, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah.⁵

Kedua, Golongan Retribusi, Retribusi IMB digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu.⁶ *Ketiga*, Tata Cara Penghitungan Retribusi IMB ditetapkan sebagai berikut:

- a) Retribusi pembangunan gedung baru :
 $\text{Luas (L)} \times \text{Indeks terintegrasi (It)} \times 1,00 \times \text{Harga satuan retribusi bangunan gedung (HS bg)}$;
- b) Retribusi rehabilitasi bangunan gedung:
 $\text{Luas (L)} \times \text{Indeks terintegrasi (It)} \times \text{Tingkat Kerusakan (Tk)} \times \text{Harga satuan retribusi bangunan gedung (HS bg)}$;
- c) Retribusi prasarana bangunan gedung :
 $\text{Volume (V)} \times \text{Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)} \times 1,00 \times \text{Harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung (HS pbg)}$;
- d) Retribusi rehabilitasi prasarana bangunan gedung :
 $\text{Volume (V)} \times \text{Indeks Prasarana Bangunan Gedung (I)} \times \text{Tingkat kerusakan (Tk)} \times \text{Harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung (HS pbg)}$;
- e) Retribusi pelestarian / pemugaran bangunan cagar budaya :

⁵ Pasal 2, dan Pasal 3 Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

⁶ Pasal 5

Luas (L) x Indeks terintegrasi (It) x Indeks pelestarian/ pemugaran (Ip) x Harga satuan retribusi bangunan gedung (HS bg).⁷

Keempat, Prinsip Penetapan Struktur dan Besarnya Tarif Retribusi perizinan tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan, meliputi penerbitan dokumen izin, pengawasan dan pengendalian kegiatan di lapangan, penegakan hukum, penatausahaan dan biaya dampak negatif dari pemberian izin tersebut.⁸ *Kelima*, Struktur dan besarnya tarif retribusi IMB tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.⁹ *Keenam*, Penyesuaian Tarif Retribusi ditinjau kembali paling lama 3 (tiga) tahun sekali. dilakukan dengan memperhatikan indeks harga dan perkembangan perekonomian dan ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.¹⁰

Ketujuh, Tata Cara Pemungutan Retribusi dilakukan dengan menggunakan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan yang dapat berupa nota perhitungan. Hasil pungutan retribusi disetor ke Rekening Kas Umum Daerah paling lama 1 (satu) hari kerja. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan pemungutan retribusi diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.¹¹ *Kedelapan*, Wilayah Pemungutan Retribusi terutang dipungut di wilayah Daerah.¹² *Kesembilan*, Masa dan Saat Retribusi Terutang, adalah jangka waktu yang lamanya sama dengan jangka waktu

⁷ Pasal 6

⁸ Pasal 8

⁹ Pasal 9

¹⁰ Pasal 10

¹¹ Pasal 11

¹² Pasal 12

IMB. Retribusi terutang dalam masa retribusi terjadi pada saat ditetapkan dan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan.¹³ *Kesepuluh*, Sanksi Administratif, dalam hal wajib retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2 % (dua persen) setiap bulan dari retribusi yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan STRD.¹⁴

Kesebelas, Tata Cara Pembayaran dan Penagihan, Pembayaran retribusi yang terutang harus dibayar sekaligus. Retribusi yang terutang dilunasi paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak diterbitkan SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan. Pembayaran retribusi yang terutang dapat diangsur atau ditunda dalam jangka waktu tertentu atas persetujuan dari Kepala Daerah.¹⁵ Penagihan retribusi yang terutang menggunakan STRD dan didahului dengan surat teguran. atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagai awal tindakan pelaksanaan penagihan retribusi diterbitkan 7 (tujuh) hari sejak saat jatuh tempo pembayaran. Dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal surat teguran atau surat peringatan atau surat lain yang sejenis disampaikan, wajib retribusi harus melunasi retribusi yang terutang. Surat teguran, surat peringatan atau surat lain yang sejenis sebagaimana dimaksud, diterbitkan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk.¹⁶

Keduabelas, Pengurangan, Keringanan Dan Pembebasan Retribusi, Kepala Daerah dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan

¹³ Pasal 13

¹⁴ Pasal 15

¹⁵ Pasal 16 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan

¹⁶ Pasal 17

retribusi yang diberikan dengan memperhatikan kemampuan wajib retribusi. Pembebasan retribusi diberikan dengan memperhatikan fungsi objek Retribusi.¹⁷ *Ketigabelas*, Keberatan, Wajib retribusi dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atas SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan. Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal SKRD atau dokumen lain yang dipersamakan diterbitkan, kecuali jika wajib retribusi dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan di luar kekuasaannya. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar retribusi dan pelaksanaan penagihan retribusi. Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan dengan menerbitkan Surat Keputusan Keberatan. Jika pengajuan keberatan dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran retribusi dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan untuk paling lama 12 (dua belas) bulan. Imbalan bunga dihitung sejak bulan pelunasan sampai dengan diterbitkannya SKRD¹⁸.

Keempatbelas, Pengembalian Kelebihan Pembayaran, Atas kelebihan pembayaran retribusi, wajib retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Kepala Daerah. Kepala Daerah dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan pengembalian

¹⁷ Pasal 18

¹⁸ Pasal 19, Pasal 20 dan Pasal 21

kelebihan pembayaran retribusi harus memberikan keputusan. Apabila jangka waktu telah dilampaui dan Kepala Daerah tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian pembayaran retribusi dianggap dikabulkan dan SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan. Apabila wajib retribusi mempunyai utang retribusi lainnya, kelebihan pembayaran retribusi langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang retribusi tersebut. Pengembalian kelebihan pembayaran retribusi dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKRDLB. Jika pengembalian kelebihan pembayaran retribusi dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Kepala Daerah memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan pembayaran retribusi.¹⁹

Kelimabelas, Kedaluwarsa Penagihan. Hak untuk melakukan penagihan retribusi menjadi kedaluwarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya retribusi, kecuali jika wajib retribusi melakukan tindak pidana di bidang retribusi. Kedaluwarsa penagihan retribusi tertanggung jika diterbitkan Surat Teguran; atau ada pengakuan utang retribusi baik langsung maupun tidak langsung.²⁰

Keenambelas, Tata Cara Penghapusan Piutang Retribusi Yang Kedaluwarsa.

Piutang retribusi yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan penagihan sudah kedaluwarsa dapat dihapuskan. Kepala Daerah

¹⁹ Pasal 22

²⁰ Pasal 23

menetapkan keputusan penghapusan piutang retribusi yang sudah kedaluwarsa.²¹ *Ketujuhbelas*, Insentif Pemungutan. Instansi yang melaksanakan pemungutan retribusi dapat diberi insentif atas dasar pencapaian kinerja tertentu. Pemberian insentif sebagaimana dimaksud ditetapkan melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.²² *Kedelapanbelas*, Ketentuan Penyidikan. Penyidikan tindak pidana di bidang retribusi dalam Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah. Penyidik berwenang:

- 1) menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang retribusi agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
- 2) meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Retribusi;
- 3) meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang Retribusi;
- 4) memeriksa buku, catatan dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang Retribusi;
- 5) melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
- 6) meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana di bidang Retribusi;
- 7) menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa;
- 8) memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang Retribusi;
- 9) memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- 10) menghentikan penyidikan; dan/atau
- 11) melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang Retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

²¹ Pasal 24

²² Pasal 25

Penyidik sebagaimana dimaksud memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik pejabat Kepolisian Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang tentang Hukum Acara Pidana.²³ *Kesembilanbelas*, Ketentuan Pidana. Wajib retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah retribusi terutang yang tidak atau kurang dibayar. Tindak pidana sebagaimana dimaksud, adalah pelanggaran.²⁴

Peraturan pelaksana Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sebagai dasar hukum pemungutan retribusi penerbitan Izin mendirikan Bangunan di Kota Surabaya adalah Peraturan Walikota Nomor 49 Tahun 2019 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Peraturan ini mengatur beberapa ketentuan antara lain pelaksana pemungutan retribusi, tata cara pembayaran, penyetoran dan tempat pembayaran, tata cara pengurangan, dan pembebasan retribusi, tata cara pelaksanaan pengurangan, dan pembebasan retribusi, tata cara pengembalian kelebihan pembayaran retribusi.

²³ Pasal 26

²⁴ Pasal 27

2.2 Praktik Pemungutan Retribusi Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Dan Hubungannya Dengan Pendapatan Daerah Kota Surabaya

Kebijakan umum pendapatan daerah pada APBD Pemerintah Kota Surabaya, diarahkan pada: 1. Pengembangan manajemen pendapatan daerah dengan prinsip profesionalitas, efisiensi dan transparan; 2. Peningkatan kualitas pelayanan dengan mengembangkan konsep pelayanan yang berbasis Teknologi Informasi (TI) melalui penyederhanaan sistem dan prosedur serta memberikan banyak alternatif model layanan pembayaran kepada masyarakat ; 3. Optimalisasi PAD sebagai upaya membangun kemandirian keuangan daerah melalui usaha intensifikasi dan ekstensifikasi pajak dan retribusi daerah.²⁵

Pada optimalisasi PAD sebagai upaya membangun kemandirian keuangan daerah melalui usaha intensifikasi dan ekstensifikasi pajak dan retribusi daerah. Hal ini terlihat dalam deskripsi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya pada Tahun 2020. Dimana berdasarkan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya pada Tahun 2020 ini meliputi realisasi dari pajak daerah sebesar Rp 3.276.839.649.341,- atau 86,91%, retribusi daerah sebesar Rp 301.267.913.472,- atau 90,88%, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan sebesar Rp 48.541.103.496,- atau 28,98% dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sebesar Rp 663.094.680.815,- atau 86,58% dari target yang telah ditetapkan.

Rincian target, realisasi dan capaian PAD Tahun 2020 disajikan pada tabel berikut:

²⁵ Laporan Pertanggungjawaban Keuangan pemerintah Daerah kota Surabaya tahun 2020, hal 29

Rincian Target, Realisasi dan Capaian Pendapatan Asli Daerah Tahun 2020

No	Uraian	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian (%)
1	Pajak Daerah	3.770.223.284.323	3.276.839.649.341	86,91%
2	Retribusi Daerah	331.506.679.018	301.267.913.472	90,88%
3	Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan	167.501.717.512	48.541.103.496	28,98%
4	Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah	765.862.558.222	663.094.680.815	86,58%
Jumlah Pendapatan Asli Daerah		5.035.094.239.075	4.289.743.347.125	85,20%

Sumber Data: Badan Pengelola Keuangan dan Pajak Daerah, 2021

Berdasarkan tabel diatas, diketahui bahwa Realisasi realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya pada sub bidang Retribusi Daerah pada tahun 2020 sebesar Rp 301.267.913.472, atau 90,88% dari target yang ditetapkan sebesar Rp 331.506.679.018. pendapatan tersebut meliputi capaian dari retribusi jasa umum sebesar Rp 105.444.433.656, atau 103,87%, retribusi jasa usaha sebesar Rp 96.342.822.175, atau 104,58% dan retribusi perizinan tertentu sebesar Rp99.480.657.641, atau 72,15%.

berdasarkan data LKPJ 2020 ini, realisasi pendapatan Retribusi perizinan tertentu tidak tercapai dikarenakan retribusi izin Mendirikan Bangunan awalnya ditargetkan menyumbang pendapatan daerah sebesar Rp. 130.545226.321 namun terealisasi sebesar Rp 92.072.924.341, atau 70,53% dari target pendapatan yang ditetapkan. Ketidak tercapaian pendapatan dari Retribusi izin Mendirikan Bangunan ini dikarenakan banyaknya permohonan IMB Non Rumah Tinggal yang pelaksanaannya dilapangan sudah berdiri, sehingga dikenakan denda terhadap pelaksanaan dilapangan.²⁶

Selain itu kualitas pelayanan perizinan dan non perizinan lingkup bangunan pelayanan publik pada Dinas Perumahan rakyat dan Kawasan

²⁶ Laporan Keterangan Pertanggungjawabab Pertanggungjawaban Walikota Surabaya Tahun 2020, hal 36

Permukiman, Cipta Karya dan tata Ruang menyatakan presentase ketepatan waktu pelayanan perizinan dan non perizinan lingkup bangunan awalnya ditargetkan 70% dan terealisasi 94,64 % dan capaian 135,20%. Presentase mengacu pada kegiatan pelayanan perizinan bidang tata bangunan berdasarkan data jumlah berkas perizinan bidang tata bangunan yang diproses yakni target awal 66517 berkas, terealisasi 8206 berkas dan capaian 125,92 %.²⁷



²⁷ Ibid hal 26