

吉安雅地区建筑许可程序的影响因素

I Made Dwipa Arta, Nyoman Budiarta, Ngakan Ketut Acwin Dwijendra, A.A.Gde Agung Yana
乌达亚纳大学工程学院 印度尼西亚巴厘岛登巴萨 80361

摘要: 本研究探讨了吉安雅县的建筑物业主不申请建筑许可证 (IMB) 的因素。本研究的样本是吉安雅县中没有申请IMB的建筑物业主, 总人口为285人, 随机抽出25个样本, 要求提供有可能影响到建筑IMB的空间规划信息。本研究通过观察、访谈和问卷调查的方式收集数据, 以德尔菲法作为分析技术。结果显示, 有5个因素影响了吉安雅县的业主不办理建筑许可证, 即不了解IMB的规则, 没有办理IMB的费用, 处理旧的IMB和程序困难, 行政要求不足, 以及没有时间办理IMB。对建筑物业主影响最大的因素是, 没有申请建筑许可的经费。管理IMB的障碍是: 1) 社区不了解程序, 2) 社区不准备支付IMB征收费用, 3) 社区故意违反适用规则, 4) 投诉无费用, 5) IMB昂贵, 6) 没有及时性, 7) 缺乏社会化, 缺乏现场监督人员, 所以仍然可以发现新建筑没有许可证。

关键词: 建筑许可证; 建筑; 建筑物业主

Influence Factors of Building Licensing Processes in Gianyar District

I Made Dwipa Arta, Nyoman Budiarta, Ngakan Ketut Acwin Dwijendra, A.A.Gde Agung Yana
Faculty of Engineering, Udayana University, Denpasar, Bali 80361, Indonesia

Abstract: This study examines the factors that building owners do not apply for a building permit (IMB) in Gianyar Regency. The sample in this study were building owners who did not take care of IMB in Gianyar Regency with a total population of 285 people with a random sample of 25 samples of requests for information on spatial planning that could potentially take care of building IMB. This research was conducted by collecting data by means of observation, interviews and questionnaires with the Delphi method as an analysis technique. The results show that there are 5 factors that influence building owners not taking care of building permits in Gianyar Regency, namely not knowing the IMB rules, no fees to take care of the IMB, processing the old IMB and difficult procedures, insufficient administrative requirements and no time to take care of the IMB. The factor that most influences building owners is that there is no fee to arrange a building permit. Obstacles in managing the IMB are 1) the community does not understand the procedure, 2) the community is not prepared to pay IMB levies, 3) the community is deliberate to violate the applicable rules, 4) complaints of no cost, 5) expensive IMB, 6) there is no timeliness, 7) lack of socialization and lack of supervisors in the field so that new buildings are still found without permits.

Keywords: building permits; building; building owner

一、引言

建筑管理是一项发展活动, 包括技术规划和建设实施过程, 以及建筑利用、保护和拆除活动。在空间规划的实施过程中, 涉及到两个部分: 自然和人类, 以及他们之间的互动。两者的相互作用会造成利益冲突, 也会影响到生态系统和社会系统。每个计划建造建筑物的人都必须有建筑施工许可证。建筑施工许可证 (IMB) 是地方政府颁发给建筑物业主的许可证, 用于按照适用的

行政和技术要求建造新的、修改、扩大、缩小和/或维护建筑。建筑施工许可证为社区提供了安全性, 即保证建筑的法律确定性, 避免在建筑建成后被其他各方起诉。根据内政部2017年第138号条例关于实施区域一站式综合服务的授权, 地方政府在建筑许可过程中通过一站式综合服务向社区提供服务。在吉安雅县, 自2017年以来, 许可服务一直以投资服务和一站式综合服务 (DPMPSTP) 为中心。

政府提供的许可证服务正在根据法律法规和技术进步不断进行更新。虽然在这一过程中，仍然存在提供的服务不尽如人意和反应不及时有关的问题。在公众中出现了许多基于发证经验的意见，对政府提供的服务有抱怨。政府作为服务提供者，需要从人力资源、设施和基础设施两方面提高质量，以便在发证服务中让社会满意，使之成为公共服务成功的基准之一。

根据作者的观察，投资局和PTSP的许可服务存在一些障碍和问题，特别是建筑许可（IMB和SLF）。其中一个障碍是与相关服务机构的协调不力，员工/官员的专业水平不高，以及根据确定的SOP进行的发放管理不到位。在这种情况下，作为建筑物业主，他们在建造建筑时不办理建筑许可证的不在少数。社区中出现的IMB服务问题，作者试图对建筑物业主不办理IMB的因素做研究，其中社区应该在执行《地区建筑条例》中发挥作用。本研究的目的是要确定导致吉安雅县建筑物业主不重视IMB的因素。

二、研究方法

根据问题和研究目标，作者将这项研究归为混合型研究，采用定量和定性研究。使用的数据类型为原始数据和二手数据。本研究使用的数据是吉安雅县公共工程和空间规划局2017-2020年空间信息用地（ITR）数据，以及2018-2020年的IMB申请数据。人口数据是所有285名办理了空间信息（ITR）的申请人，研究的随机样本是25个建筑申请人。

这种方法采用了一系列的问卷调查或调查表。在这项研究中进行的数据收集是通过观察、访谈、收集类似的信息，同一类型的因素结论是从第一阶段开始的，以更详细地帮助收集信息，在第二阶段使用德尔菲法的调查问卷。德尔菲的基本原则是：

- 匿名性：提出意见的专家不认识对方（隐瞒）。

- 迭代：专家的评估被汇编成册，并在两个或更多的周期内重复交流，这样就发生了一个社会学习过程，最初的评估就有可能发生变化。

- 受控反馈：评估的交流是以问卷答案的总结形式进行的。

- 统计答案：每个人的答案摘要以中心倾向的衡量标准呈现（频率分布）。

- 专家共识：对一个案例的一致意见（最终结果）。

三、结果及讨论

吉安雅县的建筑许可证问题是，仍有许多建筑物业主被空间利用监督和控制小组警告，他们的建筑没有建筑许可证。在此基础上，我们有必要了解导致建筑物业

主不重视建筑许可证的主要因素。

（一）基于第一阶段的德尔菲法，建筑物业主没有办理建筑许可证的因素

在第一阶段，使用调查问卷的数据收集采用了开放性和指导性的问题形式，受访者可以自由地写/回答关于导致社区不重视IMB的因素的采访。然而，根据当地有关适用建筑物的规定，要投入使用的建筑物必须有一个强制性的IMB，作为建筑物合法证明。

（二）基于第二阶段的德尔菲法，对建筑物业主未获得建筑许可的因素进行评估

根据第二阶段问卷调查的结果，受访者对九个导致建筑物业主不办理建筑许可证的因素类别的评估，显示在表1中。

表1 第二阶段关于吉安雅县建筑物业主不重视IMB的因素的价值得分

	因素	第二阶段	
		分值	排名
1	不了解IMB规则	103	2
2	旧IBM的管理	113	4
3	对当地法规的忽视	145	7
4	没有经费去申请IMB	93	1
5	该建筑已建成很久	135	6
6	缺乏当地政府的监督	150	7
7	关于豁免IMB管理的信息	161	9
8	没有时间去处理IMB	114	5
9	行政要求不足	111	3

根据抽样调查的结果，按1至5的排名确定了五个影响因素。得分最低且排名第一的是没有经费去申请IMB，得分为93分；而得分最高的是没有时间处理IMB，得分为114分，排名最后。

（三）基于第三阶段的德尔菲法对建筑物业主未获得建筑许可的因素的评估

随着评分结果的出炉，研究者根据确定的五类答案，确定了一个主要的原因，由受访者进行评分，找出第三阶段问卷调查的研究结果，如表2所示。

表2 第三阶段的得分是关于在吉安雅县建筑物业主不重视IMB许可证的因素

	因素	第二阶段	
		分值	排名
1	不了解IMB规则	68	2
2	旧IBM的管理	83	4
3	没有经费去申请IMB	60	1
4	没有时间去处理IMB	84	5
5	行政要求不足	81	3

从表2可知，第三阶段的答案选择结果是根据各自的得分来确定排名的。排名第一的是没有经费去申请IMB，得分为60分。排名第二的是他们不了解IMB的规则，得分是68分。排名第三的是行政要求不足，得分为81分。排名第四的是对IMB的管理时间长，程序困难，得分为83分；排名第五的是没有时间处理IMB，得分为84分。

表3 关于吉安雅县建筑物业主不重视IMB的因素，平均值和中位数是基于德尔非法第二和第三阶段的数据处理结果

受访者	第二阶段	第三阶段
1	1	1
2	1	1
3	2	2
4	8	4
5	3	2
6	2	2
7	6	4
8	8	4
9	5	2
10	1	1
11	2	1
12	3	2
13	8	4
14	1	1
15	8	5
16	6	4
17	4	2
18	1	1
19	5	4
20	2	2
21	1	1
22	1	1
23	2	2
24	8	4
25	4	3
数量	93	60
中位数	3	2
平均值	3	2

表4 关于吉安雅县建筑物业主不重视IMB的因素，第二和第三阶段德尔非法的数据处理结果的频率

第一阶段	第二阶段	第三阶段
	F	f
a (1)	7	-
b (2)	5	8
c (3)	2	8
d (4)	2	1
e (5)	2	7
f (6)	2	-
g (7)	-	-
h (8)	5	-
i (9)	0	1
	25	25

第三阶段的建筑物业主也被给予先前的评分，与第二阶段相同，但更简明。第三阶段的结果显示了第二阶段的价值计算结果的平均值和中位数。有了这些计算结果的存在，就进一步证实了成本是建筑物业主不申请IMB的一个考虑因素。

(四) 政府机构对影响建筑物业主不申请建筑许可的因素的评估

1. 成本因素

根据作者在2021年1月25日和2021年1月26日对几位IMB申请人的观察和访谈结果，可以得出结论，与IMB管理有关的政府机构已经根据吉安雅县现行的地区法规确定了IMB费用，即吉安雅县2015年第2号地区法规，涉及对吉安雅县2012年第14号地区法规的修订，涉及建筑施工许可的惩罚。这样做是为了根据社区所申请的建筑物的功能和分类来调整其权重和系数，以便社区产生的费用根据建筑物的功能和分类进行调整。

2. 不了解

根据笔者的观察和访谈结果，可以得出结论，与IMB有关的政府机构已经进行了社会化宣传，一站式综合投资与许可服务机构也进行了宣传，使用了小册子或在当地政府网站上提供了建筑许可信息，但仍然有拥有建筑物业主不了解IMB的意义和好处。也有一些人认为在农村地区不需要IMB，社区是根据空间的需要进行建设。

3. 行政要求因素

根据笔者的观察和访谈结果，可以得出结论，一站式投资与许可办公室在IMB申请过程中所要求的行政要求是符合相关法律法规的。如果IMB申请人没有满足这些要求，建筑物业主必须在时限内完成这些要求。这是

要求是针对所有需要申请IMB的建筑，包括私人建筑和公共建筑。

(五) 成本计算的评估是建筑物业主不重视建筑许可的主要因素

从被抽样调查的建筑物业主必须向一站式综合投资与许可机构支付的IMB征收费用的模拟结果可以看出，计算出的IMB费用低于预估成本。建筑物业主没有意识到要为所建的建筑物办理许可证，他们估计IMB罚款会很贵。他们不准备支付IMB征费，即使该费用低于建筑物建设成本。此外，建筑物业主在缴纳土地和建筑税（PPBB）方面也不合规，因为如果他们没有IMB，土地和建筑税中计算的只是土地税。如果建筑物建成后，税款将根据地区财政和资产管理机构（BPKAD）的计算结果增加。由此可见，很多建筑物业主并不重视IMB，因为这将增加向地方政府交税的负担。

昂贵的IMB费用是由以下原因造成的。

1) 公众的看法是，处理IMB的费用很高，尽管处理费用和收费是根据当地关于IMB征收的规定确定的。

2) 公众的看法是，必须向相关人员支付非官方费用，以便按照申请人的意愿完成IMB管理（在加速IMB发放时间的情况下）。

3) 建筑物业主因收入低而无力申请许可证。

(六) 地方政府对IMB管理的制约因素

1) 缺乏对公众进行关于建筑物的地区法规和关于IMB罚款的地区法规的社会宣传。社会宣传只是通过警告牌和地区政府网站。因此，应该促进直接的社会宣传，并邀请具有高发展潜力和空间利用的人，这样才能实现社区对这些法规的遵守。

2) 在管理IMB方面没有及时性，地方政府缺乏人力资源，社区管理IMB的基础设施不完善。

3) 缺乏现场监督人员，导致违反了许多社区发展进程。

4) 缺乏实地监督和监测，因此，仍然出现新建筑没有IMB的情况。

(七) 建筑物业主在管理建筑许可方面的制约因素

1) 社区不了解从提交申请到发放建筑许可证的程序。

2) 作为IMB管理者的社区成员没有准备好，支付IMB补偿，而要求在行政和技术上完成申请后支付IMB征费。缴纳征费后，IMB才由一站式综合许可与投资服务机构发放。

3) 社区的商议违反了吉安雅县地方政府对所建建筑

物的适用法规。

4) 公众缺乏意识，不知道申请IMB的投诉是没有费用的。在这种情况下，如果现场仍有民众没有遵守地区法规的意识，机构必须果断采取行动，加强机构间的协调。

四、结论

本研究的结论是，有五个因素导致吉安雅县的建筑物业主不重视IMB，即不知道IMB规则，没有申请IMB的经费，处理IMB的程序漫长而复杂，行政要求足以及没有时间处理IMB。造成这种情况的最主要原因是没有经费来申请IMB。

本研究提出的建议如下：(1) 建筑物业主必须重新考虑没有IMB的建筑物，因为IMB是建筑物的合法证明之一，建议遵守当地政府在地方法规中制定的规则；(2) 建筑物业主必须关心既定的地方法规；(3) 政府需要重新监测没有IMB的建筑物，当地政府也有责任告知和回馈建筑物业主，使建筑物业主知道拥有IMB的好处和重要性。

参考文献：

1. Botchway, Edward Ayebeng, Samuel Owusu Afram, and Johnny Ankrah. 2014. "Building Permit Acquisition in Ghana: The Situation in Kumasi." *Developing Country Studies* 4 (20): 11 - 22. www.iiste.org.

2. Dunn, W. N. (1994). *Public Policy Analysis*. United States of America: Prentice.

3. Dwijendra, Ngakan Ketut Acwin, and Ngakan Made Anom Wiryasa. 2017. "Institutional Structure Models in Implementation of Spatial Planning." *Journal of Sustainable Development*. <https://doi.org/10.5539/JSD.V10N4P56>.

4. Kindo, Dwi Firdaus. 2015. "Persepsi Masyarakat dalam Memperoleh Izin Bangunan di Desa Bukit Pariaman Kecamatan Tenggarong Seberang Kabupaten Kutai Kartanegara (Kutai Kartanegara Regional Regulation Number 10 of 2007)", Number 3: 1405 - 17.

5. Mandi, Nyoman Budiarta Raka, Ida Bagus Putu Adnyana, and I. Putu Eka Gunapatniyatsunu. 2019. "Factors Affecting the Success of the Building Permit Licensing Service in Denpasar City, Bali Province". *International Journal of Technology* 10 (1): 94 - 104. <https://doi.org/10.14716/ijtech.v10i1.1543>.

6. Masyarakat, Terhadap Kepuasan. 2020. "Http://Jurnal.Stiatabalong.Ac.Id/Index.Php/PubBis" 4 (1).

7. Nur, Muhammad, Tahir Haning, and Badu Ahmad.

2014. "Analysis Level Innovation of Public Service Field Licensing in The District Pinrang Province South Sulawesi." *Analysis Level Innovation of Public Service Field Licensing in The District Pinrang Province South Sulawesi* 3 (12): 291 - 94.
- 8.P, Anastasia Rosa Maria, Budi Gutami, Henny Juliani, Program Studi, S Ilmu, Fakultas Hukum, and Universitas Diponegoro. 2016. "IMPLEMENTASI PERDA KOTA SEMARANG NOMOR 5 TAHUN 2009 TENTANG BANGUNAN GEDUNG DALAM RANGKA PELAYANAN PUBLIK OLEH DINAS TATA KOTA DAN PERUMAHAN KOTA SEMARANG Undang-Undang Dasar Negara" 5 (5): 1 - 18.
- 9.Rahmadi, T. (2011). *Hukum Lingkungan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. (C).
- 10.RI, Constitution. 2002. "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung" . (A).
- 11.RI, Constitution. 2009. "Undang Undang Nomor 25 tahun 2009 Tentang Pelayanan Publik" .
- 12.RI, Government. 2005. "PP No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung" . (B).
- 13.RI. Government. 2012. "Peraturan Pemerintah Nomor 96 Tahun 2012 tentang Pelaksanaan Undang Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik" .
- 14.Government. 2014. "Permenpan-RB Nomor 30 Tahun 2014 tentang Inovasi Pelayanan Publik" .
- 15.Ulibarri, Nicola. 2018. "Does Collaboration Affect the Duration of Environmental Permitting Processes?" *Journal of Environmental Planning and Management* 61 (4): 617 - 34. <https://doi.org/10.1080/09640568.2017.1327845>.
- 16.Ulibarri, Nicola, Bruce E. Cain, and Newsha K. Ajami. 2017. "A Framework for Building Efficient Environmental Permitting Processes." *Sustainability (Switzerland)* 9 (2): 1 - 17. <https://doi.org/10.3390/su9020180>.
- 17.Hakim, Lukman, Johannes Basuki, Triyuni Soemartono, and Kusworo Kusworo. 2019. "Licensing Services Innovation Establishing Buildings in One Stop Integrated Services in North Jakarta." *International Journal for Educational and Vocational Studies* 1 (7): 667 - 75. <https://doi.org/10.29103/ijevs.v1i7.1773>.
- 18.Yana, Anak Agung Gde Agung, I Nyoman Sutarja and Putu Lissa Ambarawangi. 2020. "Analisis Kepuasan Masyarakat Terhadap Kualitas Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Denpasar" . *Spektran* 8 (1): 45 - 53. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jsn/article/download/58445/34334>.