

735

**TINJAUAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7
TAMUN 1988 TENTANG IZIN MENDIKON BANGUNAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG**



SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan
guna memperoleh gelar Sarjana Hukum Jurusan
Hukum Tata Negara pada Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin
Ujung Pandang

O l e h

S A I D ✓

No Pokok : 87 02 210

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN**

1993

PERPUSTAKAAN PUSAT UNIV. HASANUDDIN	
Tgl. terima	16-07-93
Asal dari	F. Hukum
Layakaya	16210/eks
Isi	117/2 ml
No Inventaris	9405 0735
No. R. 88	

PERSETUJUAN KONSULTAN

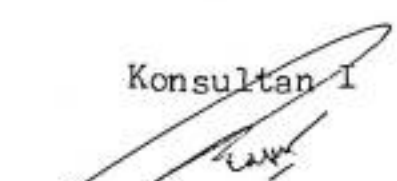
Di terangkan bahwa skripsi dari:

Nama : S A I D
Stambuk : 87 02 210
Judul skripsi : TINJAUAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7
TAHUN 1988 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG


Telah di periksa, di terima dan di setuju

Ujung Pandang

Konsultan I


H. A. M. PIARE SALENG, SH.
Nip. 130 520 420

Konsultan II


SYAMSUL BACHRI, SH. MH.
Nip. 130 936 947

PERSETUJUAN UNTUK MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Di terangkan bahwa skripsi ini :

N a m a : S A I D

Nomor pokok : 87 02 210

Jurusan : Hukum Tata Negara

J u d u l : TINJAUAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7
TAHUN 1988 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG

Telah diterima dan disetujui oleh Dekan Fakultas Hukum Universi-
tas Hasanuddin untuk di ajukan di dalam ujian skripsi

Ujung Pandang 23 April 1993

ub. DEKAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN



.....
HASANUDDIN SALLE, S.H.

.....
130 520 426

P E N G E S A H A N

Di terangkan bahwa skrinsi dari :

Nama : S A I D
 Nomor pokok : 87 02 210
 Jurusan : Hukum Tata Negara
 J u d u l : TINJAUAN PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7
 TAHUN 1988 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
 DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG


Telah dipertahankan di hadapan panitia ujian skrinsi dengan susunan personalia sebagai berikut :

Ketua : H. Bohari, SH. MS.
 Sekretaris : Kasman Abdullah, SH.
 Penguji : 1. Willy Voll, SH.
 2. Kas Bakar, SH. MH.
 3. Siti Musyawara Musa, SH. MS.
 4.
 5.
 Konsultan : I H. A. Manpiare Seleng, SH.
 II Syamsul Bachri, SH. MS.

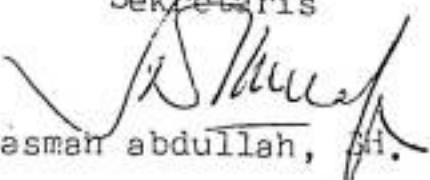
Ujung Pandang April 199

Penitia ujian sarjana

K e t u a


 H. Bohari, SH. MS.

S e k r e t a r i s


 Kasman Abdullah, SH.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbilalamin, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya sehingga penulis mendaratkan kesehatan dan kekuatan untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dengan penulisan skripsi ini, penulis telah mencurahkan segala kemampuan dan kesanggupan serta kesungguhan hati, sehingga dapat merampungkan dari penelitian sampai dengan penulisan skripsi ini. Penulisan ini dengan maksud untuk memenuhi salah satu persyaratan mutlak sekaligus untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis secara ikhlas menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini, masih terdapat kekurangan dan kesederhanaan. Hal ini tidaklah terlepas dari kodrat penulis sebagai manusia yang mempunyai segala keterbatasan. Dalam upaya penyelesaian skripsi ini penulis tidak sedikit mendapat kesulitan dan hambatan. Untuk itu segala kritikan, saran maupun teguran yang bertujuan untuk menyempurnakan skripsi ini dengan lajang dada penulis menerimanya dan atasnya penulis haturkan terima kasih.

Dengan rampungnya skripsi ini maka terutlah kiranya penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak yang telah memberikan bantuan moral maupun materil selama dalam proses perkuliaan maupun dalam melaksanakan penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Ucapan terima kasih penulis haturkan kepada :

1. Yang terhormat Bapak H.A. Meppiare Seleng, SH. selaku konsultan I dan Bapak Syamsul Bachri, SH. MS. selaku konsultan II yang dengan rela telah mengorbankan waktu dan se - nantiasa memberikan petunjuk dan saran-saran kepada penulis.
2. Yang terhormat Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan para dosen/asisten serta para pegawai.
3. Yang terhormat Bapak Mas Bakar, SH. MH. dan Bapak Abdul Rasak, SH. selaku Ketua dan Sekretaris Jurusan Hukum Tata Negara pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Yang terhormat Andi Adly Noor selaku Kepala Sub Bagian Tata Usaha pada Dinas Pengawasan Pembangunan yang telah memberi izin untuk meneliti, tidak lupa pula mengucapkan terima kasih kepada seluruh pegawai Dinas Pengawasan Pembangunan yang telah memberikan masukan/data yang digunakan untuk merampungkan skripsi ini.
5. Yang terhormat Ayah Renda S. DG Masse serta Ibunda S. DG. Caya beserta saudara-saudaraku yang tercinta, berkat Doa dan dorongan morilnya sehingga penulis dapat menyelesaikan studinya.
6. Adik Sitti Khalija (Ija) yang sementara menjalani studinya di Fakultas Teknik Arsitek Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis meminjamkan literatur serta dorongan morilnya yang teramat besar dalam memberikan semangat untuk tidak putus asa dalam menghadapi segala rintangan dan hambatan dalam penyusunan skripsi ini, demikian pula sahabat kha

ribku Hebrianto yang juga sementara menjalani studinya di fakultas Teknik Kelautan Universitas Hasanuddin yang banyak menemani penulis dalam merasakan suka dan duka sampai ramrunnya tulisan ini, serta semua teman-teman seperjuangan dalam menempu study di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Akhirnya skripsi ini kusersembahkan kepada almamaterku sebagai rasa cinta dan terima kasih dimana penulis menimba ilmu. Semoga bantuan dan jasa baik dari semua pihak mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa.

A m i n

Ujung Pandang, 18 April 1993

p e n u l i s

DAFTAR TABEL

	halaman
1. Tabel 1. Jumlah izin yang keluar Tahun 1991/ 1992 dan Tahun 1992/1993 untuk wilayah 1	21
2. Tabel 2. Jumlah izin yang keluar Tahun 1991/ 1992 dan Tahun 1992/1993 untuk wilayah 2	22
3. Tabel 3. Jumlah izin yang keluar Tahun 1991/ 1992 dan Tahun 1992/1993 untuk wilayah 3	22
4. Tabel 4. Hasil wawancara dengan masyarakat pemba- ngun rumah	31
5. Tabel 5. Hasil wawancara dengan masyarakat pemba- ngun rumah mengenai pembayaran retribusi	35
6. Tabel 6. Besarnya retribusi uang sempadan/IMB untuk Tahun 1990/1991	49
7. Tabel 7. Besarnya retribusi uang sempadan/IMB untuk Tahun 1991/1992	49
8. Tabel 8. Besarnya retribusi uang sempadan/IMB untuk Tahun 1992/1993	50
9. Tabel 9. Jumlah membangun rumah yang dapat tanggihan ..	59
10. Tabel 10. Jumlah penjatuhan sanksi oleh Pengadilan Negri Ujung Pandang bagi masyarakat yang melanggar PERDA nomor 7 Tahun 1988	61

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN KONSULTAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN UNTUK MAJU UJIAN SARJANA	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar belakang masalah	1
1.2. Perumusan masalah	3
1.3. Tujuan dan kegunaan penelitian	3
1.4. Metode penelitian	4
BAB 2 : DASAR HUKUM DAN PROSEDUR UNTUK MEMPEROLEH SURAT IZIN MEMBANGUN	6.
2.1. Menurut Undang-undang nomor 5 Tahun 1974 dan ketentuan pelaksanaannya	9
2.2. Cara mengajukan Permohonan Izin Mendiri- kan Bangunan (PIMB)	14
2.3. Sebab-sebab Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak	22
2.4. Hal-hal yang termasuk Izin Mendirikan Ba- ngunan (IMB)	25

BAB 3	: TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NOMOR 7 .	
	TAHUN 1988 MENGENAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN	
	RUMAH TEMPAT TINGGAL DI KOTAMADYA UJUNG PANDANG	
3.1.	Struktur organisasi, tugas dan wewenang	
	Kepala Dinas Tata Kota	38
3.2.	Tentang retribusi Izin Mendirikan Bangunan	
	(IMB)	46
3.3	Hak dan kewajiban pemegang Izin Mendirikan	
	Bangunan (IMB)	51
BAB 4	: P E N U T U P	
	A. Kesimpulan	64 .
	B. Saran-saran	65 .

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAKSI

LAMPIRAN-LAMPIRAN

B A B I



P E N D A H U L U A N

1.1. latar belakang permasalahan

Laju perkembangan penduduk merusakan sumber dari berbagai masalah sosial, ekonomi dan budaya bagi masyarakat, terutama yang bermukim di daerah perkotaan.

Kecenderungan penduduk untuk bermukim pada daerah-daerah yang mempunyai tingkat pencapaian yang muda kerusak-rusak pelayanan kota, menimbulkan masalah kepadatan yang tinggi dan kepadatan yang tidak tersebar secara merata.

Motivasi penduduk untuk bermukim di daerah-daerah tersebut pada dasarnya adalah untuk efisiensi waktu ketempat kerja, fasilitas Kota ataupun jaringan transpor yang dengan mudah dapat menghubungkan keberbagai bagian Kota.

Pada umumnya Kota-Kota di Indonesia, daerah pemukiman penduduk terbesar adalah pada kawasan perkampungan. Dimana masyarakat dikawasan kampung tersebut tingkat kemampuan sosial ekonominya masih rendah. Masyarakat kawasan kampung dengan tuntutan hidup yang masih terbatas akan tetapi terpaksa menemati area-area yang kurang layak.

Demikian sehingga masyarakat kawasan kampung yang tingkat hidup dan penghidupannya relatif masih rendah, bermukim di area-area perkampungan Kota yang masih sempit dan padat. Sebagai implikasinya, area pemukiman yang terbatas akan tetapi diraksa untuk menampung sejumlah penduduk di luar kampung kapasitas ideal,

akan mengakibatkan:

- Building coverage yang sangat tinggi
- Kondisi perumahan dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat teknis dan kesehatan
- Kondisi perumahan yang tidak memenuhi syarat keamanan
- Susunan perumahan yang tidak beraturan dan tidak tertib¹⁾

Pada dasarnya masalah-masalah fisik diatas berkaitan erat dengan masalah-masalah non fisik antara lain kondisi-kondisi sosial, ekonomi dan budaya dari masyarakatnya sendiri.

Pencerminan dari tingkat hidup dan penghidupan akan terlihat pada kondisi fisik pemukiman itu sendiri. Dengan meninjau masalah-masalah yang ada dan potensi-potensi yang bisa dikembangkan di kawasan perkampungan Kota, dapat ditarik suatu dasar-dasar pembinaan untuk pelaksanaan perbaikan di kawasan perkampungan. Dalam hal ini diharapkan taraf hidup dan penghidupan masyarakat di kawasan kampung dapat lebih di tingkatkan. Lebih jauh lagi di harapkan potensi kampung dapat lebih berenerang untuk usaha pengembangan Kota yang lebih baik dan tertib.

Ujung randang sebagai Kota terbesar di Indonesia bagian timur tidak luput dari masalah-masalah seperti disebutkan di atas. Kerapatan penduduk yang sangat tinggi sebagai akibat urbanisasi menimbulkan permasalahan pemukiman yang sangat sulit teratasi tanpa adanya pengaturan yang intensip. Hal ini dapat terlihat dengan munculnya perumahan kumuh yang tidak memenuhi persyaratan untuk di huni.

1) Pengkajian masalah pemukiman kampung di kota, Departemen Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Cipta Karya, tanpa Tahun, hal 1.

1.2. Perumusan masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah maka di tetapkan perumusan masalah yang menjadi bahan acuan dan arahan dalam menganalisis data yang di peroleh.

Pemecahan tersebut di rumuskan sebagai berikut:

1. Sejauhmana prosedur penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) khususnya bangunan rumah tempat tinggal dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 1988.
2. Sejauhmana penegakan hukum berupa pemberian sanksi bagi pihak-pihak yang melakukan kegiatan pembangunan yang bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 1988 di laksanakan.
3. Sejauhmana langkah-langkah yang diambil tentang kendala-kendala yang timbul berkenaan dengan pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

1.3. Tujuan dan kegunaan

Tujuan penelitian

1. Untuk dapat mengetahui prosedur pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tempat tinggal di dalam prakteknya.
2. Untuk dapat mengetahui perlakuan penegak hukum berupa pemberian sanksi bagi pihak-pihak yang melakukan kegiatan pembangunan secara menyimpang dari ketentuan yang ter muat dalam Peraturan Daerah Nomor 7 tahun 1988.
3. Untuk dapat mengetahui kendala-kendala yang sifatnya menghambat terhadap pemberian Izin Mendirikan Bangunan.

Kegunaan penelitian

1. Untuk dapat memberikan informasi/input bagi pihak pemerintah maupun bagi pihak masyarakat tentang prosedur pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam kenyataan yang ditemukan.
2. Untuk dapat memberi informasi/input bagi pihak Pemerintah tentang pemberitahuan terhadap pelanggaran Izin Mendirikan Bangunan (IMB), agar dapat di jadikan bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan berikutnya.
3. Untuk dapat menambah bahan kepustakaan didalam ilmu hukum khususnya dalam kajian hukum administrasi Negara.

1.4. Metode kajian hukum

Dalam penulisan skripsi ini, metode yang dipergunakan ialah metode sosiologis fungsional, yakni untuk mengetahui pelaksanaan ketentuan hukum yang termuat dalam Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 1988 khususnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) rumah tempat tinggal. Untuk mendukung hal tersebut, maka dalam penelitian ini digunakan metode pengumpulan data yang terdiri dari:

1. Penelitian kepustakaan (library reseach), dalam hal data dikumpulkan melalui literatur-literatur ilmiah dan pandangan para sarjana yang erat kaitannya dengan pokok permasalahan. Data yang diperoleh melalui kegiatan ini merupakan data sekunder.
2. Penelitian lapangan (field researc), dalam hal ini data diperoleh dengan mengadakan kunjungan langsung kepada lokasi penelitian dengan menggunakan teknik wawancara de -

ngah:

- Pejabat neda Dinas Tata Kota
- Pejabat neda Dinas Pengawasan Pembangunan
- Masyarakat nemegang IMB

Data yang di peroleh/di kumrulkan melalui kegiatan iri ya-
itu data primer.

Khusus masyarakat nemegang IMB sebagai sampel di tempuh sebanyak
30 (tiga puluh) orang. Hal ini di ambil berdasarkan pertimbangan
bahwa masalah ini sifatnya homogen sehingga sampel di atas cukup
representatif. Jumlah populasi dari sampel tersebut sebanyak
1.245 orang.

B A B 2

DASAR HUKUM DAN PROSEDUR UNTUK MEMPEROLEH SURAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)

Dalam membahas masalah dasar hukum ini tidak lepasa kaitannya dengan Undang-undang Dasar 1945, di mana Undang-undang Dasar 1945 merupakan bentuk peraturan perundangan tertinggi (peraturan dasar) yang membawahi semua bentuk peraturan perundangan yang ada.

Pada pasal 18 UUD 1945 menyebutkan:

Pembagian Daerah Indonesia atas Daerah besar dan kecil, dengan bentuk susunan pemerintahannya di tetapkan dengan Undang-undang, dengan memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistim Pemerintahan Negara, dan hak-hak asal usul dalam Daerah yang bersifat istimewa.

Atas dasar ketentuan tersebut, maka seluruh Daerah Indonesia di bagi menjadi beberapa tingkatan secara hirarchi, yaitu Daerah propinsi, Kabupaten, Wilayah kecamatan dan Pemerintahan Desa. Dengan pembagian secara hirarchis ini maka tiada Daerah dalam Wilayah Indonesia yang bersifat Negara tetapi merupakan bagian-bagian Pemerintahan Indonesia sebagai Negara Kesatuan.²⁾

Namun demikian, Daerah-daerah di maksud di berikan hak Otonomi, yaitu hak untuk mengatur rumah tangganya sendiri.³⁾ Hak Otonomi yang di berikan kepada Daerah tersebut tidaklah bersifat mutlak, akan tetapi tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang lebih tinggi.

2) Penjelasan umum Undang-undang Dasar 1945

3) Daeng Sudirwo, Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah dan Pemerintahan Desa, Angkasa Bandung 1981, hal 22

Hal ini sebagai konsekuensi sebagai negara kesatuan. Karena demikian diharapkan akan terdapat keserasian antara program pembangunan pemerintah (pusat) dan pemerintah daerah. Hal tersebut di tegaskan dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan rakyat (MPR) Nomor.II/MPR/1988 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara pada bab "aparatur pemerintah" yang berbunyi sebagai berikut:

- e. Dalam rangka memperlancar pelaksanaan pembangunan yang tersebar dan merata di seluruh pelosok tanah air dan dalam rangka membina persatuan dan kesatuan bangsa maka hubungan kerja yang serasi antara pemerintah pusat dan pemerintah Daerah perlu terus di kembangkan atas dasar keutuhan Negara kesatuan dan di arahkan kepada pelaksanaan otonomi Daerah yang nyata, dinamis dan bertanggung jawab. Uraian ini perlu dilaksanakan bersama-sama dengan dekonsentrasi dan kebijaksanaan lainnya yang dapat mendorong kemajuan dan pembangunan daerah.

Dengan uraian diatas dapatlah di simpulkan, bahwa dalam Wilayah Indonesia terdapat Pemerintah Daerah yang di beri hak otonomi, yaitu hak untuk mengurus dan mengatur rumah tangganya sendiri. Tetapi, hak tersebut diberikan sepanjang dapat di pertanggung jawabkan. Dalam arti, pelaksanaan hak otonomi tersebut tidak bakal mengurangi arti dari Indonesia sebagai Negara Kesatuan.

Sesuai dengan judul penulisan pada skripsi ini, maka dengan mengemukakan uraian di atas, sebenarnya penulis hendak mengemukakan bahwa terdapat urusan-urusan pemerintahan yang musti di tangani oleh pemerintah Daerah. Sebab, jika ditangani oleh pemerintah pusat, hasilnya tidak efisien, efektif, maupun ekonomis. Misalnya pemberian Izin Pendirian Bangunan (IMB), harus di tangani oleh Pemerintah Daerah, karena lebih dekat dan lebih me-

ngetahui Kondisi Daerahnya.

Masalah perumahan dalam Garis-garis Besar Haluan Negara pada bab "perumahan dan pemukiman" huruf "a dan b" menyebutkan sebagai berikut:

- a. Pembangunan perumahan dan pemukiman adalah upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan hidup, memberi arah pada pertumbuhan Wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus di tingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan sejahtera.
- b. Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman termasuk pembangunan kota-kota baru perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk, dan penyeberangannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membinasakan kehidupan masyarakat yang maju. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan pembangunan di sektor lain. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu di tingkatkan kerja sama antar pemerintah pusat dan Daerah, usaha swasta, kooperasi dan masyarakat luas.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan harus memenuhi persyaratan lingkungan hidup, memberi arahan pertumbuhan Wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Selain persyaratan tersebut juga di usahakan secara minimum memperhatikan perumahan dan pemukiman yang layak, sehat dan bersih. Pembangunan perumahan perlu di adakan secara terpadu dengan menjalin kerja sama antara swasta dan pemerintah serta melibatkan kooperasi dan masyarakat yang sekaligus memperluas lapangan kerja.

Untuk mencapai perumahan dan pemukiman tersebut Pemerintah Daerah lebih mengetahui dan menguasai Daerahnya, sehingga di berikan kewenangan untuk mengatur sebagai konsekwensi dari otonomi Daerahnya.

2.1. Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 dan ketentuan pelaksanaannya.

Untuk mengetahui lebih lanjut dasar hukum operasional pemberian IMB yang bersumber dari Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang pokok-pokok Pemerintahan Daerah. Dalam penyelenggaraan Pemerintahan di Daerah menurut Undang-undang nomor 5 Tahun 1974 terdapat 3 asas antara lain:

1. Asas desentralisasi; adalah penyerahan urusan Pemerintahan dari Pemerintah atau Daerah tingkat atasnya kepada Daerah menjadi urusan rumah tangganya.
2. Asas dekonsentrasi ; adalah pelimpahan wewenang dari Pemerintah atau Kepala Wilayah atau Instansi vertikal tingkat atasnya kepada pejabat-pejabatnya di Daerah.
3. Asas pembantuan; adalah tugas untuk turut serta dalam melaksanakan urusan Pemerintahan yang di tugaskan kepada pemerintah Daerah tingkat atasnya dengan kewajiban mempertanggung jawabkan kepada yang menugaskannya³⁾.

Dalam kaitannya dengan ketiga asas ini, maka IMB di atur dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 dan menyangkut penjabarannya/ realisasinya di perlakukan asa desentralisasi.

3) Penjelasan umum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974

Hal ini juga merupakan salah satu sumber pendanaan Daerah yang di atur dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 dalam rangka membiayai urusan rumah tangganya.

Penyelenggaraan Pemerintahan dalam asas desentralisasi ini merupakan pelanjutan wewenang yang berbentuk delegasi.

Pada pasal 3 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 di sebutkan sebagai berikut:

Dalam rangka pelaksanaan asas desentralisasi di bentuk dan di susun Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II.

Daerah-daerah yang di bentuk sebagaimana di maksud pasal : di atas adalah Daerah-daerah Otonomi yang berhak dan berwenang mengatur Daerahnya sendiri. Hal ini dapat di lihat pada pasal 7 berikutnya, tentang otonomi Daerah:

Daerah berhak, berwenang dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku.

Tujuan pemberian Otonomi ini di jelaskan oleh penjelasan umum Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 sebagai berikut:

- (1) Tujuan pemberian Otonomi kepada Daerah adalah untuk memungkinkan yang bersangkutan mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri untuk meningkatkan daya gu.....



na dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan. Untuk dapat melaksanakan tujuan tersebut maka Kepala Daerah perlu di berikan kewenangan untuk melaksanakan berbagai urusan pemerintahan sebagai urusan rumah tangganya.

- (2) Dalam rangka peningkatan pelayanan terhadap masyarakat, dan pelaksanaan pembangunan, maka Undang-undang ini meletakkan titik berat Otonomi pada Daerah Tingkat II, dengan pertimbangan bahwa Daerah Tingkat II lah yang lebih langsung berhubungan dengan masyarakat sehingga di harapkan dapat lebih di mengerti dan memenuhi aspirasi-aspirasi masyarakat tersebut.

Di sini jelas bahwa yang menjadi titik berat di berikannya hak Otonomi Daerah adalah Daerah Tingkat II, yaitu Kabupaten atau Kotamadya, meskipun demikian, perlu di ketahui bahwa pemberian hak Otonomi kepada Daerah tersebut lantas Daerah dapat dengan bebas mengatur rumah tangganya. Tetapi harus berpedoman pada ketentuan lain yang berlaku.

Otonomi yang di berikan kepada Daerah, berprinsip "Otonomi yang nyata dan bertanggungjawab". Artinya, bahwa pelaksanaan hak Otonomi Daerah harus dapat di pertanggung jawabkan dan tetap menjamin keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.³⁾ Karena itu pelaksanaan Otonomi Daerah harus menurut petunjuk pelaksanaan dari pemerintah di atasnya.

Sebagai pelaksana dari Otonomi Daerah, maka di bentuklah perangkat Daerah, yaitu Dinas-dinas.

Paragraf 49 undang-undang "Omor 5 Tahun 1974 menyatakan:

- (1) Dinas Daerah adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah
 (2) Pembentukan, susunan organisasi dan formasi Dinas Daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah sesuai pedoman yang di tetapkan oleh Menteri Dalam Negeri.

3) Soeng Sudirwo, op cit, hal 22

- (3) Peraturan Daerah yang di maksud dalam ayat (2) pasal ini, berlaku sesudah ada pengesahan pejabat yang berwenang.

Dari ketentuan pasal di atas telah jelas, bahwa Dinas seke-
dar merumuskan unsur pelaksana dari pemerintah daerah yang segala
la sesuatunya berpedoman kepada ketentuan Menteri Dalam Negeri.
Dinas di adakan berdasarkan keperluan dari kondisi dari suatu
Daerah, agar dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan
cepat, tepat dan memuaskan.

Sehubungan dengan itu, pada Tahun 1987 Kotamadya Daerah Tin-
gkat II Ujung Pandang telah mengeluarkan peraturan Daerah anta-
ra lain:

1. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1987 tentang pembentukan, su-
sunan organisasi dan tata kerja Dinas Tata Kota.

Pada Konsiderans dari Peraturan Daerah tersebut di kata-
kan pada huruf a:

Bahwa sesuai dengan perkembangan yang semakin mening-
kat, maka pelaksanaan perencanaan pembangunan di Ko-
tamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang perlu di ta-
ngani oleh Dinas Tata Kota.

Dari Konsiderans menimbang ini terlihat bahwa Dinas Ta-
ta Kota sebelumnya tidak berdiri sendiri melainkan berada
di bawa Dinas Pekerjaan umum.

2. Peraturan Daerah Nomor 10 tahun 1987 tentang pembentukan, su-
sunan organisasi dan tata kerja Dinas Pengawasan Pembangunan.

Peraturan Daerah ini di keluarkan, karena tuntutan per-
kembangan di bidang pemerintahan dan pembangunan yang sema-
kin meningkat. Di mana Pemerintah Daerah sudah tidak bisa

lagi mengimbangnya, terutama dalam memberikan bimbingan dan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan fisik.

raca bagian konsiderans menimbang rada bagian huruf "a" di nyatakan :

Bahwa berhubung dengan perkembangan di bidang Pemerintahan dan pembangunan yang semakin meningkat, maka untuk memberi bimbingan dan melakukan pengawasan terhadap kegiatan pembangunan fisik perlu di imbangi dengan kemampuan pemerintahan Daerah, yang di atur dan di tangani oleh suatu Dinas.

Dinas ini juga sebelumnya berada di bawah Dinas Pekerjaan Umum, tetapi krena perkembangan di bidang Pemerintahan dan pembangunan yang semakin meningkat akhirnya di bentuk Dinas tersendiri.

Sebagai pelaksana Pemerintah Daerah, maka Dinas tersebut di atas mempunyai tugas untuk menjalankan Peraturan Daerah Kota - medya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 7 Tahun 1992 tentang bangunan.

Yang melatar belakangi kelahiran Peraturan Daerah ini adalah tidak lain untuk menjamin tertib dan teraturnya bangunan dan untuk mengatasi kesulitan-kesulitan yang mungkin terjadi. Untuk memenuhi hal tersebut perlu di penuhi persyaratan teknis konstruksi, kesehatan, estetika serta persyaratan lainnya.

Hal ini dapat terlihat rada bagian konsecerans menimbangnya antara lain:

- a. Bahwa untuk menjamin tertib dan teraturnya bangunan dan untuk mengatasi kesulitan-kesulitan yang mungkin terjadi, maka di perlukan landasan untuk melaksanakan penertiban dan pengaturannya.
- b. Bahwa perlunya di penuhi persyaratan-persyaratan teknik konstruksi, kesehatan estetika, serta persyaratan persyaratan lainnya yang di perlukan dalam pelaksanaan

suatu bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

Peraturan Daerah ini menggantikan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang tentang Bow En Woon Verordening Voor de Gemeente Makassar (Peraturan Daerah tentang membangun dan mendiami perumahan untuk Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang) yang dianggap sudah tidak bisa lagi mengikuti perkembangan zaman.

Hal ini dapat di temukan pada ketentuan penutup pasal 241 sebagai berikut:

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang tentang Bow En Woon Verordening Voor de Gemeente Makassar (Peraturan Daerah tentang membangun dan mendiami perumahan untuk Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang) tanggal 3 Januari 1986 yang di undangkan dalam Java she Courant tanggal 1 Maret 1986 No. 13 di cabut dan di nyatakan tidak berlaku lagi.

2.2. Cara mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Izin mendirikan bangunan yang di berlakukan diseluruh Provinsi ini pada dasarnya di tujukan bagi keselamatan penghuni itu sendiri, keamanan dan lingkungan sekitarnya ketertiban dalam pembangunan. Penghuni harus cukur awan dari kemungkinan kesalahan perencanaan bagunan yang dapat membahayakan di kemudian hari. Begitu pula bangunan yang di rancang dengan baik dan cukur mahal, jangan sampai terkena pembongkaran kerbeli akibat kesalahan dari runtukan tanahnya yang tidak sesuai, atau berada di lingkungan yang berbahaya seperti daerah rawang Jonsor, banjir, gempa dan sebagainya. Disamping itu kehadiran bangunan baru tersebut haruslah memperhatikan lingkungan sekitarnya, sehingga secara keseluruhan Kota atau Daerah tersebut akan tetata dengan baik.

belihat maksud dan tujuan di perlukannya Izin Mendirikan

Bangunan (IKB) dalam setiap pembangunan rumah atau gedung, maka sebagai warga negara yang baik sudah seharusnya itiked ini kita dukung bersama. Yang menjadi permasalahan adalah bagaimana caranya agar semua orang yang mau membangun mengerti proses memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan bisa melaksanakannya dengan baik.

Cara untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menurut Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 adalah sebagai berikut:

Setiap orang yang ingin membangun rumah terlebih dahulu harus mengajukan permohonan Izin kepada Kepala Daerah melalui Dinas Pengawasan Pembangunan. Permohonan ini di ajukan sendiri oleh perseorangan atau suatu badan hukum atau suatu pihak yang di beri kuasa olehnya yang di ajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang di sediakan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan dengan di bubuhi materai secukupnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) sekurang-kurangnya berisi keterangan sebagai berikut:

- a. Nama pemohon PIMB
- b. Alamat pemohon PIMB
- c. Jenis bangunan yang di rencanakan
- d. Permtkan bangunan yang di rencanakan
- e. letak pekarangan tempat bangunan yang di rencanakan

Keterangan ini di lampiri dengan:

- a. Salinen surat bukti hak atas tanah yang bersangkutan
- b. Bestek situasi
- c. Peta situasi

- d. Gambar rencana bangunan dengan skala 1:50/1:100/1:200
- e. Perhitungan konstruksi dan perhitungan instalasi yang di tetapkan bagi bangunan tertentu
- f. Perencana, pelaksanaan dan pengawasan bangunan.
- g. Persetujuan tetangga
- h. Izin usaha

Setelah permohonan di masukkan, Dinas Pengawasan Pembangunan memberi tanda terima PIMB kepada pemohon pada saat permohonan tersebut di terima. Kemudian Dinas Pengawasan Pembangunan memeriksa apakah PIMB yang di ajukan telah memenuhi syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku serta apakah kenyataan keadaan tanah dan/atau bangunan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PIMB. Kalau ternyata PIMB tersebut tidak memenuhi persyaratan yang di ajukan oleh pemohon maka Dinas Pengawasan Pembangunan memanggil secara tertulis pemohon tersebut untuk menyempurnakan PIMB-nya.

Ketala Daerah memutuskan PIMB selambat-lambatnya satu bulan terhitung dari hari di terimanya PIMB oleh Dinas Pengawasan Pembangunan, keputusan ini di sampaikan kepada pemohon secara tertulis dengan surat tercatat atau melalui ekspedisi, yang berupa surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama pemohon yang di tandatangani oleh Ketala Daerah.

Sebelum mengajukan PIMB pemohon harus terlebih dahulu memperoleh petunjuk tentang rencana mendirikan bangunan tentang PIMB kepada Dinas Pengawasan Pembangunan yang meliputi:

- a. Jenis/peruntukan bangunan

- b. Luas lantai di atas/ di bawa permukaan tanah bangunan
- c. Jumlag lantai/laris di atas/di bawa permukaan tanah bangunan
- d. Garis samredang yang di tetapkan.
- e. Luas ruang yang terbuka
- f. Sfesifikasi perwujudan bangunan (arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, dan lain-lain)
- g. Persyaratan perencanaan pelaksana, pengawasan bangunan
- h. Hal-hal lain yang di anggap perlu

Dalam kenyataannya dari hasil wawancara penulis dengan pemohon Izin Mendirikan Bangunan jarang yang mendapat keterangan petunjuk tentang rencana mendirikan bangunan sebelum mengajukan permohonan, Ini di sebabkan karena para pemohon umumnya diwakili dan kuasanya kurang menghiraukan hal-hal tersebut, juga dari pihak pengawas pembangunan yang akhirnya ada permohonan yang tidak diterima atau di robah, misalnya luas bangunan rumah yang harus dirobah karena tidak sesuai dengan peruntukan tanah.

Dari rangkaian cara/prosedur untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Dalam kenyataannya menemui salah satu persyaratan yang tidak tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988, yaitu dimana pemohon tersebut diwajibkan untuk melampirkan surat tanda pembayaran pelunasan Pajak Bumi Bangunan (PBB). Lampiran ini di maksudkan untuk mengetahui apakah pemohon tersebut sudah memenuhi kewajibannya membayar Pajak Bumi Bangunan sebagai warga negara yang baik.

Kenurut penulis persyaratan ini adalah penyimpangan dari

Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988. Mengingat persyaratan ini bisa di tolerir mengingat setiap pemerintah Daerah diberi target oleh Pemerintah Pusat dalam hal pemungutan Pajak, tetapi menghancurkan pembayaran Pajak dengan Izin Mendirikan Bangunan sangat bertentangan dengan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988.

Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat membayar pajak Pemerintah Daerah di tuntut untuk berusaha sekuat mungkin mengadakan penyuluhan yang intensif dan banyak memberikan timbangan⁴⁾ dan jangan mengkaitkan hal-hal lain dengan pembayaran Pajak yang sifatnya memeras rakyat supaya membayar pajak.

Adapun pemaksaan untuk membayar Pajak yang berupa ancaman sanksi terhadap wajib pajak bila tidak memenuh kewajibannya tadi di atur dalam Undang-Undang perpajakan.

Lembaran isian yang di sediakan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan sebagai mana yang di maksud dalam pasal 20 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 dengan Kodel seri AC berisi keterangan sebagai berikut:

1. Nama pemohon
2. Alamat
3. Pekerjaan
4. Nomor rumah
5. Status rumah
6. Jenis pekerjaan; memperbaiki/memperbesar atau membikin baru
7. Jenis bangunan; Rumah tinggal/toko, gudang, kantor, pagar

4) -Kochmat Sumitro, Pajak Pertambahan Nilai,

8. Cara pembangunan; permanen/semi permanen/sementera

Untuk lebih jelasnya penulis lampirkan pada bagian lampiran tulisan ini.

Yang dimaksud dengan cara pembangunan:

- Permanen yaitu bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari batu, beton, baja, dan umur bangunan di nyatakan lebih 15 tahun
- Semi permanen yaitu bangunan yang sebagian konstruksi utamanya di nyatakan umur bangunan kurang dari 15 Tahun.
- Sementara yaitu bangunan yang pemakaiannya untuk sementara waktu dan umur bangunan di nyatakan kurang dari 15 Tahun

Mengenai jenis bangunan, khusus rumah toko(ruko) yang ingin dibangun pada suatu kawasan di mana menurut perencanaan kota tidak bisa di bangun bangunan lain kecuali rumah tinggal, maka untuk mendirikan rumah toko(ruko) pada kawasan tersebut harus ada rekomendasi dari Walikotamedya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang. Begitu pula untuk membangun sebuah rumah, di mana pada lokasi tersebut belum nampak adanya jalan, maka pemohon harus melampirkan Keterangan Rencana Kota (KRK) yang diperoleh dari Dinas Tata Kota.

Tanda terima dari permohonan izin mendirikan bangunan, dirangkaikan dengan permohonan izin mendirikan bangunan. Pada bagian tanda terima tersebut tercantum surat perjanjian yang formatnya sebagai berikut:

SURAT PERJANJIAN

Yang bertanda tangan di bawa ini..... tinggal di Ujung Pandang jalan..... mengaku dengan sebenarnya bahwa rumah yang di diikikan/di perbaiki/di besarkan atas persil jalan..... akan membongkar sebagian/ seluruhnya dengan menanggung kerugian sendiri apabila mendapat perintah dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang untuk itu selanjutnya yang bertanda berjanji tidak memulai dengan pekerjaan itu sebelum mendapat izin dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

Ujung Pandang 19....

Inti dari isi perjanjian di atas yaitu bahwa si pemohon berjanji akan membongkar rumahnya sebagian/seluruhnya dan menanggung kerugian tersendiri apabila mendapat perintah dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang kalau pembangunan rumahnya mulai di bangun sebelum keluarnya izin dari Walikotaamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

Perjanjian ini tidak memnuhi persyaratan perjanjian yaitu perizinan yang bebas dari orang-orang yang mengikatkan diri,³⁾ karena pihak pemohon merasa terpaksa untuk menyetujui dengan an-caman permohonannya akan di tolak.

Maksud dari perjanjian tersebut adalah sebagaimana yang di sebutkan dalam pasal 25 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 Bahwa Kepala Daerah memutuskan PIMB selambat-lambatnya satu bulan terhitung dari hari di terimanya PIMB oleh Dinas Pengawasan Pembangunan. Jadi kalau si pemohon itu membangun rumahnya sebelum di keluarkannya izin (paling lambat satu bulan), maka rumah yang di bangun tersebut, kalau mendapar perintah dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang untuk di bongkar seba -

3) Subekti, Pokok-pokok Hukum Perdata, PT Intermasa 1990 hal 135

gian/seluruhnya dengan menanggung kerugian sendiri.

Berdasarkan surat perjanjian yang di hubungkan dengan pasal 25 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988, maka rumah yang di bongkar tanpa ganti kerugian hanya rumah yang di mohonkan izin bangunannya dan rumah tersebut di bangun sebelum izinnya di terbitkan, di mana kalau mendapat perintah dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang untuk di bongkar sebagian /seluruhnya dan di tanggung kerugiannya oleh pihak pemilik bangunan, sedangkan rumah yang tidak pernah di mohonkan izinnya kalau di bongkar dengan perintah Walikotaamadya harus di tanggung kerugiannya oleh Walikotaamadya karena tidak terikat dengan perjanjian yang tercantum dalam tanda terima permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB).

Selain dari surat perjanjian yang tercantum dalam surat tanda terima Permohonan Izin Mendirikan Bangunan juga surat keluasan tanah, seruan/ himbauan serta pernyataan-pernyataan.

Jumlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang di keluarkan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan mulai dari April 1991 sampai Maret 1992 dan April 1992 sampai Maret 1993 dapat di lihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel I

Untuk Wilayah I

No.	Kecamatan	Jumlah		Izin		Keterangan
		1991/1992	1992/1993	1992/1993	1993	
1.	Bontoala	45		50		Unruk tahun 19-92/1993 data yang di peroleh hanya sampai bulan bebruari
2.	Ujung Tanah	8		10		
3.	Tallo	69		39		
4.	Biring Kanaya	700		661		
5.	Jumlah	822		760		

Sumber data: Diolah pada kantor Dinas Pengawasan Pembangunan tahun 1991/1992 dan 1992/1993

Tabel 2.

Untuk Wilayah 2

No.	Kecamatan	Jumlah Izin		Keterangan
		1991/1992	1992/1993	
1.	Panakkukang	210	198	Untuk tahun 1992/1993 data yang diperoleh hanya sampai bulan Februari.
2.	Makassar	131	67	
3.	Wajo	60	46	
4.	Ujung Pangang	61	49	
5.	Jumlah	453	350	

Sumber data: Diolah pada kantor Dinas Pengawasan pembangunan Tahun 1991/1992 dan 1992/1993.

Tabel 3

Untuk Wilayah 3

No.	Kecamatan	Jumlah Izin		Keterangan
		1991/1992	1992/1993	
1.	Tamalate	771	179	
2.	Memajang	59	27	
3.	Meriso	85	19	
4.	Jumlah	915	125	

Sumber data: di olah pada kantor Dinas Pengawasan Pembangunan Tahun 1991/1992 dan 1992/1993.

Untuk Wilayah I dan Wilayah 2 pada Tahun 1991/1992 dan Tahun 1992/1993 yang datanya hanya berhasil di himpun sampai bulan Pebruari 1993, menunjukkan angka yang cukup tinggi.

Hal ini membuktikan peningkatan pembangunan dari kedua Wilayah ini frekwensinya berimbang.

Untuk Wilayah 3 menunjukkan angka yang paling tinggi frekwensinya di bandingkan Wilayah lainnya. Ini di sebabkan karena pada Wilayah ini, terutama pada Kecamatan Tamalate merupakan Wilayah pemukiman sebagai akibat dari perluasan Kota Ujung Pangang. Begitu pula Wilayah I yaitu Kec. Biring Kanaya dan Wilayah 2 yaitu Kec. Panakkukang.

2.3. Sebab-sebab Permohonan Izin Mendirikan Bangunan ditolak.

Bermukim pada hakekatnya adalah hidup bersama, dan untuk itu

fungsi rumah dalam kehidupan manusia adalah sebagai tempat tinggal yang di perlukan oleh manusia untuk memasyarakatkan di rinya⁹⁾

Di lihat dari proses bermukim, rumah adalah pusat kegiatan budaya manusia baik sebagai konsumen maupun sebagai produsen untuk mencapai tujuan dan kesempurnaan hidup.

Didalam rumah manusia di bentuk, di didik dan berkembang menjadi manusia yang berkepribadian. Dalam makna yang lebih luas: rumah harus mampu membuka jalan dan memberikan saluran bagi kecenderungan, kebutuhan, aspirasi, dan keinginan manusia secara penuh, menuju perbaikan taraf hidup dan kesejahteraan manusia.

Begaimanapun juga, manusia adalah makhluk jasmani dan rohani yang ingin hidup mandiri. Dalam hubungan ini fungsi rumah merupakan sarana pengamanan diri manusia, memberi ketenangan dan ketentraman hidup, serta sebagai wahana yang mampu mendorong pemuatan dan pemenuhan dirinya.

Didalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, manusia merupakan insan sosial, insan ekonomi dan insan politik. Dalam kaitan dengan ini perumahan di lihat sebagai masalah sosial, ekonomi dan politik. Dengan demikian perumahan merupakan kebutuhan dasar yang bersifat struktural sebagai bagian dari kualitas kehidupan dan kesejahteraan rakyat dan kualitas masyarakat di wujudkan dengan pembangunan nasional di segala bidang secara berimbang. Dalam bidang perumahan, bangunan tidak saja mencangkup segi kuantitatif yang memungkinkan terselenggaranya perumahan sesuai dengan hakekat dan fungsinya.

Sehubungan dengan fungsi rumah di atas, setiap permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) harus memperhatikan hal-hal tersebut. Apabila suatu permohonan kurang memnuhi baik dari segi so-

⁹⁾Blambang Djembut C. Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan pokok, Yayasan Obor Indonesia, 1986, hal. 42



sial, ekonomi, budaya dan kesehatan otomatis harus di tolak.

Dalam pasal 27 (1) Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 di jelaskan bahwa:

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) di tolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang di rencanakan dalam PIMB bertentangan dengan:

- a. Peraturan perundang-undangan yang berlaku
- b. Kepentingan umum
- c. Ketertiban umum
- d. Kelestarian, keserasian, keseimbangan dan tidak mencemarkan lingkungan hidup.
- e. Hak pihak ketiga
- f. Rencana induk kota

Pada ayat 2 di jelaskan:

Penolakan PIMB di tetapkan dalam surat keputusan Kepala Daerah dengan menyebutkan alasan penolakannya.

Dari hasil wawancara dengan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Cq Sub Bagian Tata Usaha Urusan Umum, menyatakan selama ini belum ada pemohon izin mendirikan bangunan yang di tolak permohonannya dengan surat keputusan Kepala Daerah. Umumnya para pemohon hanya di beritahukan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan secara lisan dengan menyebutkan alasannya. Hal ini bertentangan dengan pasal tersebut di atas yang menginginkan penyampaian secara tertulis dalam bentuk kettetapan.

Salah seorang pemohon yang penulis wawancarai yang bertempat tinggal di Jalan Betua Raya IV, di mana ia memohon Izin dengan mengisi surat permohonan yang di lampiri dengan Keterangan Rencana Kota (K RK) dari Dinas Tata Kota Karena pada lokasi persil tanahnya belum nampak jalan. Pemohon tersebut memohon untuk mem-

bangunan rumah dengan luas 9 x 5 meter, ternyata menurut perencanaan kota tanah tersebut sebagian akan terkena jalanan, sehingga permohonannya di tolak/di rubah menjadi 7 x 5 meter. Penyampaian oleh Dinas Pengawasan Pembangunannya menyampaikan secara lisan kepada pemohon mengenai penolakan/perubahan luas bangunan rumahnya.

Sehubungan dengan pasal 27 di atas, penulis menguraikan suatu kasus yang bertentangan dengan pasal tersebut; Suatu tanah yang berstatus sengketa, di mana salah satu pihak mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) untuk membangun di atas tanah tersebut. Pihak Dinas Pengawasan Pembangunan berdasarkan permohonan tersebut mengabulkan dengan menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Alasan penerbitan Izin tersebut karena pihak pemohon membuat pernyataan di depan bagian hukum kantor Dinas Pengawasan Pembangunan bahwasanya bersedia membongkar bangunannya kembali jika ternyata tanah sengketa itu bukan miliknya yang sah.¹⁰⁾

Dari kasus ini terlihat kesalahan pihak Dinas Pengawasan Pembangunan karena mengabulkan permohonan tersebut, dimana status tanahnya masih dalam status sengketa.

2.4. Hal-hal yang termasuk dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Dalam pembangunan, agar tercapai pembangunan yang baik dan tertib, sesuai dengan peraturan bangunan, maka untuk pelaksanaan bangunan di haruskan mempunyai izin bangunan dari bagian/jawatan teknik dalam lingkungan pemerintahan Daerah Tingkat II/ Kotapraja, yang merencanakan dan mengawasi pekerjaan-pekerjaan umum atau Dinas Tata Kota.

Mendirikan atau memmerbaharui sesuatu bangunan hanya boleh dilakukan dalam lingkungan yang telah di tentukan untuk bangun nan yang di maksud atau rencana khusus yang telah di tetapkan.

Bangunan yang di didirikan letaknya harus menurut Per-tu - ran garis sempadan (roolyn) yang sudah di tentukan, Adanya ga- ris sempadan bertujuan untuk mengatur bangunan-bangunan dalam Kota, agar letaknya teratur, indah dan menjamin lingkungan bag- ngunan yang sehat dan aman.¹¹⁾ Mengenai penetapan garis sempadan (roolyn) dan peruntukan penggunaan tanah (bestemming) rada me- sing-masing jalan dalam Wilayah Kotamadya Ujung Pandang, di mu- at dalam keputusan Walikotaadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor : 517/S. Ken/A/VI/1985.

Keadaan suatu bangunan, termasuk saluran-saluran dan bentuk dari bagian-bagiannya dan keseluruhannya, harus memnuhi syarat- syarat keindahan yang layak, yang di tetapkan berhubung dengan keindahan Kota yang telah ada, atau yang menurut rencana memba- ngunan Kota yang akan ada, demikian pula harus sesuai dengan si- fat keadaan jalan dan pengelompokan bangunan-bangunan yang ber- dampingan.¹²⁾ Perbaikan rencana perballan Kota akan selalu di ada- kan untuk mengimbangi perkembangan di bidang:

- Kemajuan teknologi dan industri
- Kemajuan ekonomi, sosial dan budaya
- Kemajuan norma kesehatan
- Makin padatnya Kota karena pertambahan penduduk dan urba- nisasi.¹³⁾

-----Standar arsitektur bangunan terutama untuk perumahan umum

11) Rudy Gunawan, Pengantar Ilmu Bangunan, yayasan sarana cipta, 1981, hal 20
 12) ibid Rudy Gunawan, Pengantar Ilmu Bangunan, yayasan sarana cipta hal 22
 13) ibid

(public housing), adalah bertujuan menyediakan rumah tinggal yang cukup baik dalam segi design, di mensi kamar, tata latak ruangan dan sebagainya, agar dapat memenuhi kebutuhan/syarat rumah tinggal yang sehat (healthy) dan menyenangkan (comfotable) dengan cukun ekonomis.

Perhitungan konstruksi harus di lakukan secara keilmuan/keahlian dengan teliti, dan didasarkan atas keadaan yang reling tidak menguntungkan konstruksi, mengenai pembebanan, gaya-gaya yang bekerja dan tegangan-tegangan yang terjadi pada kontruksi¹⁴⁾

Beban-beban yang perlu di perhatikan ialah beban-beban mati termasuk beban tetan dan berat sendiri, beban berguna, tekanan angin, gaya-gaya gempa bumi dan juga tekanan air, tekanan tanah, getaran-getaran dan tumbukan yang mungkin timbul.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 pasal 30 ayat 1 dan 2, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berisi keterangan tentang

- (1) a. Nama penerima Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- b. Alamat penerima Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- c. Jenis bangunan yang di isinkan
- d. letak rekarangan tempat bangunan yang di izinkan
- e. Feruntukan bangunan yang di izinkan
- f. Jangka waktu pekerjaan mendirikan bangunan yang di Izinkan
- g. Biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang di tetape kan

(2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disertai lamriran yang berisi keterangan:

14) ibid, Rudy Gunawan, Pengantar Ilmu Bangunan, yayasan sarana cipta, 1981, hal.25.

- a. Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) bangunan
- b. Peta situasi
- c. Gambar rencana bangunan dengan skala 1 : 100/ 1 : 200
- d. Perhitungan konstruksi dan instalasi yang di tetapkan bagi bangunan tertentu.

Pembangunan baru bisa di mulai setelah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tebit dan Dinas Tata Kota sudah menetapkan garis sempadan regar bangunan serta ketinggian permukaan tanah nekarrangan tempat bangunan yang bersangkutan akan di didirikan sesuai dengan rencana yang telah di tetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Penetapan ini di tetapkan selambat-lambatnya empat belas hari setelah di serahkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada pemohonnya. Bila tidak di laksanakan maka pemohon IMB dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah agar Dinas Tata Kota segra melaksanakan tugasnya.

Penerimaan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Pengawas Pembangunan saat akan di mulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan itu di mulai, serta bagian-bagian-dari pekerjaan tersebut sepanjang hal itu di versyaratkan dalam IMB. Pemberitahuan juga di wajibkan terhadap pemohon dalam penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan secepat-cepatnya 24 jam sebelum bagian pekerjaan itu selesai.

Dinas Pengawasan Pembangunan memeriksa apakah menurut kenyataannya bagian pekerjaan yang ada telah di laksanakan sesuai de-

ngan rencana dalam IMB selambat-lambatnya 48 jam setelah di terimanya pemberitahuan tersebut. Setelah pemeriksaan, Dinas Pengawasan Pembangunan memberi Izin untuk melanjutkan bagian pekerjaan selanjutnya. Apabila Dinas Pengawasan Pembangunan beranggapan bahwa bagian pekerjaan tersebut tidak sesuai dengan IMB, maka akan di keluarkan perintah penghentian pekerjaan mendirikan bangunan yang bersangkutan.

Dalam hal jangka waktu pemeriksaan dari Dinas Pengawasan Pembangunan, pemegang IMB dapat melakukan bagian pekerjaan mendirikan bangunan yang selanjutnya. Setelah selesai, pemilik IMB wajib memberitahukan kepada Dinas Pengawas Pembangunan selambat-lambatnya satu hari, datang memeriksa apakah pekerjaan mendirikan bangunan itu menurut kenyataannya telah dan sesuai dengan rencana yang ditetapkan dalam IMB.

Pengawasan pelaksanaan IMB dilakukan di bawa tanggung jawab Dinas Pengawasan Pembangunan yang dalam hal ini di laksanakan oleh pengawas yang memiliki tanda bukti diri berupa:

- a. Surat Tugas
- b. Kartu tanda pengenal

Surat tugas berlaku selama tiga bulan dan dapat di perpanjang/di perbaharui.

Pengawas berwenang antar lain:

- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja
- b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang di gunakan sesuai dengan PUBB dan RKS

- c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang di tolak setelah pemeriksaan, demikian pula alat-alat yang dianggapnya tidak ahli untuk pekerjaan tertentu.

Menurut pengamatan dan hasil wawancara penulis dengan orang yang memiliki IMB, selama pekerjaan membangun pengawas kurang menjalankan fungsinya dengan baik, akibatnya banyak pemilik IMB membangun rumahnya yang tidak sesuai dengan apa yang tercantum dalam IMB. Hal ini terbukti dari sekian banyak gambar rumah yang penulis teliti, di mana pengawas seharusnya membubuhi tanda tangan sebagai bukti pengawasan terhadap bangunan tersebut dari segi arsitektur, konstruksi dan rooilyn bangunan, tetapi dalam kenyataannya tidak satupun gambar rumah yang di tanda tangani.

Pengawas biasanya turun kelapangan kalau mendapat laporan dari pemerintah setempat seperti ketua RK atau staf kelurahan yang menemukan rumah tanpa IMB, di sini biasanya terjadi atur damai antara pemilik bangunan rumah dan petugas pengawas. Untuk mengarasi atur damai tersebut Dinas Pengawasan Pembangunan mengambil kebijaksanaan dengan cara penggantian petugas pengawas dalam jangka waktu setiap enam bulan. Jumlah personil pengawas di Kotamadya Ujung Pandang sebanyak 39 orang yang di bagi pada seblas kecamatan.¹⁵⁾

Kurang aktifnya pengawasan dari Dinas Pengawasan Pembangunan menyebabkan banyak warga masyarakat yang membangun rumah tanpa IMB. Dari hasil pengamatan penulis ada beberapa cara pembangunan rumah yang di lakukan oleh masyarakat untuk menghindari pengawasan dari Dinas Pengawasan Pembangunan antara lain:

 15) Hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penertiban Dinas Pengawasan Pembangunan, Mustari Supu SH. di Kotamadya Ujung Pandang.

- Mengerjakan rumah pada malam hari
- mengerjakan sedikit-demi sedikit. Pekerjaan ini biasanya dilakukan kalau kebetulan yang punya rumah tersebut yang mengerjakannya sendiri (biasanya dikerjakan dalam jangka waktu yang lama)
- Mengerjakan rumah didalam rumah, maksudnya pada mulanya rumah tersebut terbuat dari kayu/bambu kemudian didalam rumah tersebut dipasang batu.

Setian membangun rumah harus memnuhi persyaratan sebagai berikut :

- mempunyai tempat parkir kendaraan yang memnuhi syarat
- mempunyai jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya satu meter atau karena pertimbangan lain dapat bersemet
- Datar dibangun dengan perbandingan luas lantai dasar dan luas persil adalah tidak melebihi 60%(enam puluh persen) atau didasarkan pada pertimbangan kelayakan
- memberi petunjuk secara jelas tentang :
 - Cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran
 - Cara mencegah bahaya kebakaran
- Secara fungsional hendaknya cenderung pada segi budaya namun tidak meninggalkan segi efisiensi
- Secara estetikal hendaknya mencerminkan perwujudan budaya
- Mengelelola sistem penghijauan secara baik
- Kalau pelaksanaan pembangunan rumah tinggal tersebut di

kelola oleh suatu badan dan jumlahnya cukup besar, harus memperhitungkan perimbangan fasilitas lingkungan secara layak.

- Rumah yang di bangun di atas kawasan yang belum mamiliki rencana detail wajib merencanakan dan melaksanakan pra - sarana lingkungan sesuai petunjuk Dinas Tata Kota. Kewajiban perencanaan sepenuhnya di tanggung oleh pihak pemohon izin.
- Tidak di benarkan membuang bahan sisa atau bahan bangunan yang mengakibatkan pencemaran lingkungan dan atau mengganggu keseimbangan lingkungan.
- Tidak di benarkan merubah status golongan bangunan tanpa izin pihak Dinas Pengawasan Pembangunan. Perubahan status golongan hanya di benarkan menjadi golongan bangunan campuran, misalnya:
 - a. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan di tambah perniagaan dan bukan sebaliknya.
 - b. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan di tambah industri (ringan, kerajinan, perumahan) bukan sebaliknya.
 - c. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan di tambah kelembagaan dan bukan sebaliknya.
 - d. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum di tambah kelembagaan dan bukan sebaliknya.
 - e. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum di tambah perniagaan dan bukan sebaliknya.

- f. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri di tambah kelembagaan dan bukan sebaliknya
- g. Semua bangunan dengan status induk bangunan kelembagaan di tambah perniagaan dan bukan sebaliknya.
- h. Semua bangunan dengan status induk bangunan pendidikan di tambah bangunan umum atau perniagaan atau kelembagaan dan bukan sebaliknya.

Semua bangunan rumah tinggal di atur menurut status induknya di tambah status tambahannya yang kemudian menyesuaikan dengan status induknya dan bukan sebaliknya. Status tambahan tidak di benarkan di rubah tanpa izin dari pihak Dinas Pengawasan Pembangunan dan Dinas lain yang bersangkutan.

Berikut ini penulis menyajikan data yang di peroleh sebagai hasil wawancara dengan masyarakat yang membangun rumah untuk tempat tinggal. Sebagai sampel di ambil 30 orang yang di tunjuk secara insedentil, artinya responden yang secara kebetulan di temukan dan bersedia untuk di tunjuk sebagai sampel. Data tersebut sebagai berikut:

Tabel 4

No.	Jumlah responden		Jumlah	Keterangan
	Tidak mempunyai IMB	Memunyai IMB		
1.	5	25	30	selisih 20
2.	jumlah responden		jumlah	keter
	mengurus dengan perantara	tanpa perantara		
	23	7	30	16
3.	Jumlah responden		Jumlah	keterangan
	di opname bangunannya	tidak di opname		
	19	11	30	8

4.	jumlah responden di evaluasi bangunannya		jumlah	keterangan
	0	tidak dievaluasi 30	30	selisih 30
5.	jumlah responden melapor pada DPP		jumlah	keterangan
	0	tidak melapor 30	30	selisih 30
6.	jumlah responden terbit IMB-nya kurang dr. 1 bln		jumlah	keterangan
	0	lebih dr. 1 bln 30	30	selisih 30

Sumber: Data di peroleh dari masyarakat.

Dari data di atas terlihat sebanyak 5 rumah yang di bangun tanpa IMB. Menurut hasil pengamatan penulis, cara membangun rumah oleh masyarakat yang tidak mempunyai IMB seperti yang di kemukakan di depan antara lain:

- Mengerjakan rumah pada malam hari.
- Mengerjakan sedikit demi sedikit. Cara ini biasanya di lakukan kalau kebetulan yang mempunyai rumah tersebut mengerjakannya sendiri (biasanya di kerjakan dalam jangka waktu yang lama)
- Mengerjakan rumah di dalam rumah, maksudnya pada mulanya rumah tersebut terbuat dari kayu/bambu kemudian di dalamnya di pasang batu.

Letak rumah yang di bangun tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB), umumnya jauh dari jalan raya, sehingga terhindar dari pantauan petugas Pengawasan

Pembangunan lagi pula petugas jarang turun di lapangan. Mereka hanya bersifat passif menunggu laporan dari pemerintah setempat, misalnya dari Ketua RK atau pejabat staf Kelurahan.

Sikap petugas inilah yang menyebabkan adanya masyarakat yang berani membangun rumah tanpa IMB walaupun sebenarnya mereka mengetahui bahwa itu merupakan pelanggaran.

rumah yang mempunyai IMB sebanyak 30 rumah, 23 di antaranya mengurus dengan perantara yang di berikan kuasa, olehnya dan tujuh (7) rumah yang mengurus secara langsung. Hal ini menurut panulis kurang relepans dengan apa yang di inginkan oleh pasal 6 seperti di sebutkan terlabih dahulu bahwa: sebelum mengajukan PIMB pemohon harus terlebih dahulu memperoleh petunjuk tentang rencana mendirikan bangunan tentang PIMB kepada Dinas Pengawasan Pembangunan.

Namun di bolehkan lewat kuasa seperti yang di sebutkan dalam pasal 19, tetapi menurut penulis untuk lebih di mengerti petunjuk yang di berikan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan, seharusnya yang bersangkutan sendiri yang langsung.

Setelah PIMB di masukkan kepada Dinas Pengawasan Pembangunan dan sudah memenuhi semua persyaratan termasuk gambar sebagai lampiran, maka petugas turun kelapangan untuk mengopname/ memeriksa tentang kesesuaian menurut persyaratan yang di ajukan dengan keadaan di lapangan.

Lata di atas menunjukkan dari 30 yang mengajukan PIMB hanya 19 rumah yang di opname dan sebelas tidak di opname. Adanya rumah yang tidak di opname sering menyebabkan masyarakat

pembangun rumah menyalahi dari persyaratan yang di ajukan, terutama biasanya gambar rumah yang di mohonkan tidak seperti apa yang di bangun.

Sebagaimana kita ketahui bahwa perhitungan biaya retribusi tergantung dari jumlah biaya bangunan. Semakin besar bangunan, otomatis semakin besar pula biayanya dan juga biaya retribusinya. Dengan alasan demikian karena masyarakat cenderung untuk membayar retribusi yang lebih kecil sehingga di dalam gambar di cantumkan ukuran yang lebih kecil sedangkan di dalam pembangunannya lebih besar.

Sebagai pemeriksaan lanjutan dari petugas pengawasan, setelah pada saat mulai di bangun dan selesainya, di adakan evaluasi terhadap bangunan dari segi arsitektur dan strukturnya. Dari 30 rumah yang memohon IMB tidak satupun yang pernah di evaluasi oleh Dinas Pengawasan Pembangunan, sehingga akibatnya banyak rumah yang kurang memenuhi kelayakan dari segi arsitektur dan dari segi struktur bangunan untuk di tempati. Ini di sebabkan karena pihak masyarakat yang membangun rumah tidak ada pula yang melaporakan bangunan rumahnya pada saat mulai di bangun dan selesainya pembangunan, seperti terlihat pada data di atas.

Dari data di atas menunjukkan pula bahwa pemohon memperoleh/terbit IMB-nya, dari jumlah 30 sampel semuanya memperoleh/terbit IMB-nya setelah lewat satu bulan. Hal ini di sebabkan karena IMB ini harus di tanda tangani oleh Walikotaamadya Kerala Daerah dan mereka sering sibuk dengan tugas lainnya. Untuk mengatasi hal tersebut, maka setelah PIMB diterima dan sudah memiliki

tanda bukti penerimaan pembayaran uang sempadan dan tanda terima dari Bank Pembangunan Daerah (BPD) serta petunjuk pembuatan patan nama izin bangunan, maka pemohon tersebut sudah dianggap mempunyai izin yang masih bersifat sementara dan mereka sudah bisa membangun.

Berikut ini penulis menyajikan data tentang jumlah pembayaran retribusi IMB oleh masyarakat pemegang IMB.

Tabel 5.

jumlah rumah/ jenis	ongkos rumah (Rp)	U. sempadan (Rp)	Biaya administrasi				jumlah total (Rp)	pembayaran pengguna IMB (Rp)
			(Rp)a	(Rp)b	(Rp)c	(Rp)d		
15 rumah per- menen dengan luas lantai kurang 200 M ²	7 - 10 juta	200.000-320. 000	20000 -	2650 -	10000	10000	246650 - 362. 000	400.000 - 500.000
10 rumah semi permenen.	1 - 3 juta	40.000-120. 000	-	1200 -	-	-	41.200 - 122400	60.000 - 200.000
5 rumah bangun an sementara	200 - 500 ribu	3.000-20.0 00	-	1.200 -	-	-	9.200 - 22.000	25.000 - 35.000

ber data: di olah dari masyarakat

Dari data di atas menunjukkan bahwa, jumlah pembayaran retribusi IMB oleh masyarakat pengguna IMB melebihi dari jumlah yang seharusnya dibayar menurut aturan. Hal ini disebabkan karena masyarakat pengguna IMB mempergunakan kuasa dalam mengajukan PIMB-nya sehingga kelebihan dari yang seharusnya merupakan komisi terhadap kuasanya.

Jumlah sebanyak 30 sampel, penulis mengklasifikasikan atas tiga kelompok jenis bangunan rumah yaitu:

1. P

1. Rumah permanen yaitu rumah yang konstruksi utamanya terdiri dari batu, beton, baja dan umur rumah dinyatakan lebih 15 tahun. Untuk klasifikasi ini penulis menagambil 15 sampel, dimana ongkos rumah ke lima belas tersebut sangat bervariasi untuk dijadikan sebagai dasar dalam menghitung besar uang sempadan dan biaya administrasi. Untuk itu penulis menagambil ongkos rumah yang terendah dan yang tertinggi yaitu 7 juta dan 10 juta dan untuk pembuatan peta diambil ukurang luas 58 M^2 dan 63 M^2 .
2. Rumah semi permanen yaitu rumah yang sebagian konstruksi utamanya dinyatakan umur bangunan kurang dari 15 tahun. Jenis bangunan rumah ini di ambil 10 sampel dengan dasar perhitungan uang sempadan dan biaya retribusi 1 juta dan 3 juta dan perhitungan biaya pembuatan peta diambil luas 24 M^2 dan 48 M^2 .
3. Rumah bangunan sementara yaitu rumah yang pemakaiannya untuk sementara waktu dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 Tahun. Jenis ini diambil sampel lima rumah dengan dasar perhitungan ongkos rumah Rp 200.000 dan Rp 500.000. Untuk perhitungan biaya pembuatan peta diambil luas 24 M^2 dan 40 M^2 .

Cara menghitung besarnya retribusi IMB ditetapkan sebagai berikut:

- Uang sempadan diperhitungkan 4% dari jumlah seluruh biaya bangunan.
- Biaya administrasi yang terdiri dari:

- a. 1. Biaya pendaftaran untuk bangunan permanen berlantai $200M^2$ atau lebih Rp. 20.000.
2. Untuk rumah permanen berlantai kurang $200M^2$ Rp. 10.000.
- b. Biaya pembuatan peta situasi Rp. 50/ M^2
- c. Biaya pemeriksaan konstruksi bangunan permanen berlantai $200M^2$ atau lebih Rp 25.000. Untuk bangunan permanen berlantai kurang dari $200M^2$ sebesar Rp. 10.000.
- d. Biaya pengawasan pekerjaan mendirikan bangunan permanen berlantai $200M^2$ atau lebih sebesar Rp. 25.000. Untuk bangunan permanen kurang dari $200M^2$ sebesar Rp 10.000.

Untuk lebih otentiknya dapat di lihat pada halaman depan.

B A B 3

TENTANG PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH NO. 7 TAHUN 1988 MENGENAI
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN RUMAH TEMPAT TINGGAL DI KOTAMADYA
UJUNG PANDANG

3.1. Struktur organisasi, tugas dan wewenang Dinas Tata Kota
Kotamadya Ujung Pandang

Sebelum memasuki pembahasan ini, terlebih dahulu kita mema-
hami pengertian organisasi. Organisasi di rumuskan sangat ter-
gantung pada konteks perspektif tertentu dari seseorang yang me-
rumuskan tersebut. Sebagai contoh Victor A. Thompson menyatakan
bahwa suatu organisasi adalah:

Integrasi dari dari spesialisasi-spesialisasi yang be-
kerja sama sangat rasional dan impersonal untuk menca-
pai beberapa tujuan sfesifik yang telah di umumkan se-
belumnya.

Chester Barnard sendiri juga memnunvai rumusan tertentu ten-
tang organisasi sebagai berikut:

Suatu organisasi adalah suatu sistem dari aktifitas -
aktivitas orang yang terkoordinasikan secara sadar
atau kekuatan-kekuatan yang terdiri dari dua orang -
orang atau lebih.²⁾

Pandangan lain tentang organisasi di nyatakan oleh Max We-
ber dengan mendemonstrasikan pendapatnya mengenai birokrasi.
Weber membedakan suatu kelompok kerja sama dengan organisasi
kemasyarakatan. Menurut dia kelompok kerja sama adalah:

Suatu tata hubungan sosial yang di hubungkan dan di ba-
tasi oleh aturan-aturan. Aturan-aturan ini sejauh mung-
kin dapat memaksa seseorang untuk melakukan kerja se -

1) Miftha Thoha, Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara,
Fisipol UGM, CV Rajawali Jakarta 1986, hal.123

2) ibid

bagai suatu fungsinya yang ajek, baik di lakukan oleh pimpinan maupun oleh pegawai-pegawai administrasi lainnya³⁾

Aspek dari pengertian yang di kemukakan oleh Weber ini ialah bahwa suatu organisasi atau kelompok kerja sama ini mempunyai unsur-unsur properties sebagai berikut:

1. Organisasi merupakan tata hubungan sosial, dalam hal ini seorang individu melakukan proses interaksi sesamanya di dalam organisasi tersebut.
2. Organisasi mempunyai batasan-batasan tertentu. Dengan demikian seorang individu yang melakukan hubungan interaksi dengan lainnya tidak di dasarkan atas kemauan sendiri. Akan tetapi mereka di batasi oleh peraturan-peraturan tertentu.
3. Organisasi merupakan kumpulan suatu tata aturan, yang bisa membedakan suatu organisasi dengan kumpulan-kumpulan kemasyarakatan. Tata aturan ini menyusun proses interaksi di antara orang-orang yang bekerja sama di dalamnya, sehingga interaksi tersebut tidak muncul begitu saja.
4. Organisasi merupakan suatu kerangka hubungan yang berstruktur yang di dalamnya berisi wewenang, tanggung jawab, dan pembagian kerja untuk menjalankan suatu fungsi tertentu. Istilah lain dari unsur ini ialah terdapatnya hirarkhi. konsekuensi dari adanya hirarkhi ini ialah bahwa di dalam organisasi ada pimpinan atau kepala dan bawahan atau staf.

 3) ibid Miftha Thoha, Dimensi-Dimensi Utama Ilmu Administrasi Negara, Fisipol UGM, CV Rajawali Jakarta 1986, hal.125

Struktur Organisasi, tugas dan wewenang Kepala Dinas Tata Kota Kotamadya Ujung Pandang dimuat dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 9 Tahun 1987. Struktur Organisasi Dinas terdiri atas; Kepala Dinas, Sub Bagian Tata Usaha, Seksi-seksi, Urusan-urusan dan Sub seksi-seksi.

Adapun neranan Sub Bagian Tata Usaha terdiri atas; Urusan umum, Urusan kerengawain, Urusan keuangan dan Urusan perlengkapan. Sub Bagian Tata Usaha dipimpin oleh seorang Kepala Sub Bagian yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas. Uruse-urusan masing-masing dipimpin oleh seorang Kepala Urusan yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Sub Bagian Tata Usaha.

Seksi-seksi terdiri atas ; Seksi Penelitian dan pengembangan, Seksi pengukuran dan penetaan, dan Seksi pengendalian. Seksi-seksi ini dipimpin oleh seorang Kepala Seksi yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas, saelain dari seksi-seksi tersebut masih terdapat lagi Seksi program.

Seksi program terdiri atas; Sub seksi perencanaan detail, Sub Seksi Perencanaan arsitektur dan Sub Seksi Tata Situasi. Seksi penelitian dan pengembangan terdiri atas; Sub Seksi Pendataan dan Sub Seksi Pengembangan. Seksi Pengukuran dan penetaan terdiri atas; Sub Seksi Pengukuran, Sub Seksi Pemetaan dan Sub Seksi Dokumentasi. Seksi pengendalian terdiri atas;

Sub Seksi Pengendalian Tanah, Sub Seksi Pengendalian Teknik Arsitektur/Detail, dan Sub Seksi Pelaporan.

Sub Seksi ini masing-masing dipimpin oleh seorang Kepala Sub Seksi yang dalam melaksanakan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Seksinya masing-masing.

Bendaharawan khusus pada Dinas ini, dapat ditunjuk dengan Surat Keputusan Kepala Daerah.

Tugas dan wewenang Kepala Dinas serta kepala-kepala Sub dan Kepala Sub Seksi yaitu:

Kepala Dinas mempunyai tugas memimpin Dinas dalam melaksanakan tugas pokok Dinas sesuai kebijaksanaan umum Kepala Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bila mana Kepala Dinas memandang perlu untuk mengadakan perubahan kebijaksanaan tersebut, maka hal tersebut harus diajukan kepada Kepala Daerah untuk mendapatkan keputusan.

Sub Bagian Tata Usaha mempunyai tugas memberikan pelayanan administratif bagi seluruh satuan kerja di lingkungan Dinas, dalam rangka pelaksanaan tugas pokok Dinas. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut Sub Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi;

- a. Menyelenggarakan pengelolaan ketatausahaan, efisiensi dan ketatalaksanaan.
 - b. Menyelenggarakan manajemen kerengawasan.
 - c. penyelenggaraan pengurusan keuangan
 - d. Menyelenggarakan pengelolaan perlengkapan
 - e. Menyelenggarakan pengelolaan urusan rumah tangga Dinas
- Seksi program mempunyai tugas merencanakan, membuat dan me-

ngelola secara terperinci mengenai perencanaan detail, perencanaan teknik arsitektur dan membuat peta situasi atas tanah dan bangunan sesuai yang ditetapkan dalam Rencana Induk Kota. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut seksi program mempunyai fungsi:

- a. Menusun rencana terperinci mengenai tanah sesuai dengan Rencana Induk Kota
- b. Menyusun rencana perletakan (site plan) dan rencana khusus nusat kota, daerah pertokoan, daerah perdagangan, nusat lingkungan, daerah industri dan bangunan-bangunan istimewa lainnya yang dapat mempengaruhi ketertiban dan keindahan kota.
- c. Membuat rencana ka-ling dari tiap penggunaan tanah dan garis besar bentuk bangunan termasuk rencana jalan, riol, saluran air terbuka, saluran air hujan, jalur hijau dan garis sempadan bangunan.
- d. Menentukan rencana tinggi minimum dan maksimum dari bangunan yang diizinkan didaerah tertentu disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas Seksi Penelitian dan Pengembangan yaitu melaksanakan kegiatan mengumpulkan dan menganalisa data serta mengadakan study dalam hubungannya dengan perencanaan dan pengembangan kota. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut Seksi Penelitian dan Pengembangan mempunyai fungsi:

- a. Melakukan penelitian atas daerah-daerah yang perlu direncanakan dan atau direncanakan kembali secara mende-

tail

- b. Melakukan penelitian terhadap perkembangan penduduk dan penyebarannya dalam hubungannya dengan penataan kota.
- c. Melakukan penelitian tentang penggunaan tanah
- d. Melakukan penelitian segi kehidupan masyarakat yang erat hubungannya dengan perencanaan kota dan penelitian masalah-masalah lalu lintas kota.
- e. Melakukan study tentang perencanaan dan pengembangan kota serta mengarahkan dan mengembangkan hasil-hasil analisa sebagai dasar perencanaan.
- f. Melakukan kegiatan mengumpulkan data, informasi, mempelajari dan menyusun serta menganalisa untuk kepentingan penyediaan bahan-bahan bagi perencanaan dan pengembangan kota.

Tugas Seksi Pengukuran dan Pemetaan yaitu menyusun pemetaan kota yang ditentukan dalam rencana terperinci kota dan menetapkan garis sempadan serta menyelenggarakan dokumentasi. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut Seksi Pengukuran dan Pemetaan mempunyai fungsi:

- a. Membuat ratok-netok dan tanda garis sempadan atas permintaan dalam hubungannya dengan pembangunan.
- b. Melakukan pemetaan kota atas rencana terperinci kota dan menyediakan/ mengusahakan peta udara/ tofografi berikut terjemahannya.
- c. Memproduksi peta tanah dan bangunan.
- d. Penyelenggaraan dokumentasi berupa foto-foto, slide, re-

kaman-rekaman dan alat peraga lainnya.

Dinas Seksi Pengendalian yaitu melaksanakan pengendalian arsitektur bangunan dan penggunaan tanah serta menyusun laporan. Untuk menyelenggarakan tugasnya Seksi Pengendalian mempunyai fungsi:

- a. Melaksanakan penelitian atas bangunan-bangunan/rumah-rumah untuk tujuan persiapan rencana fasilitas perkotaan.
- b. Melaksanakan pengendalian perencanaan, lands caving dan perlalulintasan kota.
- c. Menetapkan, mengawasi lokasi dan bentuk serta besarnya reklame.
- d. Mengendalikan dan memberikan rekomendasi kegiatan pembangunan baru.
- e. Menyusun laporan berkala sesuai dengan bidang tugasnya

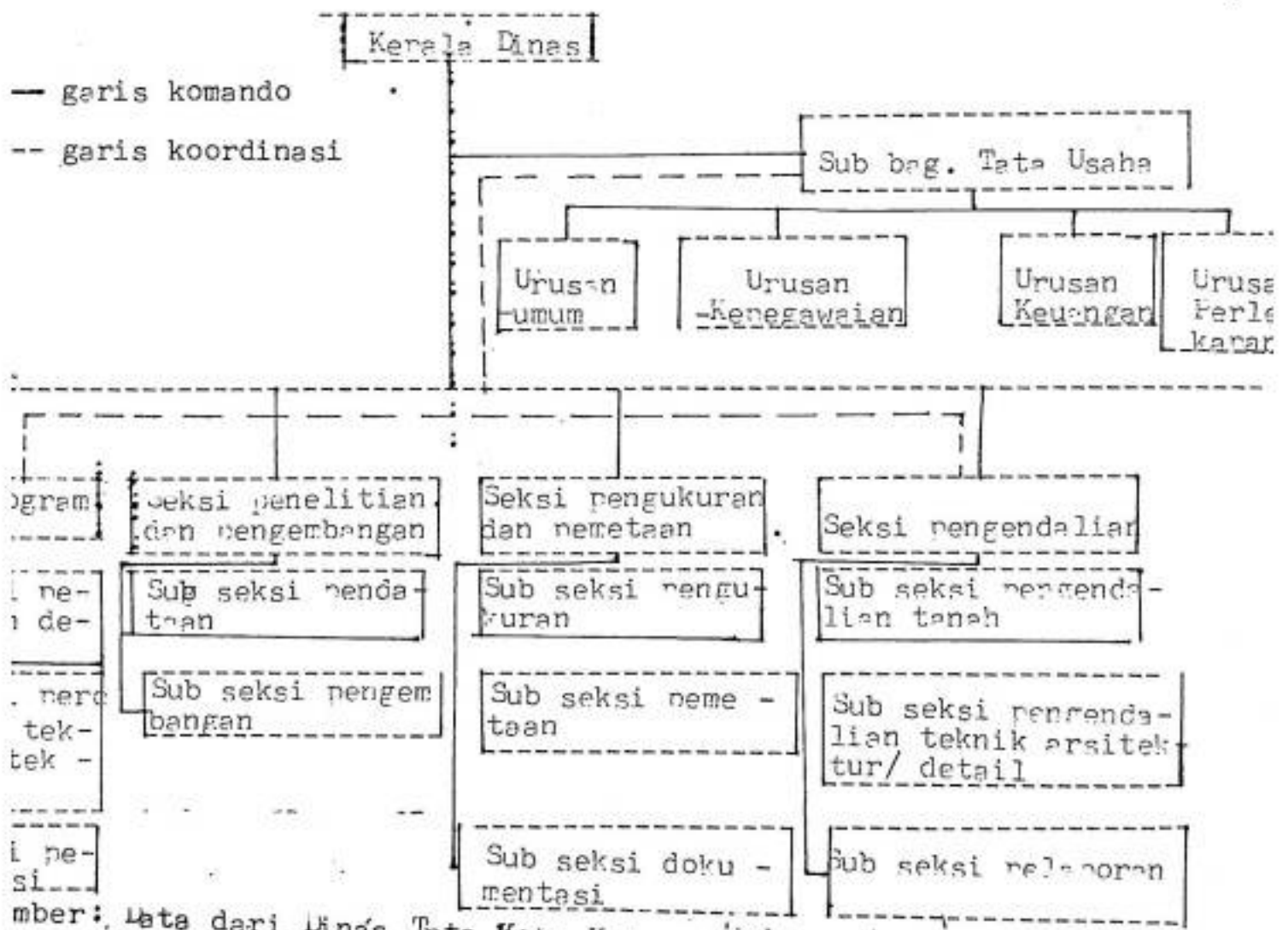
Tata kerja antara Kepala Dinas dengan Kepala-kepala Sub serta Kepala-kepala Seksi yaitu:

Kepala Dinas memimpin Sub Bagian dan Seksi yang berada di bawahnya dalam arti memelihara dan memajukan keseluruhan organisasi dan menerapkan prinsip koordinasi integrasi dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Dinas maupun dalam hubungan antara Dinas dan instansi lainnya. Setiap pimpinan satuan kerja dalam lingkungan Dinas yang mempunyai Urusan dan Sub Seksi yang berada dibawahnya wajib memelihara kerja sama yang erat satu dengan yang lainnya sebagai suatu kesatuan organisasi dan mematuhi petunjuk dan bimbingan serta bertanggung jawab kepada atasannya masing-masing dan selanjutnya menyampaikan laporan berkala te-

pet pada waktunya. Setiap laporan yang diterima oleh pimpinan satuan kerja di olah dan di gunakan sebagai bahan penyusunan laporan lebih lanjut dan untuk memberikan petunjuk pelaksanaan kepada bawahannya. Dalam menyampaikan laporan masing-masing kepada atasannya, tembusan laporan wajib di sampaikan kepada satuan kerja dan satuan organisasi lain yang secara fungsional mempunyai hubungan kerja.

Dalam hal kerala Dinas berhalangan melakukan, tugasnya, maka Kepala Dinas dapat menunjuk Kepala Sub Bagian atau seorang Kepala Seksi untuk mewakili dengan memperhatikan senioritas ke-
rangkatan dan kemampuannya.

Berikut ini akan di gambarkan skema strutur organisasi, tugas dan wewenang Dinas Tata Kota Kotamadya Ujung Pandang:



3.2. Tentang retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam kaitannya dengan pendaratan Daerah

Pembayaran-pembayaran kepada Negara yang dilakukan oleh mereka-mereka yang menggunakan jasa-jasa Negara di sebut retribusi. Di sini nyata bahwa pembayaran-pembayaran itu di daratkan kembali secara langsung, misalnya uang sekolah, uang pelabuhan, uang pasar dan sebagainya. Orang-orang yang tidak menggunakan jasa-jasa pemerintah yang telah di sediakan, tidak diwajibkan membayar retribusi.⁴⁾

Retribusi ini berdasarkan atas peraturan yang berlaku, yakni dalam bentuk Peraturan Daerah, dan untuk mentaatinya yang berkepentingan dapat (paksaan ekonomis) yaitu orang yang ingin menggunakan/mendaratkan jasa tertentu dari negara, maka ia wajib membayarnya. Pembayaran inilah yang di sebut retribusi.⁵⁾ Cara pembayarannya kadang tidak dengan uang melainkan dengan materai, misalnya akte untuk menangkap ikan atau berburuh. Untuk memperoleh akte itu, yang bersangkutan harus/wajib membeli materai.

Retribusi pada suatu Daerah Tingkat II merupakan sumber pendaratan yang sangat penting; hasil retribusi hampir mencapai setengah dari seluruh pendaratan Daerah. Sumber penerimaan retribusi terbesar adalah pasar, rumah sakit klinik, Izin Bangunan dan terminal Bis/taksi. Ke empat sumber ini menghasilkan lebih dari setengah penerimaan total dari pungutan. Sumber lain yang cukup besar adalah parkir mobil, lampu jalan (keduanya digolongkan ke dalam lain-lain).

4) Bohari, Pengantar Perpajakan, Ghalia Indonesia, Jakarta 1984, hal. 54.

5) ibid

Penerimaan dari pungutan Daerah Tingkat II ini naik lebih cepat dari pada laju inflasi selama jangka waktu 1984/1989 - 1990/1992 dan lebih cepat dari pada penerimaan pajak Daerah. (di kutip dari buku " Keuangan Pemerintahan Daerah Di Indonesia " oleh Nick Devas Cs)⁶⁾

Daerah Kotamadya Ujung Pandang sebagai realisasi dari Otone nomi Daerahnya memperoleh pendapatan Daerah dari sumber pendanga tan Daerahnya sebagaimana yang tercantum dalam pasal 25 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang pokok-pokok Pemerintahan Dae-rah yang antara lain:

- a. Pendapatan Daerah terdiri dari
 1. Hasil pajak Daerah
 2. Hasil retribusi
 3. Hasil perusahaan Daerah
 4. Lain-lain hasil usaha Daerah yang sah
- b. Pendapatan berasal dari pemberian pemerintah yang terdiri dari :
 1. Sumbanga dari pemerintah
 2. Sumbanga-sumbangan lain, yang di atur dengan peraturan perundang-undangan
- c. Lain-lain pendapatan yang sah.

Ketentuan pembayran retribusi, menurut Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 sebagai berikut:

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terdiri dari

- a. Uang sempadan; Jumlah uang sempadan untuk segala ru-
pa dan bentuk di perhitungkan 4% dari biaya bangunan

⁶⁾ Nick Devas Cs. Keuangan Pemerintahan Daerah di Indonesia, C.V. Rajawali, 1990, hal. 210.

seluruhnya.

b. Biaya administrasi

- Biaya pendaftaran

1. Untuk bangunan permanen berlantai 200 M² atau lebih dan untuk bangunan kantor dagang/perniagaan, hotel, restaurant atau sejenisnya sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah)
2. Untuk bangunan permanen berlantai kurang dari 200 M² sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)

- Biaya pembuatan peta situasi Rp. 50,-/M²

- Biaya pemeriksaan konstruksi bangunan permanen berlantai 200 M² atau lebih dan untuk bangunan kantor dagang /perniagaan, hotel, restaurant atau sejenisnya Rp. 25.000 (dua puluh lima ribu rupiah), untuk bangunan permanen berlantai kurang dari 200 M² sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)

- Biaya pengawasan pekerjaan mendirikan bangunan permanen atau semi permanen berlantai 200 M² atau lebih dan untuk bangunan kantor dagang/perniagaan, hotel, restaurant atau sejenisnya sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu). Untuk bangunan permanen kurang dari 200 M² sebesar Rp. 10.000 (sepuluh ribu rupiah)

Ketentuan jumlah retribusi balik nama IMB di perhitungkan 10 % dari jumlah retribusi IMB yang di balik nama.

Tabel berikut ini menunjukkan besarnya pendaratan retribusi IMB di Kotamadya Ujung Pandang dalam tiga tahun anggaran ser-

ta jumlah besar retribusi lainnya sebagai berikut:

tabel 6

Tahun 1990/1991

No. Retribusi	Jumlah (Rp)
1. I M B	243.051.142,00
2. Sampah dan kotoran	197.110.150,00
3. Pasar	547.416.590,00
4. Stasiun bus dan taxi	282.262.500,00
5. Uang nangkai (parkir)	185.369.550,00
6. Pelelangan ikan	159.803.800,00
7. pemeriksaan hewan	118.008.850,00
8. Uang pemakaian tanah	53.788.455,00
9. Uang penguburan	45.590.000,00
10. Bagian pemerintahan	73.638.500,00
11. Uang leges	69.537.500,00
12. Sewa tanah dan bangunan	14.840.937,00
13. Sewa alat besar	29.023.396,00
14. Pemeriksaan KTB	16.293.750,00
15. Bagian perekonomian	60.400.700,00
16. Penyedotan kakus	12.735.000,00
17. Uang penambangan	3.201.500,00
18. Penomoran rumah/bangunan	2.960.000,00

Sumber data: telah diolah dari Dinas Pendaratan Daerah

Tabel 7

Tahun 1991/1992

No. Retribusi	Jumlah (Rp)
1. I M B	2.279.625.255,00
2. Sampah dan kotoran	267.194.790,00
3. Pasar	685.020.100,00
4. Stasiun bus dan taxi	323.925.100,00
5. Uang nangkai (Parkir)	13.135.050,00
6. Pelelangan ikan	185.783.600,00
7. Pemeriksaan hewan	124.327.250,00
8. Uang pemakaian tanah	58.569.050,00
9. Uang penguburan	44.378.100,00
10. Bagian pemerintahan	77.536.800,00
11. Uang leges	63.139.000,00
12. Sewa tanah dan bangunan	15.071.113,00
13. Sewa alat besar	20.081.890,00
14. Pemeriksaan KTB	13.044.500,00
15. Bagian perekonomian	47.410.275,00
16. Penyedotan kakus	36.900.000,00
17. Uang penambangan	3.775.500,00
18. Penomoran rumah/bangunan	1.392.000,00

Sumber data: telah diolah dari Dinas Pendaratan Daerah

Tabel 8

Tahun 1992/1993 (sementara berjalan)

No.	R e t r i b u s i	J u m l a h (Rp)
1.	I M B	1.116.334.655,00
2.	Sampah dan kotoran	90.927.645,00
3.	Pasar	270.268.505,00
4.	Stasiun bus dan taxi	155.087.200,00
5.	Uang pangkal (parkir)	104.696.100,00
6.	Pelelangan ikan	102.006.800,00
7.	Pemeriksaan hewan	60.358.550,00
8.	Uang pemakailan tanah	23.231.325,00
9.	Uang Penguburan	27.478.200,00
10.	Bagian Pemerintahan	40.032.700,00
11.	Uang leges	34.419.000,00
12.	Seawa tanah dan bangunan	7.303.416,00
13.	Sewa alat besar	10.156.800,00
14.	Pemeriksaan KTB	7.221.500,00
15.	Bagian perekonomian	12.511.025,00
16.	Penyedotan kakus	14.400.500,00
17.	Uang penambangan	2.058.000,00
18.	Penomoran rumah/bangunan	839.000,00

Sumber data: telah diolah dari Dinas Pendapatan Daerah.

Data di atas menunjukkan kenaikan jumlah pendaratan retribusi uang IMB dari Tahun 1990/1991 sampai Tahun 1992/1993 yang baru memasuki enam bulan (setengah tahun anggaran).

Diantara delapan belas jumlah pendaratan yang termasuk retribusi, maka retribusi uang semnadan/IMB yang menduduki peringkat pertama. Besarnya jumlah retribusi IMB yang merupakan salah satu pendaratan Daerah di kotamadya Ujung Pandang, tentunya sangat mempengaruhi terhadap jumlah keseluruhan pendapatan Daerah.

3.3 Hak dan kewajiban pemegang Izin mendirikan Bangunan

Peristiwa hukum menyebabkan hukum (hukum obyektif) beraksi. Karena peristiwa hukum maka hukum memberi kepada subyek hukum haknya atau meniadakan haknya. Peristiwa hukum menimbulkan hak atau melenyapkan hak.⁷⁾

Hak itu bermacam-macam, biasanya hak itu dibagi dalam dua golongan besar; I. hak mutlak (absolute rechten (oersonlijke rechten) dan II. hak relatif (nisi) (relative rechten (oersonlijke rechten)).⁸⁾

Yang dimaksud dengan suatu hak mutlak ialah setiap kekuasaan mutlak yang oleh hukum diberi kepada subyek hukum untuk berbuat sesuatu atau bertindak akan mempertahankan keberadaannya. Kekuasaan ini diberi nama hak mutlak karena berlakunya kepada setiap subyek hukum lain. Yang menjadi tantangan dari kekuasaan ini ialah kewajiban subyek hukum lain semuanya untuk menghormati kekuasaan tersebut.

Yang dimaksud dengan suatu hak relatif ialah setiap kekuasaan yang oleh hukum diberi kepada subyek hukum lain tertentu supaya ia berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu atau memberi sesuatu.

Peristiwa pemberian izin mendirikan bangunan (IMB) dari Dinas Pengerjaan Pembangunan kepada pemohon IMB adalah salah satu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban terhadap si pemohon tersebut.

Perbuatan hukum ini berbentuk perbuatan hukum publik yang berseri satu, karena diadakan oleh alat-alat pemerintah (Angas
7) E. utrecht, Pengantar dalam hukum Indonesia, P.F. tenenbit, C. Universitas, 1960 dan 1965, hal 250.
8) ibid hal. 251.

Pengawasan Pembangunan). Penetapan yang di sebut istilah ketetapan di adakan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan berdasarkan suatu wewenang istimewa.

Izin merupakan salah satu bentuk ketetapan. W.F. Prins dalam bukunya "pengantar....." menyatakan bahwa ⁸⁾

Dalam hukum administrasi Negara yang moderen di antaranya ketetapan-ketetapan yang menguntungkan yang banyak terjadi adalah Izin dan Izin ini merupakan ketetapan yang menguntungkan yang dapat mengenai berbagai hal.

Dr. E. Utrecht, SH. Memberikan pengertian Izin (vergunning) ini sebagai berikut:

"Bilamana pembuat peraturan tidak umumnya melarang suatu perbuatan tapi masih juga mempertahankannya asal saja di adakan secara yang di tentukan untuk masing-masing hal konkrit, maka perbuatan Administrasi Negara yang memnerkenankan perbuatan tersebut bersifat suatu Izin (vergunning) ⁹⁾

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kotamedya Ujung Pandang di berikan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988, yang mana pasal 27 ayat 1 di tetapkan secara terperinci pendi- rian bangunan yang di larang yaitu;

- Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- Kepentingan umum
- Ketertiban umum
- kelestarian
- keserasian
- Keseimbangan dan tidak mencemarkan lingkungan
- Hak pihak ketiga
- Rencana kota

8) Bachsan Mustafa, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Alumni Bandung, 1985, hal 107

9) ibid Bachsan Mustapa, hal 108

Jadi maksud pasal ini adalah, bahwa untuk mendirikan bangunan harus ada Izin lebih dahulu dari pihak Pengawasan Pembangunan, untuk dapat mencegah berdirinya sebuah bangunan yang bertentangan seperti apa yang di sebutkan di atas.

Hak dan kewajiban pemegang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) setelah di tetapkannya ketetapan IMB oleh Dinas Pengawasan Bangunan sebagai berikut:

Pemegang Izin Mendirikan Bangunan rumah tempat tinggal berhak untuk menikmati rumah tinggal yang cukup baik dari segi Arsitektur, konstruksi bangunan, kesehatan dan dari segi lingkungan.¹⁰⁾

Deri segi arsitektur

Standard arsitektur bangunan terutama untuk perumahan umum (public housing), adalah bertujuan menyediakan rumah tinggal yang cukup baik dalam segi design, di mensi kamar, tata letak rumah dan sebagainya agar dapat memenuhi kebutuhan/syarat-syarat rumah tinggal yang sehat (healthy) dan menyenangkan (comfortable) dengan cukup ekonomis.

Secara umum rumah sehat dan menyenangkan, ialah rumah yang antar lain:

1. Tersedia jumlah ruangan/kamar yang cukup dengan luas lantai dan isi yang cukup besar, agar dapat memenuhi kebutuhan penghuninya untuk bekerja, tidur/istirahat dan berekreasi dengan cukup terjamin kebebasannya (privacy) dan tidak ada gangguan.

10) Rudy Gunawan, Peraturan dan pengetahuan tentang membangun rumah (Pengantar ilmu bangunan), Yayasan sarana cinta, 1981 hal 22.

2. Memiliki tata letak ruangan yang baik, sehingga:
 - Perhubungan di dalam ruangan rumah lancar
 - Kebebasan dan kenikmatan penghuni terjadi
3. Letak kamar tidur harus di usahakan agar
 - Tidak mudah terganggu, sehingga terjamin kebebasan orang tidur (privacy)
 - Sinar matahari pagi dapat masuk selama kurang satu jam.
 - Ventilasi cukup lancar, menjamin pengertian udara baru dari luar
 - Pemisahan kamar tidur untuk suami-istri, untuk pria atau wanita dewasa dan untuk anak-anak.
4. Memiliki ruangan-ruangan yang di perlukan untuk memnuhi kegiatan hidup sehari-hari yaitu untuk:
 - Ruangan untuk masa dan makan
 - Ruangan untuk mandi dan mencuci
 - Ruangan untuk menyimpan bahan pangan dan alat-alat rumah tangga.
5. Memberikan perlindungan dari panas, dingin, hujan, angin dan lembat yang dapat mengganggu kesehatan penghuni, juga memberikan ventilasi dan penerangan alam maupun buatan yang cukup baik.¹¹⁾

Dari segi konstruksi bangunan

Perhitungan konstruksi harus di lakukan secara keilmuan/keahlian dengan teliti, dan di dasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, mengenai pembebanan, gaya-gaya

11) ibid, Rudy Gunawan hal. 30.

yang bekerja dan tegangan-tegangan yang terjadi pada konstruksi.

Beban-beban yang perlu di perhatikan ialah beban-beban mati yang termasuk beban tetap dan berat sendiri, beban-beban berguna, tekanan angin, gaya-gaya gempa bumi dan juga tekanan air, tekanan tanah, getaran-getaran dan tumbukan-tumbukan yang mungkin timbul.¹²⁾

Peri segi kesehatan

Bangunan rumah harus memiliki sarana-sarana untuk menjaga kesehatan antara lain:

- Air minum; Air untuk kebutuhan rumah tangga, yang mencakup air untuk minum, air mandi, air cuci, dan air masak. Agar air minum tidak mengganggu kesehatan manusia, maka air minum yang di gunakan harus memenuhi syarat-syarat fisik, kimia dan bakteriologis yang di tentukan oleh Dinas Kesehatan Negara.
- Pembuangan air hujan; Dalam tiap-tiap pekarangan perumahan, harus di adakan saluran-saluran pembuangan air hujan, agar pekarangan tidak becek dan bebas dari sumber penyakit.
- Pembuangan air kotor; Air kotoran dari rumah tangga ialah semua air kotoran dari dapur, kamar mandi, atau tempat cuci, dan di salurkan bersama air hujan, dengan suatu saluran pembuangan gabungan, dan selanjutnya di alirkan ke saluran umum Kota atau di buang ke sungai yang cukup besar.

12) ibid, Rudy Gunawan hal 34

- Kamar mandi, kakus dan tempat cuci; Setiap bangunan yang di gunakan sebagai tempat kediaman, di haruskan memner lengkapi dengan ruangan kamar mandi dan kakus, baik yang terletak di dalam bangunan tersebut maupun di luarnya na- da jarak yang mudah di capai.
- Pembuangan sampah; Setiap bangunan kediaman harus di lengkani dengan tempat/kotak lubang pembuangan sampah, yang di tempatkan dan di buat sehingga dapat menjamin keseha- tan umum bagi masyarakat sekitarnya, misalnya tempat sam- pah tidak boleh dekat dengan sumur/sumber air minum.¹³⁾

Dari segi lingkungan

Mendirikan atau memperbaherui sesuatu bangunan hanya boleh di lakukan dalam lingkungan yang telah di tentukan untuk bangu- nan yang di maksud atau rencana khusus yang telah di tetapkan, misalnya rumah kediaman di lingkungan rumah tinggal dan toko di lingkungan daerah usaha/bangunan pertokoan.

Bangunan yang di Adirikan letaknya harus menurut Peratu - ran garis sempadan (rooilin) yang sudah di tentukan; Adanya ga- ris sempadan bertujuan untuk mengatur bubungan-bubungan dalam Kota, agar letaknya teratur, indah dan menjamin lingkungan ba- ngunan yang srhat dan aman.

-Syarat-syarat keindahan lingkungan.

Keadaan suatu bangunan beserta segala turutannya, ter- masuk saluran-saluran dan bentuk dari bagian-bagiannya dan keseluruhannya, demikian pulah bahan-bahan bangunan dan warna-warna yang akan di pergunakan, harus memnuhi syarat-

13) ibid, Rudy Gunawan hal 36.

syarat keindahan yang layak, yang di tetapkan berhubungan dengan keindahan Kota yang telah ada, atau yang menurut rencana pembangunan Kota yang akan ada, demikian harus sesuai dengan sifat keadaan jalan dan mengelompokkan bangunan-bangunan yang berdampingan.

- Syarat-syarat kesehatan lingkungan tanah tempat lingkungan.

Keadaan tanah persil yang akan di bangun itu, harus di bereskan/di perbaiki sampai cukup memberikan bagi kesehatan dan keamanan yang baik bagi para pemakai bangunan yang akan di dirikan tersebut, untuk itu di haruskan:

1. Suraya tanah persil bangunan itu di bersihkan dari bagian-bagian campuran yang membahayakan dan mengganggu.
2. Suraya sumur-sumur dan pembuluh-pembuluh/saluran-saluran yang tidak di menggunakan lagi di tutup.
3. Suraya bangunan-bangunan yang rusak yang terdapat di tempat itu di singkirkan.
4. Suraya pekarangan-pekarangan di nersiapkan/di urung dengan tanah sampai rata dan baik, dan dibuat cukup miring (berlereng) agar air dapat di alirkan keluar dari tempat bangunan.¹⁴⁾

Adapun kewajiban-kewajiban pemegang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) antara lain:

Memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Pengawasan Pembangunan

- a. Saat akan di mulainya pekerjaan mendirikan bangunan

14) ibid, Rudy Gunawan hal 38.

- tersebut dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan itu di mulai.
- b. Saat akan di mulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal-hal itu di persyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan itu di mulai.
 - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu di persyaratkan dalam IMB secepat-cepatnya 24 jam sebelum bagian pekerjaan itu selesai.
- Kewajiban memasang papan petunjuk yang memuat keterangan tentang :
- a. Nomor dan tanggal IMB
 - b. Nama pemilik IMB
 - c. Waktu pelaksanaan IMB
 - d. Jenis bangunan
 - e. Lokasi persil
 - f. Peruntukan bangunan
 - g. Pelaksanaan pekerjaan
 - h. Pengawas pelaksanaan
- Wajib membantu terselenggaranya pemeriksaan pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sebaik-baiknya oleh pengawas dengan memberikan keterangan dan menunjukkan segala sesuatu yang di minta oleh pengawas.
- Wajib memberitahukan kepada Dinas Pengawasan Pembangunan saat telah selesainya seluruh pekerjaan mendirikan bangun-

nan tersebut dalam IMB, selambat-lambatnya 48 jam setelah pekerjaan mendirikan bangunan itu selesai.

Kewajiban yang di bebaskan kepada IMB ini tidak lain adalah untuk mengawasi pelaksanaan pembangunan, tentang kesesuaian dengan persyaratan yang di ajukan pada waktu bermohon.

Pasal 228 ayat 1 menyebutkan :

Setiap bangunan yang di dirikan atau di rubah tidak berdasarkan IMB/Izin merubah bangunan dapat di perintahkan kepada pemiliknya untuk di bongkar.

Pihak Dinas Pengawasan Pembangunan dalam mengimplementasikan pasal ini, tidak langsung membongkar bangunan tersebut, tetapi pertama-tama melakukan panggilan minimal tiga kali kepada yang bersangkutan sebagai peringatan.

Berikut ini penulis menyajikan data tentang jumlah panggilan yang di lakukan oleh pihak Dinas Pengawasan Pembangunan pada tahun 1991/1992 dan 1992/1993

tabel 9.

No.	Wilayah	mendapat panggilan		jumlah
		1991/1992	1992/1993	
1.	I	135	50	185
2.	II	110	80	190
3.	III	111	11	122

Sumber: data yang telah di olah dari Dinas Pengawasan Pembangunan Co Kepala Bagian Penertiban.

Jumlah panggilan tersebut di atas umumnya melanggar karena melakukan penambahan rumah tanpa izin dari pihak Dinas Pengawasan Pembangunan, yang terutama banyak dilakukan oleh warga masyarakat yang tinggal pada perumahan baik perumahan KPR BTN maupun Prum Frumnas yang terlatak di tiap kecamatan yaitu Kecamatan Panakkukang, Kecamatan Tamalate dan Kecamatan Biring Kanaya (hasil wawancara penulis dengan Kepala Bagian Dinas Pengawasan Pembangunan).

Dari jumlah tersebut tidak satupun yang sempat di bongkar bangunan rumahnya karena ternyata setelah menghadap mereka bersedia untuk membayar Retribusi Izin Penambahan Bangunan. Penyelesaian pelanggaran ini adalah penyelesaian secara mediasi yaitu penyelesaian yang di tempuh antara Pihak Dinas Pengawasan Pembangunan dan pelanggar di luar pengadilan.

Ancaman pidana bagi pihak pelanggar di sebutkan dalam pasal 233 sebagai berikut:

- a. Barang siapa yang mendirikan, merubah atau merobohkan bagunan tanpa izin, atau izinnyz telah di cabut, dapat di pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 6 bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp 50.000,-
- b. Barang siapa yang tidak mentaati perintah penghentian segerah tersebut pada pasal 231 ayat 1 dapat di hukum dengan pidana kurungan selama-lamanya 6 hari atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000,-
- c. Perbuatan pidana tersebut pada ayat 1 dan 2 pasal ini adalah pelanggaran.

Pelaksanaan denda/ hukuman kurungan sebagaimana yang di ancaman di atas dapat di lihat pada tabel sebagai berikut:
tabel 10.

T a h u n 1 9 9 2

No.	jenis sanksi	ongkos perkara	jumlah orang
1.	denda Rp. 10.000,-	Rp. 500,-	2
2.	denda Rp. 15.000,-	Rp. 500,-	2
3.	denda Rp. 20.000,-	Rp. 1.000,-	2
4.	denda Rp. 2.500,-	Rp. 500,-	2
5.	denda Rp. 3.500,-	Rp. 500,-	1

Sumber; data yang di olah dari pengadilan negeri Ujung Pandang.

Jumlah penjatuhan denda/kurungan karena pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 selama satu tahun sembilan (9) putusan, 5 putusan tanpa ada subsidier dan 4 putusan dengan subsidier (tidak tercantum pada data di atas).

Jumlah denda hukuman dan ancaman subsidier kurungan yang paling tinggi dan paling lama di antara kesembilan putusan di atas yaitu denda hukuman Rp. 20.000, subsidier 20 hari kurungan dan di bebani ongkos perkara Rp. 1.000,-, sedangkan jumlah denda hukuman dan ancaman subsidier hukuman kurungan yang paling rendah yaitu sebanyak Rp. 2.500, subsidier 3 hari kurungan. sehingga dengan demikian dalam tahun 1992 belum ada penjatuhan sanksi denda /kurungan yang maximal yaitu 6 bulan kurungan atau denda sebanyak Rp. 50.000,-.

Dari keempat kasus dalam data tersebut yang di ancam dengan subsidier kurungan, tidak ada yang sempat menjalani hukuman kurungan.

Felaksanaan denda/ hukuman kurungan sebagaimana yang di ancaman di atas dapat di lihat pada tabel sebagai berikut:
tabel 10.

T a h u n 1 9 9 2

No.	jenis sanksi	ongkos perkara	jumlah orang
1.	denda Rp. 10.000,-	Rp. 500,-	2
2.	denda Rp. 15.000,-	Rp. 500,-	2
3.	denda Rp. 20.000,-	Rp. 1.000,-	2
4.	denda Rp. 2.500,-	Rp. 500,-	2
5.	denda Rp. 3.500,-	Rp. 500,-	1

Sumber; data yang di olah dari pengadilan negeri Ujung Pandang.

Jumlah penjatuhan denda/kurungan karena pelanggaran terhadap Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 selama satu tahun sembilan (9) putusan, 5 putusan tanpa ada subsidiir dan 4 putusan dengan susider (tidak tercantum pada data di atas).

Jumlah denda hukuman dan ancaman subsidiir kurungan yang paling tinggi dan paling lama di antara kesembilan putusan di atas yaitu denda hukuman Rp. 20.000, subsidiir 20 hari kurungan dan di bebani ongkos perkara Rp. 1.000,-, sedangkan jumlah denda hukuman dan ancaman subsidiir hukuman kurungan yang paling renda yaitu sebanyak Rp. 2.500, subsidiir 3 hari kurungan. sehingga dengan demikian dalam tahun 1992 belum ada penjatuhan sanksi denda /kurungan yang maksimal yaitu 6 bulan kurungan atau denda sebanyak Rp. 50.000,-.

Dari keempat kasus dalam data tersebut yang di ancam dengan subsidiir kurungan, tidak ada yang sempat menjalani hukuman kurungan.

Melihat berat sanksi yang di jatuhkan oleh pengadilan menurut hemat penulis, tidak akan mendidik para warga masyarakat untuk mantaati PERDA Nomor 7 Tahun 1988. Hal ini di sebabkan karena sanksi tersebut sangat ringan bila di bandingkan dengan biaya pendirian bangunan.

Ketentuan penyidikan dalam kasus pelanggaran Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 di atur dalam pasal 227 sebagai berikut:

- (1) Selain oleh pejabat penyidik umum, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana di maksud dalam pasal 233 Peraturan Daerah ini, di lakukan oleh Penyidik Pegawai Negri Sipil di lingkungan Pemerintahan Daerah yang pengangkatannya telah di tetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, penyidik sebagaimana di maksud pada ayat (1) pasal ini berwenang:
 1. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana.
 2. Melakukan tindak pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan.
 3. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka.
 4. Melakukan penyitaan benda atau surat .
 5. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang.
 6. Memanggil orang untuk di dengar dan di periksa sebagai tersangka atau saksi

7. Mendatangkan seorang ahli yang di perlukan dalam hubu-
ngannya dengan pemeriksaan perkara.
 8. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat pe-
tunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti
atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana
dan selanjutnya melalui penyidikan memberitahukan hal
tersebut kepada penuntut umum tersangka atau keluarga-
nya.
- 3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil membuat berita acara setiap
tindakan tentang:
- a. Pemeriksaan perkara
 - b. Pemasukan rumah
 - c. Penyitaan benda
 - d. Pemeriksaan surat
 - e. Pemeriksaan saksi
 - f. Pemeriksaan tempat kejadian dan mengirimkannya ke
pada Kejaksaan Negeri melalui Penyidik POLRI.

Berhubung sampai sekarang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di
lingkungan pemerintahan Daerah belum terbentuk, maka untuk semen-
tara di bentuk tim TPHD (tim terpadu penegak hukum Daerah) yang
terdiri dari unsur kepolisian, kejaksaan dan pemerintah Daerah.
Tim inilah yang menjalankan fungsi penyidikan terhadap kasus pe-
langgaran Peraturan Daerah di Kotamadya Ujung Pandang.

B A B 4
P E N U T U P

A. K E S I M P U L A N

- Prosedur pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kotamadya Ujung Pandang belum terlaksana sebagaimana yang dicantumkan dalam ketentuan Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 1988. Hal ini tercermin dari segi jangka waktu penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) melewati jangka waktu yang ditetapkan,

- Penegakan sanksi terhadap pelanggar Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Kotamadya Ujung Pandang belum ditegakkan sebagaimana ketentuan yang berlaku, dimana setiap pelanggar diancam sanksi sebagai berikut:
 - Perintah kepada pemiliknya untuk membongkar bangunannya.
 - Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - Perintah penghentian segerah pekerjaan mendirikan, merubah atau merobohkan bangunan.
 - Hukuman kurungan selama-lamanya enam bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.

Hal ini tercermin karena masih adanya atur damai antara Petugas Pengawasan Pembangunan dengan para pelanggar Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

- Pengawasan terhadap masyarakat yang membangun rumah belum berjalan secara efektif sehingga terdapat masyarakat yang membangun rumah yang tidak sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB)

B. S a r a n - s a r a n

- Perlunya diadakan penyuluhan secara priodik bagi masyarakat pengguna Izin Mendirikan Bangunan (IMB), agar dapat mengetahui pentingnya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Perlunya menegakan sanksi yang tegas bagi yang melakukan pelanggaran terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB), agar masyarakat yang membangun rumah tempat tinggal dapat menaati dan mematuhi ketentuan yang sudah ditentukan.
- Perlunya pengadaan prosedur penerimaan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) yang tidak terlalu berbelit-belit dan rumit, sehingga masyarakat pengguna Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat memperolehnya dengan mudah dan gampang.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku

- Bechsan Mustafa, Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara, Alumni Bandung, 1985.
- Bohari, Pengantar Perencanaan, Ghalia, Jakarta 1984
- Blaang Djembut C., Perumahan dan Pemukiman sebagai kebutuhan pokok, Yayasan obor Jakarta 1986.
- Leeng Sudirwo, Pembahasan Pokok-Pokok Pemerintahan Daerah dan Pemerintahan Desa, Angkasa Bandung, 1981.
- Miftha Thoha, Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara, Sisipol. UGM, CV Rajawali Jakarta 1986
- Rudy Gunawan, Pengaturan dan Pengetahuan tentang Membangun Rumah (Pengantar Ilmu Bangunan), Yayasan Sarana Cipta 1981.
- Nick Devas, Keuangan Pemerintahan Daerah Indonesia, CV Rajawali, 1990.
- Rochmat Sumitro, Pajak Pertambahan Nilai
- Utrecht, E, Pengantar dalam Hukum Indonesia, PT Penerbitan Universitas, 1960 dan 1965.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar 1945
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Indonesia
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun.
- Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang

Nomor 7 Tahun 1988 tentang Bangunan.

-Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 10 Tahun 1987 tentang pembentukan, susunan organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

-Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 9 Tahun 1987 tentang pembentukan, susunan organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

C. Bacaan umum

-Departemen Pekerjaan umum Direktorat Jenderal Cipta Karya, Pengenalan masalah pembinaan kampung di Kota.

-Harian Fajar

-Majalah asiri 1983, mengenal rumah kita

ABSTRAKSI

Laju perkembangan penduduk merupakan sumber dari berbagai masalah sosial, ekonomi dan budaya bagi masyarakat, terutama yang bermukim di daerah perkotaan.

Daerah pemukiman di daerah perkotaan sebagai akibat dari lajunya pertumbuhan penduduk menyebabkan berdirinya rumah secara tidak teratur. Penduduk semakin bertambah jumlahnya sedangkan persediaan tanah untuk bermukim tidak bertambah sehingga konsekwensinya masalah pemukiman, rumah serta lingkungan tidak sesuai dengan persyaratan untuk dihuni.

Rumah berfungsi tidak hanya untuk berlindung tetapi juga berfungsi sebagai sarana pendidikan dan perekonomian. Untuk itu dibutuhkan keadaan rumah yang akan mendukung fungsinya tersebut. Oleh karena itu Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang, shubungan dengan Otonomi Daerahnya membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatasi masalah bangunan pada umumnya yang di muat dalam Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 1988 tentang bangunan.

Dalam pembahasan skripsi ini bangunan yang penulis bahas hanya khusus bangunan rumah tempat tinggal. Eksistensi Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 1988 di dalam sistem peundang-undangan bersumber dari Undang-undang yang lebih tinggi yaitu Undang-undang nomr 5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan Di Daerah, dimana Daerah diberikan Otonomi untuk mengurus Daerahnya sendiri.

Peraturan Daerah nomor 7 Tahun 1988 menjelaskan prosedur untuk memperoleh IMB, yang mulai dari permohonan dengan mengisi formulir permohonan dengan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan serta lampiran-lampiran kemudian di masukkan ke da Dinas Pengawasan Pembangunan dan terbitnya IMB ditentukan selambat-lambatnya satu bulan.

Dalam skripsi ini memuat pula struktur organisasi, tugas dan wewenang Kepala Dinas Tata Kota yang termuat dalam Peraturan Daerah nomor 9 Tahun 1987. Tugas pokok Kepala Dinas Tata Kota yaitu melaksanakan sebagian urusan rumah tangga Daerah di bidang Tata Kota yang menjadi tanggung jawabnya, melaksanakan tugas pembantuan yang diserahkan oleh Kepala Dinas keradanya serta melaksanakan tugas-tugas lainnya yang diberikan oleh Kepala Daerah.

Mengenai jumlah besar retribusi Izin Mendirikan Bangunan dalam pendataan Daerah secara keseluruhan, terlihat jumlah yang sangat besar. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) menduduki peringkat pertama di antara delapan belas macam retribusi.

Terdaftar No. :
 Tanggal :



PERMOHONAN IZIN MEMBANGUN

Nama Pemohon :
 Alamat :
 Pekerjaan :

0077 AC

Lokasi Bangunan yang akan dikerjakan	No. rumah	Status tanah	Yang punya rumah	Yang punya tanah	Kuasa yang punya tanah
Jenis pekerjaan Memperbaiki/Memperbesar Membikin baru		Jenis bangunan rumah tinggal/toko gudang, kantor, pagar		Cara pembangunan Permanen/Semi permanen/ Sementara	

Besaran ongkos Rp.

Setuju ditetapkan

Yang bermohon
Meterai

AC

TANDA TERIMA

Nama Pemohon :
 Alamat :
 Lokasi bangunan :
 yang dikerjakan :
 permohonan terdaftar tanggal : No.

PENGINGATAN :

Barang siapa yang membangun tanpa izin Walikota Kotamadya Dati II Ujung Pandang
 bila tanah dalam sengketa atau semacamnya sipemohon tidak akan dilayani
 Bawah tanda terima bila diperlukan keterangan

Ujung Pandang,
 Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan
 Kodya Dati II Ujung Pandang.

Surat Perjanjian

Yang bertanda tangan dibawah ini tinggal di Ujung Panda
jalan mengaku dengan sebenarnya bahwa rumah yang didirikan/diperba
dibesarkan di atas persil jalan akan membongk
sebagian/seluruhnya dengan menanggung kerugian sendiri apabila mendapat perintah dari Walikotaamadya Kepa
Daerah Ti. II Ujung Pandang untuk itu selanjutnya yang bertanda berjanji tidak memulai dengan pekerjaan itu seb
lum mendapat izin dari Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang.

Ujung Pandang, 19

Surat Keluasan Tanah

Yang bertanda tangan dibawah ini
Tinggal di jalan:
pemilik tanah dan rumah yang terletak di :
Hak Pakai, Milik, HGB, Tanah Negara, menerangkan dengan sebenarnya tidak akan mengambil keberatan terhad
Sdr./Tn/Nyonya
Untuk mendirikan/memperbesar , memperbaiki rumah pada persil tersebut diatas apabila mendapat izin da
Walikotamadya KDH Tk. II Ujung Pandng.

Diketahui oleh,

Ujung Pandang, 19

Yang memberikan keluasan tanah

L u r a h _____

Pangkat : _____
NIP. : _____

Terlihat oleh

Camat _____

Pangkat : _____

NIP. : _____

Seruan

1. Sebelum Sdr.Tn. membikin rencana untuk membangun mintalah lebih dahulu penjelasan yang perlu pada Dinas Pengawasan Pembangunan Kotamadya Dati II Ujung Pandang.
2. Bangunan yang indah moderen bentuknya.
3. Ikutilah petunjuk rencana gambar yang telah disyahkan demi keselamatan bangunan dan penghuninya.

PERNYATAAN	JAWABAN
1. Adakah Tanah yang Sdr./Tn mau bangun itu dalam sengketa/perkara ?	
2. Adakah izin membangun dari Walikota/KDH. Tk. II Ujung Pandang untuk bangunan Sdr./Tn yang mau diperbaiki diperluas itu ? Sebutkan tanggal dan nomor dari surat izin dimaksud.	
3. Adakah Sdr./Tn pernah merubah menambah bangunan tersebut diatas tanpa izin Walikota/KDH. Tk. II Ujung Pandang (Sebutkan dan nyatakan di gambar yang akan dimasukkan)	
4. Adakah Sdr./Tn. mempunyai bangunan dilain tempat dalam Daerah Kotamadya Dati II Ujung Pandang yang telah dibangun tanpa izin Walikota/KDH. Tk. II . Sebutkan tempatnya/jalan Nomor rumah.	

Demikian keterangan pemohon dengan sebenarnya.

Ujung Pandang, 19
Tanda tangan pemohon,

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG
JALAN BALAIKOTA NO.9



**KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II UJUNG PANDANG**

NOMOR : 517/S.Kep./A/VI/85



TENTANG

PENETAPAN GARIS SEMPADAN (ROOILYN)
DAN PERUNTUKAN PENGGUNAAN TANAH (BESTEMMING)
PADA MASIING-MASIING JALAN DALAM WILAYAH
KOTAMADYA UJUNG PANDANG

ma-
han
d
tas
an

an
uan
an
-be

as,
ng-
ya

kat
me-
tas
gka
Lem

rah

a -

an

lo-

ra-
ang
3.
a -

ENE
(NG)

ra -
rah
ini,

3

- K E D U A** : Lampiran dimaksud diktum PERTAMA diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini.
- KETIGA** : Hal-hal yang belum diatur dalam keputusan ini akan diatur kemudian.
- KEEMPAT** : Dengan berlakunya keputusan ini, maka segala Keputusan Walikota -
dya Kepala Daerah Tingkat II Ujung Pandang, yang terdahulu dan mengatur hal yang sama dinyatakan tidak berlaku lagi.
- KELIMA** : Ketaatan atas pelaksanaan dan pengawasan Keputusan ini, penyelenggaraannya diperintahkan kepada Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Ujung -
Pandang cq. Sub Dinas Tata Kota Kotamadya Ujung Pandang.
- KEENAM** : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkannya dengan ke -
tentuan akan diubah/diperbaiki kembali sebagaimana mestinya apabila kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan didalamnya.

DITETAPKAN DI : UJUNG PANDANG

PADA TANGGAL : 25 Februari 1985.

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II
UJUNG PANDANG

J. R. R.
A (JANCY R. R.)

TEMBUSAN Kepada Yth :

1. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan
di Ujung Pandang
2. Pimpinan DPRD. Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
di Ujung Pandang
3. Ketua BAPPEDA Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
di Ujung Pandang
4. Kepala Bagian Pembangunan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
di Ujung Pandang
5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
di Ujung Pandang
6. Kepala Bagian Hukum & ORTA KEMUP
di Ujung Pandang
7. Kepala Sub Dinas Tata Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
di Ujung Pandang
8. Kepala Sub Dinas Bangunan Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
di Ujung Pandang

(Nomor 1 s/d 5 dan nomor 8 tanpa lampiran).

L A M P I R A N : SURAT KEPUTUSAN WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II
JURIG PANDANG

NOMOR : 517/S.Kep/A.VI/85
TANGGAL : 25 Februari 1985.

NO URUT.	NAMA JALAN	GARIS BATAS RUMAH (3)	GARIS SEMPIDAN PAGAR (4)	GARIS BATAS RUMAH (5)	PENGUNYAN TANAH/LOKASI (6)	PANJANG JALAN (7)	TERBITAK DILOKASI (8)		K E T E R A N G A N (9)
							URAH /	KECAMATAN	
1.	Jln. J.D. Kadir	07	16	07	RT(Rumah Tinggal)		Maccini Sombala/ Tanalate		Ujung Sebelah Utara berpedoman pada ja- rah Dg. Tatu.
2.	Jln. J.D. Ruchuan Makin	07	15	07	RT (Rumah Tinggal)	3.690	Kaluku Bodoa/Tallo		Mulai Jln.A.Lamboq II s/d ke Barat Toko
3.	Jln. Abubakar Lambogo II ke Barat	07	14	07	RT (Rumah Tinggal)		Bara-2ya /Makassar		
	Jln. Abubakar Lambogo II ke Timur	05	11	05	RT (Rumah Tinggal)		s d a		
4.	Jln. Abubakar Lambogo II	04	06	04	RT (Rumah Tinggal)		s d a		
5.	Jln. Achmad Saleh (Durian)	05	13	05	RT (Rumah Tinggal)		Kaluku/Ujung Pandang		
6.	Jln. Ade Irama Pasutian	08	21	08	RT (Rumah Tinggal)		Kaluku Bodoa /Tallo		
	Jln. Ade Irama Masutian I s/d IV	04	05	04	RT (Rumah Tinggal)		s d a		
7.	Jln. Ade Irama	03	14	03	TK (T o k o)		Patturuang / Wajo		
8.	Jln. Ali Malaka	03	14	03	RT (Rumah Tinggal)	385	Kaluku/Ujung Pandang		
9.	Jln. Ammanagappa	10	16	10	RT (Rumah Tinggal)	315	Mangkura U.Pandang		
10.	Jln. Amirullah	05	10	05	RT (Rumah Tinggal)		Manajang Luar/Manajang		
11.	Jln. Andialas	04	20	04	Rumah Tinggal/Toko	1.650	Sontoala / Bontoala		
12.	Jln. Andi Mangerangi	07	14	07	RT (Rumah Tinggal)		Jongaya /Tanalate		
13.	Jln. Andi Mappanyukki	08	21	08	RT (Rumah Tinggal)	1.115	Kunjungnae /Mariso		
14.	Jln. Andi Pangerang Petta Rani	15	40	15	RT (K a n t o r)		Rappocini/Tanalate/ Panakkukang.		
	Jln. Andi Pangerang Petta Rani I - s/d VI s/d VI.	04	06	04	RT (Rumah Tinggal)		s d a		
	Jln. Andi Pangerang Petta Rani III	05	10	05	RT (Rumah Tinggal)		s d a		
15.	Jln. Andi Tedde	05	12	05	RT (Rumah Tinggal)	741	Kalukuang / Tallo		16.



PEMERINTAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG
DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN
JALAN JEND. URIP SUMOHARJO NO. 8 TELP. 322721
UJUNG PANDANG

Ujung Pandang, 12 April 1993

SURAT KETERANGAN
NOMOR 340/CAZ/07/15/93

Yang bertanda tangan di bawa. ini, menerangkan bahwa :

Nama : S A I D
Stb/ Jurusan: Tata Negara
Pekerjaan : Mah. Fak. Hukum UNHAS UP.
Alamat : Jln. Tamangapa Raya No.7 U.P
Judul : TINJAUAN PELAKSANAAN PERATURAN -
DAERAH NO.7 1988 TENTANG IZIN -
MENDIRIKAN BANGUNAN DI KMUP.

Benar yang bersangkutan telah mengadakan penelitian pada Kantor DINAS PENGAWASAN PEMBANGUNAN KMUP - sejak tgl. 6 - 10 - 1992 s/d tgl. 30 - 11 - 1992 dalam rangka penyelesaian tesisnya pada Fakultas Hukum UNHAS.

Demikian keterangan ini dibuat untuk digunakan - seperlunya.

An. Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan

Kepala Sub Bagian Tata Usaha



ANDI ADLY NOOR

Pangkat : Penata TK.I

Nip. : 010 032 269

PETUNJUK PEMBUATAN PAPAN NAMA ISIN MEMBANGUN



PIEMERINTAH DAERAH KMDUP
ISIN SEMENTARA MENDIRIKAN BANGUNAN
PERDA. NO. 7 TAHUN 1988

NOMOR/TANGGAL	: 992/ISMB/DPP/92 JIL 8 - 7 - 1992
PEMOHON	: THOMAS DJEMESHA
JENIS BANGUNAN	: R. TANGGAL PERM. PKR.
SIFAT BANGUNAN	: MEMB. BARU
LOKASI PERSIL	: SW. VETERAN L.R. 102/1.
PELAKSANA	:
PENGAWAS	:

KETERANGAN

- Bahan dari kayu ukuran 70x100 cm.
- Warna dasar putih dan huruf hitam
- Huruf balok ukuran tinggi 4 cm. dan lebar 3 cm.
- Dengan tiang 2 buah tinggi ± 150 cm.

Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan

15

UNIT / DINAS PENGAWASAN
PENBAWAAN KMP

1. Lembar Ke 1 Penyetor
2. Lembar Ke 2 Dan 3 Keuangan
3. Lembar Ke 4 Dipenda
4. Lembar Ke 5 Unit / Dinas

TANDA BUKTI PENERIMAAN

Model : Bend : 26

No. 377/PPP/92

Lembar I / II / III / IV / V

Bendaharawan Khusus Penerima DINAS PENGAWASAN PENBAWAAN KMP.

telah menerima uang sebesar Rp. 943.500,-

(dengan huruf)

SEMBILAN RATUS EMPAT RIBU TERA RIBU LIMA -
RATUS RUPIAH.

dari NAMA :

THOMAS DJAMESHA

ALAMAT :

JL VETERAN LR 102/1

Sebagai pembayaran :

~~DINAS~~ UANG SEMPADAN

Ayat Penerimaan

1.2.2.072

Uang Tersebut Diterima Diterima

U: SEMPADAN TGL 07-7-1992

BENDAHARAWAN KHUSUS PENERIMA

[Signature]

ZULFIKAR LUTHFI

NIP. 010 230 430

07-7-1992

Penyetor

(nama

alamat

X) Jabatan dan Tanda tangan Bendahera Khusus Penerima

REPUBLIC OF INDONESIA
DEPARTMENT OF REGIONAL DEVELOPMENT
JALAN JRD. HRIP SUMOHARJO Nomor 6 TELPON 22721
UJUNG PANDANG

29 JUNI.

260/6/92.

Ujung Pandang, 1992.

VII.I.

K E P A D A

Lembar I Kas Daerah KOP. Yth: Pimpinan Bank Pembangunan Daerah
Lembar II Bank Pembangunan Daerah. Cabang Utama Ujung Pandang
Lembar III Dinas UJUNG PANDANG. 41-

UJUNG PANDANG.

Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Manado Kepala Daerah No. II Ujung Pandang tanggal 11 Agustus 1983 Nomor 130/A/Kop/1/1/1983 dan Nota Dinas tanggal 11 Agustus 1986 No. 06/977/ID/PLD/1986 dengan ini diperintahkan agar Uang Sepadan dari Saudara tersebut dibawah ini dibukukan dalam Rekening Giro atas nama Kas Daerah Tingkat II Ujung Pandang No. 20.100.03414.

Nama pemilik IHD : THOMAS DJIRMESHA.
Lokasi Ponsel : JLN. VETERAN LR. 102/1
Jenis Bangunan : RUMAH TINGGAL/PAGAR PEMANTAN.
Sifat Bangunan : MAMBANGUN BARU.
Uang Sepadan Rp. 943.500.-



RAMBA BERKITA

Komor STS. 377

Telah diterima oleh Bank Pembangunan Daerah Cabang Utama Ujung Pandang Uang Sepadan sejumlah Rp. 943.500.- (SEMBILAN RATUS RUPAH TIGA RIBU LIMA RATUS RUPAH).—

Nama Pemilik IHD : THOMAS DJIRMESHA.
Lokasi Ponsel : JLN. VETERAN LR. 102/1
Jenis Bangunan : RUMAH TINGGAL/PAGAR PEMANTAN.
Sifat Bangunan : MAMBANGUN BARU.

Yang menorek,

Yang menyotor,

LAMPIRAN : PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG.

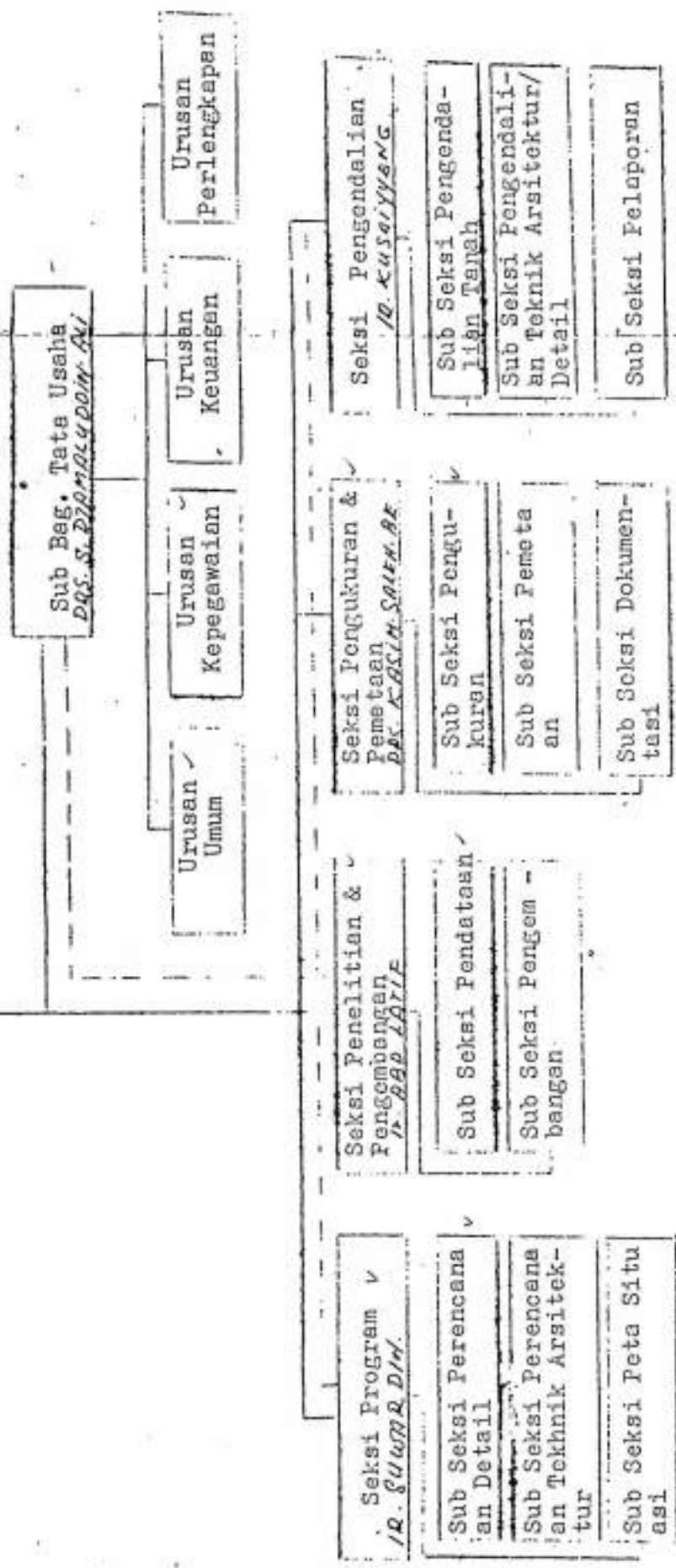
N O M O R : 9 TAHUN 1987.
TANGGAL : 24 NOPEMBER 1987.

TENTANG PEMBENTUKAN, SUSUNAN ORGANISASI LAYANAN TATA KERJA DINAS TATA KOTA KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II UJUNG PANDANG.

Kepala Dinas

Garis Komando

Garis Koordinasi



Dewan Perwakilan Rakyat Daerah
Kotamadya Daerah Tingkat II Ujung Pandang
K e t u a,

Walikotamadya Kepala Daerah
Tingkat II Ujung Pandang,

CAP/TTD

Drs. MUH. ARSYAD ABU.-

CAP/TTD

JANCY RAIB.-