





























































































2	Kontruksi penanda masuk lokasi	kavling a.Gapura b.Gerbang	1	0,65	0,45	0
3	Kontruksi perkerasan	c.Pos jaga a.Jalan b.Lap.upacara c.Lap.olah raga terbuka	1	0,65	0,45	0
4	Kontruksi penghubung	d.Halaman kontruksi perkerasan a. Jembatan b.Box calvert	1	0,65	0,45	0
5	Kontruksi kolam	c.Reservoir dibawah tanah a.Kolam renang b.Kolam pengolahan air c. Reservoir dibawah tanah				

Sumber dari isi Perda Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2012 pada lampiran 1.3.

- 2) Untuk identifikasi indeks penghitungan retribusi IMB gedung guna untuk ketertiban administrasi dan transparansi, disusun daftar kode dan indeks penghitungan retribusi IMB dalam Lampiran 1.6 sebagai berikut;

**Tabel II.4. Identifikasi Indeks Perhitungan Retribusi IMB**

<b>1000 BANGUNAN GEDUNG</b>		<b>2000 PRASARANA BANGUNAN GEDUNG</b>	
<b>1100 LINGKUP PEMBANGUNAN</b>		<b>2100 LINGKUP PEMBANGUNAN</b>	
<b>1110 Pembangunan Baru</b>	1	<b>2110 Pembangunan Baru</b>	1
1120 Rehabilitasi/Renovasi		2120 Rehabilitasi	
1121 Rehabilitasi/Renovasi sedang	0,45	2121 Rehabilitasi sedang	0,45
1122 Rehabilitasi/Renovasi berat	0,65	2122 Rehabilitasi berat	0,65
<b>1130 Pelestarian</b>		<b>2200 JENIS PRASARANA</b>	
1131 Pelestarian pratama	0,5	<b>2210 Konstruksi pembatas /penahan/pengaman</b>	
1132 Pelestarian madya	0,45	2211 Pagar	1
1133 Pelestarian utama	0,3	2212 Tanggul/ <i>retaining wall</i>	
<b>1200 FUNGSI</b>		2213 Turap Batas Kavling	
1210 Hunian	0,05/0,5	<b>2220 Konstruksi penanda masuk</b>	
1220 Keagamaan	0	2221 Gapura	1
1240 Usaha	3	2222 Gerbang	
1250 Sosial dan Budaya	0,00/1,0	2223 Pos Jaga	

1260 Khusus	2		
1270 Ganda	4	<b>2230 Konstruksi perkerasan</b>	1
		2231 Jalan	
		2232 Lapangan Parkir	
		2233 Lapangan Upacara	
<b>1300 KLASIFIKASI</b>		2234 Lapangan olah raga terbuka	
<b>1310 Kompleksitas</b>	0,25	2235 Halaman Perkerasan Khusus	
1311 Sederhana	0,4		
1312 Tidak Sederhana	0,7	<b>2240 Konstruksi penghubung</b>	
1313 Khusus	1	2241 Jembatan	1
		2242 <i>Box culvert</i>	
<b>1320 Permanensi</b>	0,2	2243 Pelantar	
1321 Darurat	0,4		
1322 Semi Permanen	0,7	<b>2250 Konstruksi kolam/reservoir</b>	
1323 Permanen	1	<b>/bawah tanah</b>	1
<b>1330 Resiko Kebakaran</b>	0,15	2251 Kolam renang	
1331 Rendah	0,4	2252 Kolam pengolahan air	
1332 Sedang	0,7	2253 Reservoir air bawah tanah	
1333 Tinggi	1	<b>2260 Konstruksi menara</b>	
		2261 Menara Telekomunikasi	1
<b>1340 Zonasi Gempa</b>	0,15	2263 Reservoir	
1341 Zona I / minor	0,1	2264 Menara Bakar/Cerobong Asap	
1342 Zona II / minor	0,2		

1343 Zona III / sedang	0,4	<b>2270 Konstruksi Monumen</b>	
1344 Zona IV / sedang	0,5	2271 Tugu	1
1345 Zona V / kuat	0,7	2272 Patung	
1346 Zona VI / kuat	1		
<b>1350 Lokasi (kepadatan bangunan gedung</b>			
	0,1	<b>2280 Konstruksi instalasi</b>	1
1351 Renggang	0,4	2281 Instalasi Listrik	
1352 Sedang	0,7	2282 Instalasi telepon	
1353 Padat	1	2283 Instalasi pengolahan	
		2284 Rumah Genset	
<b>1360 Ketinggian Bangunan Gedung</b>	0,1		
1361 Rendah	0,4	<b>2290 Konstruksi reklame/papan nama</b>	
1362 Sedang	0,7		
1363 Tinggi	1	2291 Billboard	
		2292 Papan Iklan	
<b>1370 Kepemilikan</b>	0,05	2293 Papan Nama	
1371 Negara/Yayasan	0,4	2294 Tembok Berupa Pagar	
1372 Perorangan	0,7		
1373 Badan Usaha	1	<b>2310 Konstruksi penyimpanan</b>	
		2311 Konstruksi penyimpanan/Silo	
<b>1400 WAKTU PENGGUNAAN BANGUNAN GEDUNG</b>			
1410 Sementara jangka pendek	0,4		

1420 Sementara jangka menengah 0,7

1430 Tetap 1

Sumber dari Perda Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2012 pada lampiran 1.6

CATATAN :

1. \*) Indeks 0,05 untuk rumah tinggal tunggal, meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana.
2. \*\*) Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk pelayanan umum dan jasa usaha, serta bangunan gedung untuk Instalasi dan laboratorium khusus.
3. Bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung dibawah permukaan tanah (basement) di atas/bawah permukaan air, prasarana dan sarana umum diberi indeks pengali tambahan 1,30
4. \*\*\*) Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Pasal 8

- 1) Prinsip dan sasaran penetapan tarif retribusi adalah untuk menutup sebagian atau seluruh biaya kegiatan administrasi, perencanaan KDB, KLB, dan Koefisien ketinggian bangunan, survey lapangan, keterangan rencana kota, rencana tata letak bangunan, penelitian teknis, pengendalian bangunan,

pengendalian penggunaan bangunan dan/atau kondisi bangunan serta pembinaan.

- 2) Harga satuan (tarif) retribusi meliputi bangunan dan prasarana bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I.7 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini yaitu ;

**Tabel.II.5. Harga Satuan Retribusi bangunan dan prasarananya**

No	Jenis Bangunan	Satuan	Harga Satuan Retribusi (Rp)
1	2	3	4
1	Bangunan*)	M2	10.000
2	a Konstruksi pembatas/pengaman/penahan	m'	10.500
	b Konstruksi penanda masuk	Unit	3.000.000
	c Konstruksi perkerasan	m2	1.600
	d Konstruksi penghubung	m2	5.500
	e Konstruksi kolam	m2	33.000

Sumber dari Perda Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2012 pada lampiran 1.7.

- 3) Harga untuk konstruksi prasarana bangunan gedung yang tidak dapat dihitung dengan satuan, dapat ditetapkan dengan prosentase terhadap harga Rencana Anggaran Biaya sebesar 1,75 % (satu koma tujuh puluh lima persen).

Pasal 9

1) Tingkat penggunaan jasa Retribusi IMB dihitung dengan mengalikan variabel volume/besaran bangunan, indeks terintegrasi, tingkat kerusakan, harga satuan retribusi bangunan, harga satuan retribusi prasarana bangunan dan indeks pembangunan gedung, yang disesuaikan dengan rumus untuk setiap kelompok Objek Retribusi IMB.

2) Rumus pengalihan untuk tingkat penggunaan jasa Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut:

a. Retribusi pembangunan baru :  $L \times It \times 1,00 \times HSbg$

b. Retribusi rehabilitasi/renovasi bangunan :  $L \times It \times Tk \times HSbg$

c. Retribusi prasarana bangunan gedung :  $V \times I \times 1,00 \times HSbg$

d. Retribusi rehabilitasi prasarana bangunan :  $V \times I \times Tk \times HSbg$

Keterangan :

L : Luas lantai bangunan

V : Volume/besaran, dalam satuan meter persegi ( $m^2$ ), meter panjang ( $m'$ ), unit.

I : Indeks

It : Indeks terintegrasi

Tk : Tingkat kerusakan : 0,45 untuk tingkat kerusakan sedang 0,65 untuk tingkat kerusakan berat

HSbg : Harga satuan retribusi bangunan



HSpbg : Harga satuan retribusi prasarana bangunan,

1,00 : Indeks pembangunan baru.

- 3) Harga satuan retribusi bangunan, harga satuan retribusi prasarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran I .1 sampai dengan I.7 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- 4) Retribusi bangunan gedung ditetapkan minimal Rp. 100.000 (seratus ribu rupiah) /unit.

#### Pasal 10

- 1) Terhadap orang atau badan yang telah melaksanakan kegiatan konstruksi (Pemutihan pembangunan fisik) sebelum memiliki IMB dikenakan denda.
- 2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan perkalian bobot pekerjaan (Bbt) dengan retribusi bangunan gedung (R) atau dengan rumus: **Denda = Bbt x R** Dimana : **Bbt : Bobot pekerjaan**
- 3) Besarnya bobot pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sebagai berikut:

**Tabel.II.6. Besarnya Bobot Pekerjaan**

No	Kelompok Bangunan	Tahap Pembangunan	Bobot Pekerjaan
1	Bangunang gedung	a.Pekerjaan Pondasi	5%
	hunian rumah tinggal	b.Pekerjaan struktur s/d atap	20%

(n<- 2 ) Lps	c.Pekerjaan finising	25%
	d.Bangunan digunakan	50%

Sumber Perda Kota Tanjungpinang Nomor 7 Tahun 2012 Pasal 10.

### 2.2.3.7. Peraturan Daerah Kota Tanjungpinang Nomor 10 Tahun 2014

Peraturan Daerah ini menyangkut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tanjungpinang Tahun 2014 –2034. Kawasan perumahan yang diatur dalam RTRW ini terdapat dalam pasal 36 yaitu ;

a.Kawasan Perumahan Kepadatan Tinggi berada pada ;

1. Kelurahan Tanjungpinang Kota
2. Kelurahan Tanjung Ayun Sakti
3. Kelurahan Tanjungpinang Barat
4. Kelurahan Tanjungpinang Timur
5. Kelurahan Kampung Bulang
6. Kelurahan Kampung Baru
7. Kelurahan Bukit Cermin
8. Kelurahan Kemboja
9. Kelurahan Tanjung Unggat
10. Kelurahan Melayu Kota Piring
11. Kelurahan Sungai Jang

b.Kawasan Perumahan Kepadatan Sedang berada pada ;











Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas hukum menurut Prof.Dr. Soerjono Soekanto, adalah:<sup>31</sup>

### 1. Faktor Hukumnya Sendiri

Hukum mempunyai fungsi untuk kemanfaatan, kepastian dan keadilan.

Namun terkadang dalam prakteknya di lapangan sering terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum bersifat kongkrit dan nyata sementara keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seorang hakim memutuskan suatu perkara melalui penerapan Undang-Undang saja ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Untuk itu jika melihat suatu permasalahan hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas, karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari hukum tertulis saja, sebaliknya jika hukum tujuannya sekedar keadilan, maka kesulitannya karena keadilan itu bersifat subyektif, jadi permasalahannya sangat tergantung pada nilai-nilai intrinsik subyektif dari masing-masing orang.

### 2. Faktor Penegak Hukum

Aparatur adalah merupakan faktor penegak hukum yang mampu memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum secara proporsional. Aparatur penegak hukum adalah intitusi penegak hukum dan aparat/orang penegak hukum, diantaranya adalah kepolisian, kejaksaan, kehakiman, penasehat hukum dan petugas sipir lembaga pemasyarakatan. Ada tiga hal penting yang mempengaruhi

---

<sup>31</sup>Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada 2005, hlm 8.



