

**KEWAJIBAN PEMILIK BANGUNAN DALAM MENGURUS
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN PERATURAN
DAERAH KABUPATEN NAGEKEO NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG
PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH
(Studi Di Kelurahan Danga Kecamatan Aesesa Kabupaten Nagekeo)**

SKRIPSI



**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

OLEH:

**KAROLINA PATRISIA RUTU
NIM: 2022110943**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA

UNIVERSITAS FLORES

ENDE

2026

LEMBAR PERSETUJUAN

**KEWAJIBAN PEMILIK BANGUNAN DALAM MENGURUS
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN PERATURAN
DAERAH KABUPATEN NAGEKEO NOMOR 1 TAHUN 2024
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETREBUSI DAERAH
(Studi Di Kelurahan Danga Kecamatan Aesesa Kabupaten Nagekeo)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum**

Disusun Oleh :

KAROLINA PATRISIA RUTU

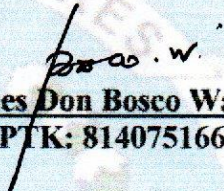
NIM : 2022110943

Disetujui :

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II


Christina Bagenda, S.H.M.H
NUPTK: 4655745646230132


Yohanes Don Bosco Watu, S.H.M.H
NUPTK: 81407516652130143

Mengetahui

**Dekan
Fakultas Hukum, Dan Soisal Humaniora
Universitas Flores**

**Ketua
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**


Christina Bagenda, S.H.M.H
NUPTK: 4655745646230132


Hendrikus Halpon, S.H.M.Hum
NUPTK: 3444756657130153

LEMBAR PENGESAHAN

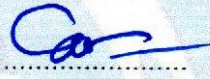
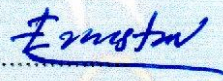
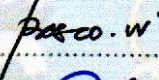
**KEWAJIBAN PEMILIK BANGUNAN DALAM MENGURUS
PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN PERATURAN
DAERAH KABUPATEN NAGEKEO NOMOR 1 TAHUN 2024
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH
(Studi Di Kelurahan Danga Kecamatan Aesesa Kabupaten Nagekeo)**

SKRIPSI

**DISUSUN OLEH :
KAROLINA PATRISIA RUTU
NIM : 2022110943**

**Telah Dipertahankan Di Hadapan Dewan Penguji Skripsi
Pada Tanggal 06 Agustus 2026**

**Disahkan
Dewan Penguji Skripsi :**

- | | | |
|--|--------------|--|
| 1. Karolus Charlaes Bego, S.H,M.Sc | (Ketua) | 1.  |
| 2. Ernesta Arita Ari, S.H.M.H | (Sekretaris) | 2.  |
| 3. Maria Alberta Liza Quintarti, S.H,M.Hum | (Anggota) | 3.  |
| 4. Yohanes Don Bosco Watu, S.H,M.H | (Anggota) | 4.  |
| 5. Christina Bagenda, S.H.M.H | (Anggota) | 5.  |

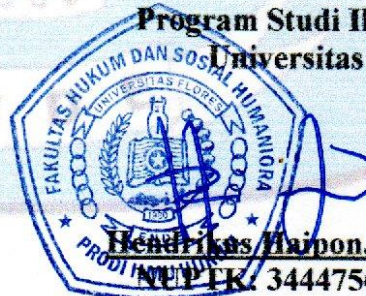
Mengetahui

**Dekan
Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora
Universitas Flores**



**Christina Bagenda, S.H.,M.H
NPTK: 4655745646230132**

**Ketua
Program Studi Ilmu Hukum
Universitas Flores**



**Hendrikas Haipon, S.H.,M.Hum
NPTK: 3444756657130153**

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Karolina Patrisia Rutu
NIM : 2022110943
Fakultas : Hukum dan Sosial Humaniora
Program Studi : Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah/Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan oleh siapapun dalam memperoleh gelar sarjana di suatu Perguruan Tinggi manapun.

Ende, 06 Agustus 2026



Karolina Patrisia Rutu

NIM.: 2022110943

MOTTO

**"Menjalankan Kewajiban dengan Kesadaran adalah Langkah Menuju
Ketertiban dan Kepastian"**

(Putri Rutu)

**“Orang Berjalan Maju Dengan Menangis Sambil Menabur Benih
Pasti Pulang Dengan Bersorak Sorai Sambil Membawa Berkas - Berkasnya”**

(Mazmur 126:6)

PERSEMBAHAN

Karya ini KU persembahkan dengan penuh kasih sayang kepada :

Allah Bapa, dalam nama Putra-Nya Tuhan-ku Yesus, Bunda Maria dan Santo Yosep yang telah mengabulkan segala Doaku dalam menyelesaikan skripsi ini.

Kedua Orang tuaKU : Bapak Kosmas Minggu,S.H,M.Hum dan Mama Katarina Bunga,S.Pd, merekalah yang dengan serba keterbatasannya telah bergelut dengan kehidupan untuk menghantar peneliti kegerbang kehidupan sebagaimana layaknya anak manusia

Kepada Kakak-kakak KU : Polikarpus Hima,S.ST, Gr dan Yohana Ningsi Oskar Rutu,S.Kep,, Romanyus Donggo,S.Kep. dan Maria Erosvita Ture Rutu,A.Md.Keb, Yoanes G. Mari Sara, S.H dan Florensia Evlyn Geru Rutu, S.Pd dan Pulcharia Angelda Menge Rutu (alm) tak dapat dilupakan penderitaan dan pengalaman hidup mereka yang dijadikan modal untuk berdoa dan berupaya memenuhi harapan untuk menjadikan peneliti menjadi insan yang kiranya berguna bagi agama, nusa dan bangsa serta keluarga yang telah lama merindukan atas keberhasilan studiKu

Keluarga Besar KU : Embu Rutu Asa, Embu Repi, Maka, Songa di Nabe yang sudah lama mendukung dan mendoakan atas keberhasilan saya

Semua pihak yang tak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis baik materil maupun moril demi meraih suksesnya studi ini.

KATA PENGANTAR

Pertama-tama peneliti naikan puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, dimana dengan merajut kata demi kata membentuk kalimat hingga dapat menyusun karya tulis dalam bentuk skripsi ini tak luput dari tuntutan dan anugerah Sang Pencipta yang patut peneliti syukuri, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul : **“KEWAJIBAN PEMILIK BANGUNAN DALAM MENGURUS PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN NAGEKEO NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH”** Ditulis guna memperoleh gelar sarjana Ilmu Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Flores.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, peneliti merasa skripsi ini masih jauh dari sempurna oleh karena keterbatasan finansial, waktu, tenaga serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya peneliti dapat juga menyelesaikan skripsi ini.

Peneliti menyadari sedalam-dalamnya bahwa banyak sumbang pikiran, moril dan materil yang telah memotivasi peneliti merampung skripsi ini. Terlepas dari berbagai keterbatasan peneliti untuk mencerna dan mengelaborasi kontribusi pemikiran dari semua pihak dalam memperkaya substansi naskah skripsi ini hingga merampung, oleh karena itu rasa hormat dan terima kasih peneliti sampaikan kepada semua pihak yang telah membantu sehingga peneliti dapat menyelesaikan juga. Sehingga pada kesempatan yang baik ini peneliti menyampaikan terima kasih serta penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Ketua Umum Yayasan Perguruan Tinggi Universitas Flores Bapak Dr. Laurentius Dominikus Gadi Djou, Akt
2. Rektor Universitas Flores Bapak Dr. Willybrodus Lanamana, S.E, M.M.A bersama jajarannya
3. Ibu Dekan, dan Bapak Ibu Wakil Dekan, Bapak dan Ibu Ketua Program Studi Fakultas hukum serta pegawai tata usaha Fakultas Hukum, melalui peran dan fungsinya masing-masing dengan susah payah telah memberi pelayanan yang tulus bagi peneliti skripsi ini sampai selesai.

4. Ibu Christina Bagenda, S.H, M.H dan Bpk Yohanes Don Bosco Watu, S.H, M.H, selaku pembimbing yang telah banyak mengorbankan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing peneliti dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Ibu dosen penguji yang telah banyak memberikan masukan untuk saya dalam penulisan skripsi ini. Dan Bapak Ibu Dosen pengasuh mata kuliah yang telah mendidik peneliti selama di dalam perkuliahan.
6. Bapak Bupati Nagekeo, Bapak Camat Aesesa dan Bapak Lurah Danga, dan Masyarakat Lurah Danga yang telah rela dan ikhlas untuk memberikan data dan informasi yang berguna bagi kelengkapan penulisan skripsi ini.
7. Kepada seseorang yang tidak kalah penting kehadirannya, Fransiskus Xaverius Bai, terima kasih telah menjadi bagian dari perjalanan hidup peneliti dari masa SMA sampai kuliah. Berkontribusi baik tenaga, waktu dan pikiran bagi peneliti.
- . Semua rekan-rekan seperjuangan dan senasib yang selalu menjalin kebersamaan dan senantiasa memberi dorongan moril kepada peneliti sejak awal hingga di penghujung penyelesaian studi dan semua pihak yang tidak sempat peneliti sebutkan satu persatu yang telah banyak dan membantu penulis baik moril maupun materil.

Melalui doa dan harapan semoga amal dan budi yang diberikan oleh semua pihak kepada peneliti mendapat limpahan rahmat dan imbalan yang setmpal dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Dan sebagai insan yang lemah tentunya tidak luput dari segala kekurangan dan kekilafan serta keterbatasan yang peneliti miliki serta masih jauh dari kesempurnaan dari pada tulisan ini, sehingga peneliti rasa perlu dengan rela dan senang hati untuk menerima segala kritikan yang baik demi perbaikan dan penyempurnaan tulisan ini.

Akhirnya peneliti serahkan semuanya kepada Tuhan Yang mempunyai kerajaan, kuasa dan kemuliaan akan memberikan seluruh jerih payah semua Amin.

Ende, 06 Agustus 2026



Peneliti

ABSTRAK

Judul Skripsi : Kewajiban Pemilik Bangunan Dalam Mengurus Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Studi Di Kelurahan Danga Kecamatan Aesesa Kabupaten Nagekeo) Disusun Oleh Karolina Patrisia Rutu, Nim : 2022110943

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mencari jawaban tentang bagaimana kewajiban pemilik bangunan dalam mengurus persetujuan bangunan gedung dan apa pengaruh pemilik bangunan yang belum mengurus persetujuan bangunan gedung di Kelurahan Danga sesuai dengan Pasal 134 Peraturan Daerah Kabupaten Nagekeo Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berbunyi : Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajiban membayar atas layanan yang digunakan/dinikmati, sehingga merugikan Keuangan Daerah, diancam dengan pidana kurungan atau pidana denda sesuai ketentuan Pasal 183 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Penelitian ini merupakan penelitian sosiologi empiris yang bersifat deskriptif karena penelitian meliputi data sekunder yang didukung dengan penelitian lapangan dan data primer, data diperoleh dari studi kepustakaan dan penelitian lapangan, sedangkan data primer diperoleh melalui wawancara secara langsung dengan narasumber dan responden

Berdasarkan hasil penelitian, adanya kesenjangan disebabkan oleh dua faktor utama yakni masyarakat pemilik bangunan dan perangkat Peraturan Daerah itu sendiri dalam hal ini Peraturan Daerah tentang pengajuan bangunan gedung yang menyangkut dengan Pajak Daerah dan Retribusi daerah.

Dari sisi masyarakat masih rendahnya kesadaran masyarakat dalam mengurus pengajuan bangunan gedung dan minimnya pemahaman masyarakat terhadap fungsi dan manfaat pengajuan bangunan gedung serta berbelit-belitnya birokrasi urusan perizinan. Kelemahan ini dalam kenyataannya bukan saja pada masyarakat yang kurang pendidikan dan ekonomi, namun terdapat pada kelompok masyarakat punya pendidikan dan berpenghasilan cukup seperti ASN dan juga anggota legislatif sedangkan sisi peraturan perundang-undangan ada kelemahan yakni prosedur perizinan memberatkan masyarakat baik dari aspek finansial maupun aspek mekanisme pengurusan surat-surat administrasi.

Disamping ada dua faktor penghambat terdapat juga faktor lainnya yakni pembuatan peraturan daerah tentang bangunan ini kurang memperhitungkan faktor sosial, ekonomi, masyarakat dan kurangnya sosialisasi peraturan daerah tersebut.

Dalam hubungan dengan pemanfaatan ruang kota maka implementasi dari pemberian persetujuan bangunan gedung juga mengandung maksud untuk dapat menekan terjadinya penyimpangan dalam pemanfaatan ruang kota yang cenderung meningkat dan juga menyangkut retribusi daerah untuk mendukung program Pemerintah Kabupaten Nagekeo.

Kata Kunci : Kewajiban, Pemilik, Bangunan, dan Persetujuan

ABSTRACT

Title: The Obligation of Building Owners in Obtaining Building Approval Based on Regional Regulation Number 1 of 2024 Concerning Regional Taxes and Regional Retributions (A Study in Danga Village Aesesa District Nagekeo Regency) Author: Karolina Patrisia Rutu NIM: 2022110943

This study aims to investigate and determine the obligations of building owners in obtaining Building Approval (*Persetujuan Bangunan Gedung* / PBG) and the implications for building owners who have not fulfilled this requirement in Danga Village, pursuant to Article 134 of Nagekeo Regency Regional Regulation Number 1 of 2024 concerning Local Taxes and Local Retributions. Article 134 provides that retributive taxpayers who fail to fulfill their payment obligations for services utilized, thereby incurring losses to regional finances, shall be subject to imprisonment or fine penalties in accordance with Article 183 of Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations Between the Central Government and Regional Governments.

This research employs an empirical sociological legal methodology with a descriptive design. Data collection involved both secondary sources obtained through legal literature research and primary data gathered through direct field interviews with key informants and respondents.

The findings indicate a compliance gap driven by two primary factors: the community of building owners and the regulatory framework itself. From the community perspective, compliance remains low due to a lack of public awareness, limited understanding of the functions and benefits of Building Approval, and convoluted bureaucratic procedures. Notably, this shortfall is not confined to socioeconomically disadvantaged groups, but extends to highly educated and higher-income individuals, including civil servants (ASN) and members of the local legislature.

From the regulatory perspective, licensing procedures impose disproportionate financial and administrative burdens on the public. Additionally, the policy formulation phase inadequately accounted for local socioeconomic realities, compounded by insufficient public dissemination (*sosialisasi*).

Ultimately, the enforcement of Building Approval issuance serves to mitigate spatial planning deviations in urban areas while generating regional retributions vital for supporting the development initiatives of the Nagekeo Regency Government.

Keywords: Obligations, Building Owners, Building Approval, Local Retribution.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	5
1.3 Ruang Lingkup Masalah.....	6
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1.5 Metode Penelitian	8
1.6 Lokasi Penelitian	11
1.7 Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Pengertian Kewajiban.....	14
2.2 Macam- Macam Kewajiban.....	15
2.3 Pengertian Retribusi Daerah	17
2.4 Pengertian Izin	18
2.5 Pengertian Bangunan.....	20
2.6 Jenis Bangunan yang Dapat Persetujuan Bangunan Gedung	21

BAB III KEWAJIBAN PEMILIK BANGUNAN DALAM MENGURUS PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN NAGEKEO NOMOR 1 TAHUN 2024 TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH DI KELURAHAN DANGA, KECAMATAN AESESA, KABUPATEN NAGEKEO.....	24
3.1 Gambaran Umum Wilayah Penelitiann Di Kelurahan Danga, Kecamatan Aesesa, Kabupaten Nagekeo.....	24
3.2 Kewajiban Masyarakat Dalam Mengurus Persetujuan Bangunan Gedung Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Nagekeo Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.	28
3.3 Syarat-syarat Untuk Mendapat Izin Persetujuan Bangunan Gedung.	33
3.4 Kewajiban Masyarakat Dalam Mengurus Persetujuan Bangunan Gedung Di Kelurahan Danga yang terjadi dalam praktik.	37
BAB IV FAKTOR-FAKTOR MEMPENGARUHI PEMILIK BANGUNAN BELUM MENGURUS IZIN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG DI KELURAHAN DANGA, KECAMATAN AESESA, KABUPATEN NAGEKEO.....	51
4.1 Faktor Kurangnya Kesadaran Masyarakat.....	51
4.2 Faktor Kurangnya Sosialisasi.....	53
4.3 Faktor Kurangnya Koordinasi.....	56
4.4 Faktor Ekonomi.....	58
4.5 Faktor Prosedur Pengurusan Persetujuan Bangunan Gedung.....	60
BAB V PENUTUP	64
5.1 Kesimpulan.....	64
5.2 Saran-Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	