

**KEBIJAKAN PENINGKATAN PEMUNGUTAN IJIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) SEBAGAI UPAYA  
PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI  
KABUPATEN KUDUS**

**TESIS**

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Magister**

**Program Magister Hukum**



**Oleh :**

**REFANDI REZA PRATAMA, S.H**

**2015-02-015**

---

**PROGRAM MAGISTER HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS  
2018**

## HALAMAN PERSETUJUAN

### KEBIJAKAN PENINGKATAN PEMUNGUTAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) SEBAGAI UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KABUPATEN KUDUS

Disusun Oleh :

REFANDI REZA PRATAMA, S.H

2015-02-015

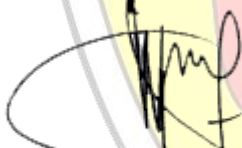
Telah dipertahankan di depan dewan penguji  
Pada tanggal Agustus 2018

Pembimbing Utama,



Dr. Subarkah, S.H., M.Hum

Pembimbing Pendamping



Dr. Suparnyo, S.H., M.S

Anggota Dewan Penguji I



Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum

Anggota Dewan Penguji II

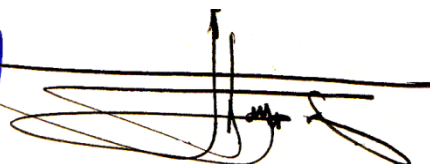


Dr. Sukresno, S.H., M.Hum

Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan

Untuk memperoleh gelar Magister

Tanggal .....



Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum  
Ketua Program Magister Ilmu Hukum

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Refandi Reza Pratama, SH

N I M : 2015-02-015

Alamat :

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi ini.

Kudus, Agustus 2018

Yang membuat pernyataan

Materai  
6000

Refandi Reza Pratama, S.H

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Kuasa, atas RidhoNya telah berkenan melimpahkan rahmatNya, sehingga tercapailah keinginan penulis untuk menyusun sebuah Tesis yang berjudul “KEBIJAKAN PENINGKATAN PEMUNGUTAN IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB) SEBAGAI UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KABUPATEN KUDUS”. Tesis ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk memenuhi gelar Magister Hukum (MH) dengan konsentrasi Hukum Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu, khususnya kepada :

1. Bapak Dr. Hidayatullah, SH. M.Hum selaku Ketua Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Subarkah, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama Tesis yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Dr. Suparno, S.H., M.S selaku pembimbing pendamping yang membimbing sehingga penulisan skripsi ini tersusun dengan baik.
4. Sekretariat Daerah Kabupaten Kudus yang telah memberikan ijin survey kepada penulis untuk mengadakan penelitian di Dinas Perizinan Terpadu Kabupaten Kudus.
5. Semua staff pegawai atau Karyawan Program Pascasarjana Universitas Muria Kudus
6. Semua pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu baik secara moril maupun materiil

Demikian pula tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dengan memberikan data guna penyusunan Tesis ini. Dengan rasa tulus ikhlas harapan penulis tidak lain semoga amal kebajikan beliau akan mendapatkan balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Apabila Tesis ini ada hal-hal yang kurang berkenan dihati para pembaca, oleh karenanya penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya dan maklum adanya.

Kudus, Agustus 2018  
Penulis

Refandi Reza Pratama, SH



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### *Motto*

*Barang siapa takut kepada Allah SWT, niscaya tidak akan dapat dilihat kemarahannya, dan barang siapa takut kepada Allah SWT, tidak sia-sia apa yang dikehendaki*

*(Syayidina Umar bin Khatab)*

*Bahagia bukan berarti memiliki semua yang kita cintai, Bahagia itu mencintai semua yang kita miliki.*

*(Mark Twain)*

*Jika engkau mencintainya, engkau akan juga menerima masa lalunya, sebagaimana engkau tak akan bahagia jika engkau tak berdamai dengan masa lalumu.*

*Kupersembahkan untuk :*

- 1. Kedua orang tua tercinta*
- 2. Adik dan kakak tercinta*
- 3. Teman-teman FH UMK*
- 4. Almamaterku*

## ABSTRACT

*Building Permit License (IMB) is a part of Locally generated revenue (PAD). In increasing the PAD through IMB, the Regional Government of Kudus Regency issued Regional Regulation Number 15 Year 2015 on the License of Building Permit. Levy as a contributor of the original income of Kudus regency, must run maximally, this is because of the PAD usedn back to prosper the community. The result of IMB Levy in addition to finance the development in Kabupaten Kudus, IMB also provides for organizing / controlling and organizing the community buildings to be orderly and neatly in accordance with the standards of buildings that are habitable and safe for the inhabitants.*

*The approach method in this research is empirical juridical, the specification in this research is analytical descriptive. In this study use purposive sampling. Data collection in this research is by interview or interview and literature study and data analysis used is qualitative analysis.*

*The results of this study can be seen that in an effort to increase local revenue (PAD), especially in the field of Building Permit Permits (IMB) by issuing Regional Regulation No. 4 of 2014 on Building Buildings. However, in Perda Kudus District No. 4 of 2014 does not regulate "Bleaching" IMB. Regulating "Bleaching" for buildings that do not have IMB is expected to increase IMB levy. Constraints Integrated Licensing Services Office One Door District Kudus (KP2TSP) in implementing Local Regulation No. 15 of 2011 About Retribution Permit Building Establishment. The obstacles that arise are as follows, from the side of the rule of Regulation No. 4 of 2014 on Building Buildings In Perda building does not regulate "Bleaching" against buildings that do not have IMB. By bleaching may increase IMB Lack of Human Resources Limitations, Buildings do not fit with the image in IMB, Low public awareness of Building Permit, Lack of public knowledge, Time and cost, Lack of supervision. Community role in Building Permit is required, because Building Permit is directly related to the Spatial Plan of the Region and at the same time can increase the Local Original Income from the IMB Levy sector*

**Keywords: Policy of IMB Collection and Local Original Income (PAD)**

## ABSTRAK

Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam meningkatkan PAD melalui IMB, Pemerintah Daerah Kabupaten Kudus mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2015 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Retribusi sebagai penyumbang Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kudus, harus berjalan dengan maksimal, hal ini dikarenakan dari PAD digunakann kembali untuk mensejahterakan masyarakat. Hasil dari Retribusi IMB selain untuk membiayai pembangunan di Kabupaten Kudus, pemberian IMB juga untuk mengatur/mengendalikan dan menata bangunan masyarakat supaya tertib dan rapi sesuai dengan standar bangunan yang layak huni dan aman bagi penghuninya.

Metode pendekatan dalam penelitian ini yaitu yuridis empiris, spesifikasi dalam penelitian ini yaitu *deskriptif analitis*. Dalam penelitian ini menggunakan *purposive sampling*. Pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu dengan interview atau wawancara dan studi kepustakaan dan analisis data yang digunakan yaitu *analisis kualitatif*.

Hasil penelitian ini dapat diketahui bahwa dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) khususnya di bidang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung. Namun dalam Perda Kabupaten Kudus Nomor 4 Tahun 2014 tidak mengatur “Pemutihan” IMB. Dengan mengatur “Pemutihan” bagi bangunan yang belum memiliki IMB diharapkan dapat meningkatkan retribusi IMB. Kendala Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Kudus (KP2TSP) dalam mengimplementasikan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan. Kendala-kendala yang muncul yaitu sebagai berikut, dari sisi aturan Perda Nomor 4 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Dalam Perda bangunan gedung tidak mengatur “Pemutihan” terhadap bangunan-bangunan yang belum mempunyai IMB. Dengan pemutihan dapat meningkatkan Retribusi IMB Keterbatasan Sumber Daya Manusia, Bangunan tidak sesuai dengan gambar yang ada dalam IMB, Rendahnya kesadsaran masyarakat terhadap Izin Mendirikan Bangunan, Kurangnya pengetahuan masyarakat, Waktu dan biaya, Kurangnya pengawasan. Peran masyarakat dalam Izin mendirikan Bangunan sangat dibutuhkan, karena Izin Mendirikan Bangunan berhubungan langsung dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan sekaligus dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dari sektor Retribusi IMB.

**Kata Kunci : Kebijakan Pemungutan IMB dan Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
ABSTRACT (DALAM BAHASA INGGRIS) .....	vi
ABSTRAK (DALAM BAHAS INDONESIA) .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Kerangka Pemikiran .....	7
1. Kerangka Konseptual .....	7
1.1. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan .....	7
1.2. Pengertian Kebijakan .....	8
1.3. Pengertian Pendapatan Asli Daerah .....	10
1.4. Sumber Pendapatan Asli Daerah .....	10
1.5. Pengertian Otonomi Daerah .....	11



2. Kerangka Teoritis .....	14
F. Metode Penelitian .....	22
1. Pendekatan Masalah .....	23
2. Spesifikasi Penelitian .....	23
3. Populasi dan Penentuan Sampel .....	24
4. Metode Pengumpulan Data .....	25
5. Teknik Analisis Data .....	27
G. Sistematika Penulisan .....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	30
A. Tinjauan Umum Tentang Pemerintahan Daerah .....	30
1. Pengertian Pemerintahan Daerah .....	30
2. Kewenangan Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi .....	
dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota .....	32
B. Tinjauan Umum Tentang Otonomi Daerah .....	33
C. Tinjauan Umum Tentang Pendapatan Asli Daerah .....	35
1. Pengertian Pendapatan Asli Daerah .....	35
2. Sumber Pendapatan asli Daerah .....	35
3. Retribusi Daerah .....	38
D. Tinjauan Umum Tentang Izin mendirikan Bangunan .....	39
1. Perizinan .....	39
2. Bangunan Gedung .....	40
3. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan .....	42
4. Dasar Hukum Pemberian Izin Mendirikan Bangunan .....	43

5. Syarat Mengajukan Izin Mendirikan Bangunan .....	44
6. Tujuan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan .....	45
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>48</b>
A. Kebijakan Pemerintah Kabupaten Kudus Dalam Upaya .....	
Meningkatkan Pendapatan Asli daerah (PAD) Khususnya .....	
di Bidang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) .....	48
1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dari Sektor Retribusi .....	
Izin Mendirikan Bangunan .....	50
1.1. Alur Pengurusan Retribusi Izin Mendirikan .....	
Bangunan di Kantor Badan Pelayanan dan .....	
Perizinan Terpadu (BPPT) Kabupaten Kudus .....	51
1.2. Permohonan dan Persyaratan Dalam Mengajukan .....	
Izin Mendirikan Bangunan .....	54
1.2.1. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan .....	54
1.2.2. Persyaratan Dalam Mengajukan Izin .....	
Mendirikan Bangunan.....	55
1.2.3. Biaya Retribusi Izin Mendirikan Bangunan .....	
di Kabupaten Kudus .....	57
2. Pendapatan Asli Daerah Dari Retribusi Izin Mendirikan .....	
Bangunan .....	58
2.1. Sumber Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kudus ..	59
2.2. Subjek retribusi Daerah .....	62
2.3. Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kudus Tahun ....	

2015 dan Tahun 2016 .....	62
2.4. Pengelolaan Keuangan Daerah .....	63
B. Kendala Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu .....	
(KP2TSP) Kabupaten Kudus Dalam Mengimplemantasikan ..	
Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2011 tentang .....	
Retrubusi Izin Menirikan Bangunan .....	65
C. Peran Masyarakat Dalam mendukung Kebijakan .....	
Peningkatan Penerimaan Retribusi IMB .....	70
BAB IV PENUTUP .....	76
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran .....	77
Daftar Pustaka	
Lampiran-Lampiran	

