

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Pembangunan pada hakekatnya merupakan perubahan secara terus menerus dan merupakan kemajuan serta perbaikan menuju ke arah tujuan yang ingin dicapai untuk membangun manusia Indonesia dengan tujuan untuk membentuk masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta merupakan proses tindakan baik dari pemerintah maupun pihak swasta yang meliputi segala segi kehidupan dan penghidupan kesejahteraan sesuai dengan perkembangan ilmu dan teknologi. Pembangunan ekonomi daerah diarahkan untuk memacu pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, dan peran serta aktif masyarakat serta meningkatkan pendayagunaan potensi daerah secara optimal dan terpadu dalam mengisi otonomi daerah yang nyata, dinamis, serasi dan bertanggung jawab serta memperkuat persatuan dan kesatuan.

Salah satu permasalahan yang menyebabkan kurang dan minimnya penerimaan pendapatan asli daerah dalam retribusi izin mendirikan bangunan adalah Implementasi Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kelurahan Oesapa yang pada dasarnya di atur didalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Retribusi Perizinan Tertentu. Pada Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah No 6 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, menyatakan bahwa setiap orang atau badan yang akan melaksanakan dan melakukan kegiatan usaha yang berhubungan dengan retribusi meliputi segala segi kehidupan dan penghidupan kesejahteraan sesuai dengan perkembangan ilmu dan teknologi. Pembangunan ekonomi daerah diarahkan untuk memacu

pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat, dan peran serta aktif masyarakat serta meningkatkan

pendayagunaan potensi daerah secara optimal dan terpadu dalam mengisi otonomi daerah yang nyata, dinamis, serasi dan bertanggung jawab serta memperkuat persatuan dan kesatuan.

Salah satu permasalahan yang menyebabkan kurang dan minimnya penerimaan pendapatan asli daerah dalam retribusi izin mendirikan bangunan adalah Implementasi Retribusi Izin Mendirikan Bangunan di Kota Kupang yang pada dasarnya di atur didalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 tentang Retribusi Perizinan Tertentu. Pada Pasal 28 ayat (1) Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 2 Tahun 2016 tentang Retribusi Perizinan Tertentu, menyatakan bahwa setiap orang atau badan yang akan melaksanakan dan melakukan kegiatan usaha yang berhubungan dengan retribusi perizinan tertentu, wajib memiliki izin tertulis dari Walikota. Setiap Bangunan wajib memiliki izin mendirikan bangunan yang sesuai dengan peruntukannya. Pada Instansi Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kota Kupang, izin mendirikan bangunan terdapat empat jenis, yaitu izin mendirikan bangunan baru, izin mendirikan bangunan pemutihan, izin mendirikan bangunan Perubahan fungsi, izin mendirikan bangunan pemisahan/ balik nama. Dalam kasus ini terdapat pelaku usaha kos-kosan yang melaksanakan kegiatan usahanya tidak menyertakan izin mendirikan bangunan. Perubahan fungsi dari bangunan rumah tinggal menjadi kos-kosan, Inilah yang kemudian menjadi permasalahan dan penghambat dalam peningkatan, dalam hal penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pemberian kewenangan dalam penanganan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diharapkan dapat lebih mendorong Pemerintah Daerah terus berupaya untuk mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah, khususnya dari Pajak Daerah dan Retribusi daerah. terdiri dari berbagai macam tingkatan, termasuk di dalamnya terdapat sebuah usaha rumah kos. Pajak rumah kos ditetapkan dalam pajak hotel dikarenakan tidak adanya peraturan yang lebih spesifik mengenai pajak rumah kos tersebut. Selama ini penerapan pajak kos-kosan

hanya diberlakukan pada rumah kos-kosan yang memiliki kamar lebih dari 10 kamar yang ditarik pajak. Tarif yang diberlakukan dalam pembayaran pajak rumah kos adalah 10% dari jumlah nilai bruto persewaan.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 33 menyatakan. Pembangunan yang pesat di kota seperti kantor-kantor, sekolah, menyebabkan banyaknya usaha-usaha rumah kos yang sangat baik bagi investasi didirikan disekitar daerah tersebut. Hal ini seharusnya membuat penerimaan yang cukup besar dengan pajak rumah kos tersebut terhadap pendapatan asli daerah, tetapi tingkat kesadaran Wajib Pajak rumah kos dalam membayar iuran pajak rumah kos masih rendah sehingga target yang ditetapkan tidak bisa terpenuhi dengan baik di karenakan Wajib Pajak masih menanyakan kemana alokasi iuran pajak yang mereka bayarkan. Pemerintah Kota Kupang pada tahun 2015 telah menetapkan besarnya pajak untuk pengusaha kos-kosan sebesar lima persen. Penetapan itu tidak dilihat dari jumlah kamar yang ada. “Semua kos-kosan akan dikenai pajak yang sama, yakni sebesar Lima persen dari total penerimaan,” kata Walikota Kupang, Jonas Salean saat berkantor di Kelurahan Oesapa.

Menurut mantan Sekretaris Daerah Kota Kupang, penerapan pajak kos-kosan pada tahun-tahun sebelumnya hanya dikenakan kepada pemilik kos dengan jumlah kamar sebanyak Sepuluh unit keatas. Namun mulai tahun 2015, aturan itu tidak dipakai lagi karena terkesan tidak adil terhadap para pemilik kos. Dirinya mencontohkan, kos-kosan yang bukan permanen dengan jumlah kamar diatas 10 unit namun pengasilan dari kos-kosan tersebut kecil, pajak yang dikenakan besar. Sedangkan kos-kosan permanen yang dilengkapi segala macam fasilitas, namun jumlah kamarnya tidak sampai 10 unit tidak dikenakan pajak, padahal penghasilannya lebih besar dari kos yang tidak permanen. Untuk itu pemerintah Kota Kupang telah menetapkan semua pajak sebesar lima persen untuk semua jenis kos-kosan yang ada. Hal itu menurut Walikota agar tercipta pemerataan dalam hal penarikan pajak serta

menghilangkan kecemburuan diantara para pemilik kos-kosan di Kota Kupang.

Penerapan ini dilakukan agar terwujudnya target Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang, sebab Dinas Pendapatan Daerah sendiri mencatat hingga akhir 2014, penerimaan pendapatan daerah (PAD) Kota Kupang masih rendah. Banyak jenis kos-kosan yang tidak mempunyai izin sekaligus tidak membayar pajak,”Menurut Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Dispenda rumah kos belum benar-benar terealisasi dengan baik dikarenakan baru diberlakukannya.Pemerintah mulai melakukan pendataan sejak tahun 2011 dan kemudian retribusinya mulai tahun 2016. Pihak Dinas pendapatan Kota Kupang mencatat ada banyak wajib pajak kos-kosan tetapi baru taat wajib pajak hanya seberapa pemilik kos-kosan. Masih belum tercapainya target penerimaan pajak tersebut. Pengusaha rumah kos belum mempunyai pemahaman yang memadai mengenai pajak rumah kos sehingga realisasi pajak atas rumah kos belum sepenuhnya dapat mencapai target. Bagi wajib Pajak yang menunggak pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda 100.000 dikenakan kepada orang atau pribadi yang tidak atau terlambat lapor.

Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kos-kosan di kelurahan Oesapa menerapkan aturan-aturan dalam pemungutan retribusi sesuai dengan Perda Nomor 1 Tahun 2010 yang kemudian diganti dengan Perda nomor 6 tahun 2016.Penerbitan Peraturan Daerah No. 7 Tahun 2016 tentang retribusi izin mendirikan bangunan.Salah satu permasalahan yang menyebabkan kurang dan minimnya penerimaan pendapatan asli daerah dalam retribusi izin mendirikan bangunan adalah implementasi Retribusi izin mendirikan bangunan kelurahan oesapa yang pada dasarnya diatur dalam peraturan daerah.

Dinas Tata Ruang dan Bangunan mengakui bahwa informasi yang mereka berikan kepada Masyarakat masih kurang. Selama ini Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kelurahan Oesapa telah melakukan sosialisasi melalui media massa, media cetak dan pemasangan billboard namun masih kurang efektif. Dinas Tata Ruang dan Bangunan selama ini mengalami hambatan dalam menyampaikan informasi langsung kepada masyarakat, dengan masyarakat yang jumlahnya hampir satu juta

jiwa dan jumlah pegawai hanya 17 orang tidak memungkinkan untuk menyampaikan informasi satu-satu orang. Ada dua faktor yang mempengaruhi masyarakat dalam mengurus IMB yaitu 1. faktor lingkungan menyebabkan perilaku masyarakat menjadi malas untuk membayar retribusi IMB, juga peraturan perundang-undangan mengenai IMB yang tidak tegas sehingga masih terjadi penghindaran terhadap kewajiban untuk membayar retribusi IMB. 2. faktor ekonomi, mereka beranggapan bahwa biaya untuk mengurus IMB tergolong mahal. Penyebab masalah diatas dikarenakan kurangnya transparansi tarif retribusi IMB ke masyarakat dan mereka mengaggap pengurusan IMB sangat memakan waktu dan birokrasi yang sulit. yang sebelumnya membuat masyarakat rumit dan malas untuk mengurusnya, tetapi sekarang hanya membutuhkan gambar detail lokasi dan *advice plan* saja sudah bisa mendapatkan IMB. “Sedangkan sertifikat tanah dan pajak itu pun kalau ada. Kalau tidak ada, cukup surat keterangan kepemilikan tanah dari kepala desa setempat. Tetapi, yang paling penting itu hanya dua, yakni *advice plan* dan gambar detail lokasi, sehingga kami bisa menghitung berapa biaya yang harus dibayar oleh pemohon IMB,”

Perkembangan di Kelurahan Oesapa saat ini semakin pesat, dimana Kelurahan Oesapa saat ini bergerak menjadi Kota Metropolitan. Hal ini dapat dilihat dari berkurangnya Ruang Terbuka Hijau (RTH) dengan membandingkan bangunan yang berdiri baik bangunan pemerintah, sekolah, masyarakat maupun bangunan layanan umum lainnya seperti kos-kosan yang saat ini di bangun tanpa adanya izin dari pemerintah. Perkembangan pembangunan di Kelurahan Oesapa tidak sejalan dengan kepemilikan suratIMB atas bangunan tersebut, masih banyak bangunan-bangunan yang tidak memiliki IMB, terlebih lagi bangunan-bangunan yang berdiri di pinggir-pinggir kota, seperti diperbatasan antara kota dengan kabupaten di Kelurahan Oesapa. Pertokoan dan bangunan yang berdiri pun seringkali tanpa aturan dan memperhatikan ruang terbuka hijau. Kemudian dijalan Dalek Esa, banyak sekali bangunan kos-kosan yang belum memiliki surat izin bangunan.

SK IMB yang dikeluarkan dari tahun 2010 sampai 2012 memang mengalami peningkatan, dimana tahun 2010 sebanyak 1240 SK, tahun 2011 sebanyak 1268

SK, dan tahun 2016 sebanyak 1386 SK. Akan tetapi pada saat sekarang ini Tercatat 140 ribu bangunan kos-kos yang mengantongi IMB dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan, dan sekitar 100 ribuan tak memiliki IMB. Ini menunjukkan bahwa masih kurangnya kesadaran warga masyarakat dalam mengurus Izin mendirikan Bangunan. Selain itu permasalahan yang dihadapi juga dirasakan dari faktor internal, seperti kurangnya sarana dan prasarana kendaraan dan SDM di instansi yang terkait. Ini menyebabkan lemahnya pengawasan dan penertiban untuk perolehan pendapatan daerah melalui IMB. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi dan faktor-faktor yang mempengaruhi implementasi retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kos-Kosan di Kota Kupang Kelurahan Oesapa.

Berdasarkan fenomena yang penulis jabarkan diatas, melalui penulisan laporan akhir ini, judul yang penulis ambil adalah “ **Implementasi Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Kos-Kosan Studi Kasus Di Kelurahan Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang**”

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi kebijakan retribusi IMB Kos-kosan pada Kelurahan Oesapa?
2. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi implementasi kebijakan dalam mengurus IMB kos-kosan di kelurahan Oesapa?

1.3 Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan umum

Untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan retribusi IMB Kos-kosan pada Kelurahan Oesapa?

2. Tujuan khusus

Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi implementasi izin mendirikan bangunan kos-kosan di Kelurahan Oesapa

1.4 Manfaat penelitian

1. Secara teoritis

Memberikan kontribusi keilmuan kepada ilmu hukum tentang kontribusi retribusi izin mendirikan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Kupang.

2. Secara praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sebuah pemikiran bagi Pemerintah Daerah setempat dalam upaya peningkatan kontribusi retribusi IMB dan PAD di Kota Kupang.

3. Sebagai bahan informasi bagi masyarakat maupun para peneliti yang berminat melakukan penelitian dengan tema sejenis.

4. Untuk menambah, memperdalam dan mengembangkan pengetahuan penulis dalam memahami kontribusi retribusi IMB terhadap PAD