

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. GAMBARAN UMUM OBYEK PENELITIAN

1. Sejarah Singkat Dinas Tata Kota (DTK) dan Unit Pelayanan Terpadu (UPT).

Pada tahun 1987 dibentuk Dinas Tata Kota yang terletak di kawasan Balaikota Surakarta. Sebelum memiliki kantor sendiri, dulunya Dinas Tata Kota masih bergabung dengan Dinas Pekerjaan Umum (DPU) yang diberi wewenang untuk mengurus hal-hal yang berkaitan dengan retribusi perijinan tertentu. Meskipun sudah tidak satu atap dengan Dinas Pekerjaan Umum, tetapi Dinas Tata Kota sampai sekarang masih menjadi induk Dinas Pekerjaan Umum yang diberi wewenang mengurus hal-hal yang berkaitan dengan tata letak kota.

Hal-hal yang berkaitan dengan tata letak kota khususnya mengenai ijin mendirikan, merubah, dan merobohkan bangunan dikelola oleh Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu yang sebelum tahun 2005 masih berada dalam satu atap. Tetapi mulai tahun 2005, Unit Pelayanan Terpadu memiliki kantor sendiri dan masih terletak di kawasan Balaikota. Dinas Tata Kota mengurus pengecekan lapangan dan penghitungan besarnya retribusi ijin mendirikan bangunan yang harus dibayar oleh pemohon IMB,

sedangkan Unit Pelayanan Terpadu mengurus mulai dari pendaftaran IMB, pengecekan kelengkapan berkas permohonan IMB, dan penerimaan pembayaran retribusi IMB dari pemohon.

Unit Pelayanan Terpadu (UPT) terbentuk pada tahun 1998. Pembentukan Unit Pelayanan Terpadu (UPT) sejalan dengan dikeluarkannya Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surakarta Nomor 004 Tahun 1998 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Terpadu Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta dan Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Tengah Nomor 28 Tahun 1999 tentang Pedoman Pembentukan Unit Pelayanan Terpadu.

Maksud dan tujuan dibentuk Unit Pelayanan Terpadu (UPT) adalah sebagai berikut.

- a. Untuk mendorong prakarsa masyarakat untuk ikut berpartisipasi aktif dalam berbagai kegiatan pembangunan daerah.
  - b. Untuk meningkatkan daya guna, hasil guna, dan kelancaran pelayanan umum yang dilakukan oleh aparatur negara di daerah.
2. Kedudukan, Tugas Pokok, dan Fungsi Dinas Tata Kota (DTK) dan Unit Pelayanan Terpadu (UPT).

Dinas Tata Kota Surakarta mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata kota. Dalam melaksanakan tugas, Dinas Tata Kota mempunyai fungsi antara lain:

- a. menyelenggarakan tata usaha dinas,
- b. menyusun rencana program, mengendalikan, mengevaluasi, dan melaporkan,
- c. mengendalikan perencanaan kota,
- d. mengendalikan tata bangunan kota,
- e. mengendalikan pengembangan kota, dan
- f. melakukan pembinaan jabatan fungsional.

Unit Pelayanan Terpadu (UPT) merupakan unit pelayanan umum masyarakat yang menjadi kantor bersama satu atap bagi masyarakat yang memerlukan perijinan dan pelayanan. UPT adalah unit pelayanan daerah yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Walikota/ Kepala Daerah di bidang pelayanan perijinan. UPT dipimpin oleh seorang koordinator yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota/ Kepala Daerah lewat Sekretaris Wilayah/Daerah.

Unit Pelayanan Terpadu (UPT) mempunyai tugas pokok melayani masyarakat umum di bidang perijinan di lingkungan pemerintah daerah.

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Unit Pelayanan Terpadu (UPT) mempunyai fungsi antara lain:

- a. melakukan penerimaan berkas-berkas pengajuan perijinan, memproses, dan mengumumkan, serta
- b. menyelenggarakan kerja sama dengan instansi tertentu dalam memproses perijinan.

### 3. Susunan Organisasi

Susunan organisasi Dinas Tata Kota Surakarta berdasarkan Peraturan Daerah Surakarta Nomor 6 Tahun 2001 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Surakarta, khususnya BAB IV Bagian Kedua tentang Dinas Tata Kota sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah kota Surakarta Nomor 4 Tahun 2004 tentang perubahan atas Peraturan Daerah kota Surakarta Nomor 6 Tahun 2001 adalah sebagai berikut.

#### a. Kepala Dinas

Kepala dinas mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah di bidang tata kota.

#### b. Bagian Tata Usaha

Bagian tata usaha mempunyai tugas melaksanakan administrasi umum perijinan, kepegawaian, dan keuangan sesuai dengan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh kepala dinas. Bagian tata usaha, terdiri dari sub-sub berikut ini.

##### 1) Sub Bagian Umum dan Kepegawaian

Sub bagian umum dan kepegawaian mempunyai tugas melaksanakan urusan surat-menyurat, kearsipan, penggandaan, administrasi perijinan, perjalanan dinas, rumah tangga, pengelolaan barang inventaris, pengaturan penggunaan kendaraan dinas serta perlengkapannya, hubungan masyarakat, Sistem Jaringan

Dokumentasi dan Informasi Hukum serta pengelolaan administrasi kepegawaian.

2) Sub Bagian Keuangan

Sub bagian keuangan mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan administrasi keuangan.

c. Sub Dinas Bina Program

Sub dinas bina program mempunyai tugas melaksanakan penyusunan rencana strategis dan program kerja tahunan dinas, mengadakan monitoring, dan pengendalian serta evaluasi dan pelaporan sesuai dengan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh kepala dinas. Sub dinas bina program, terdiri dari sub-sub berikut ini.

1) Seksi Perencanaan

Seksi perencanaan mempunyai tugas mengumpulkan, mengolah, menyajikan data ketatakotaan sebagai bahan penyusunan rencana strategi dan program kerja tahunan dinas.

2) Seksi Pengendalian, Evaluasi, dan Pelaporan

Seksi pengendalian, evaluasi, dan pelaporan mempunyai tugas melaksanakan monitoring dan pengendalian, analisis, dan evaluasi data serta menyusun laporan hasil pelaksanaan rencana strategi dan program kerja tahunan dinas.

d. Sub Dinas Perencanaan Kota

Sub dinas perencanaan kota mempunyai tugas menyelenggarakan pembinaan dan bimbingan di bidang tata guna lahan, tata lingkungan,

dan tata reklame sesuai dengan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh kepala dinas. Sub dinas perencanaan kota, terdiri dari sub-sub berikut ini.

1) Seksi Tata Guna Lahan

Seksi tata guna lahan mempunyai tugas menyusun, mengkaji, dan mengarahkan rencana pola tata guna lahan.

2) Seksi Tata Lingkungan dan Reklame

Seksi tata lingkungan dan reklame mempunyai tugas melaksanakan perencanaan tata lingkungan dan reklame serta memberi rekomendasi lokasi perusahaan dan pemasangan reklame sesuai dengan ketentuan.

e. Sub Dinas Tata Bangunan

Sub dinas tata bangunan mempunyai tugas menyelenggarakan pembinaan dan bimbingan di bidang perijinan bangunan serta penertiban dan pengawasan bangunan sesuai dengan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh kepala dinas. Sub dinas tata bangunan, terdiri dari sub-sub berikut ini.

1) Seksi Perijinan Bangunan

Seksi perijinan bangunan mempunyai tugas memberikan pertimbangan dan memproses permohonan ijin mendirikan, merubah, dan merobohkan bangunan, rekomendasi lokasi perusahaan serta memantau pelaksanaannya.

## 2) Seksi Penertiban dan Pengawasan Bangunan

Seksi penertiban dan pengawasan bangunan mempunyai tugas melaksanakan dan mengkoordinasikan pengawasan dan penertiban pendirian, perubahan bangunan sesuai dengan izin yang berlaku.

### f. Sub Dinas Pengembangan Kota

Sub dinas pengembangan kota mempunyai tugas menyelenggarakan pembinaan dan bimbingan di bidang pengadaan pertanahan serta spesifikasi konservasi kawasan sesuai dengan kebijakan teknis yang ditetapkan oleh kepala dinas. Sub dinas pengembangan kota, terdiri dari sub-sub berikut ini.

#### 1) Seksi Pengadaan Tanah

Seksi pengadaan tanah mempunyai tugas melaksanakan pemberian izin lokasi, pengadaan tanah, dan rencana penggunaan tanah bagi pembangunan sesuai dengan rencana umum tata ruang kota.

#### 2) Seksi Konservasi Kawasan

Seksi konservasi kawasan mempunyai tugas mengatur tata letak dan spesifikasi kawasan serta memberikan pertimbangan tata ruang dan bangunan.

### g. Kelompok Jabatan Fungsional

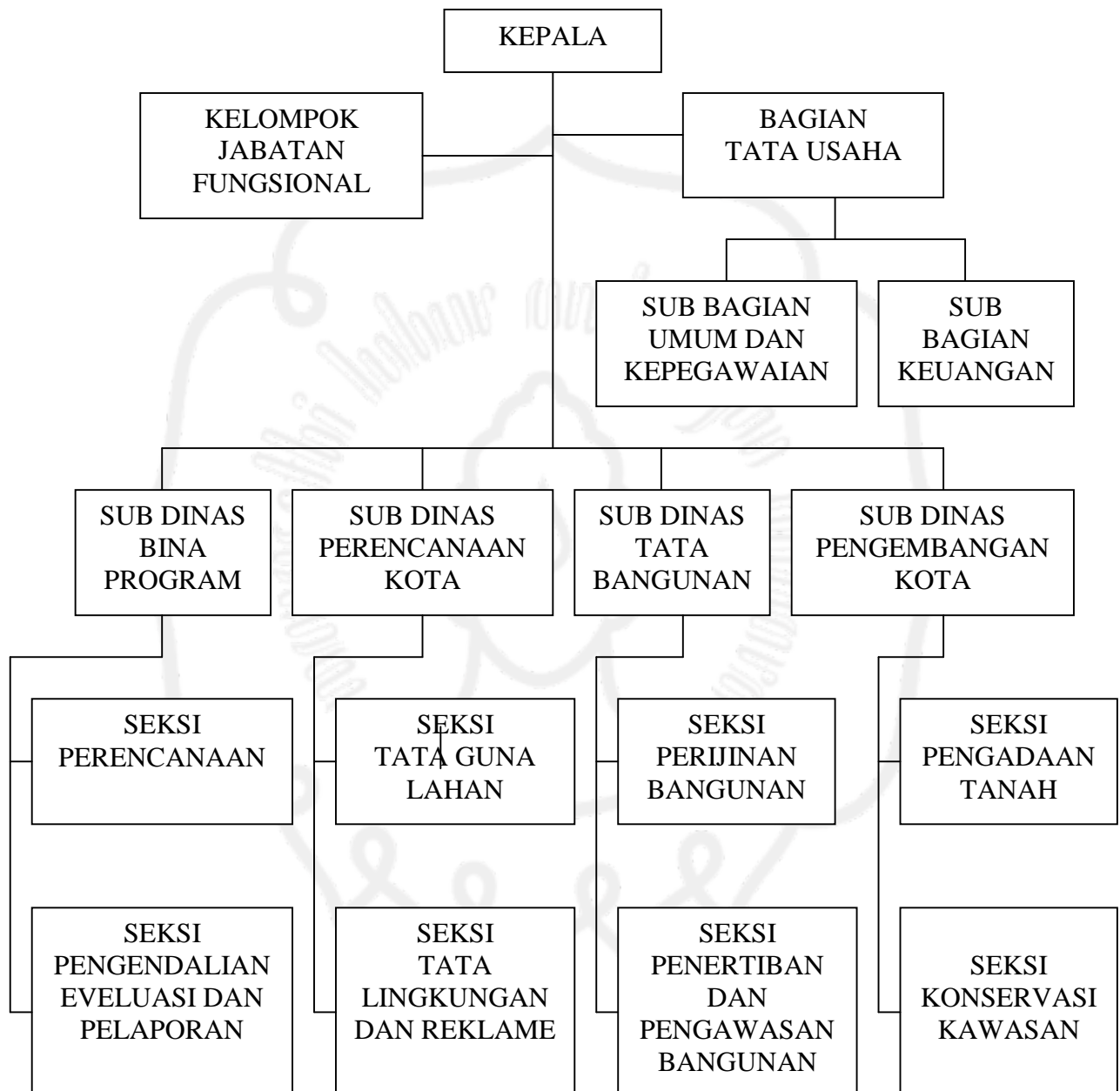
Kelompok jabatan fungsional mempunyai tugas melaksanakan tugas Dinas Tata Kota sesuai dengan keahlian dan kebutuhan. Setiap kelompok tersebut dipimpin oleh tenaga fungsional senior yang

ditunjuk oleh seorang pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab kepada kepala dinas. Jumlah jabatan fungsional ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja.

Kelompok jabatan fungsional di lingkungan dinas terbagi sesuai dengan bidang keahliannya. Kelompok jabatan fungsional, terdiri dari bagian-bagian berikut ini.

- 1) penata komputer,
- 2) arsiparis,
- 3) teknisi penyehatan lingkungan,
- 4) teknisi penataan ruang, dan
- 5) surveyor.





Gambar 1.1 Bagan Organisasi Dinas Tata Kota Surakarta

Sumber: Dinas Tata Kota Surakarta

Unit Pelayanan Terpadu (UPT) mempunyai susunan organisasi sebagai berikut.

a. Koordinator

Beberapa tugas dari koordinator Unit Pelayanan Terpadu (UPT) antara lain:

- 1) menyusun program dan rencana kegiatan,
- 2) mengkoordinasi tata laksana pelayanan umum ketatausahaan, dan
- 3) melaksanakan pengawasan terhadap petugas pelayanan umum.

Untuk menyelenggarakan tugasnya, koordinator mempunyai fungsi antara lain:

- 1) menyusun program dan rencana kegiatan pelayanan umum,
- 2) mengkoordinasi tata usaha dan petugas pelayanan umum, serta
- 3) mengkoordinasikan dengan instansi terkait untuk kelancaran pelayanan umum.

b. Sub Bagian Tata Usaha

Beberapa tugas dari sub bagian tata usaha antara lain:

- 1) menyiapkan bahan penyusunan program dan rencana kegiatan pengelolaan informasi, serta
- 2) menyiapkan bahan penyusunan program dan rencana kegiatan pengelolaan administrasi keuangan, menyusun surat-menyurat, dan perlengkapan.

Untuk menyelenggarakan tugasnya, sub bagian tata usaha mempunyai fungsi antara lain:

- 1) menyusun, membuat, dan melaporkan hasil pelaksanaan tugas,
- 2) mengelola administrasi keuangan,
- 3) mengurus administrasi pelayanan masyarakat, dan
- 4) mengurus surat-menyurat, arsip, dan perlengkapan.

c. Seksi Pelayanan

Beberapa tugas dari seksi pelayanan antara lain:

- 1) menyiapkan bahan,
- 2) menyiapkan rencana kegiatan pelayanan,
- 3) melakukan pengelolaan pelayanan, dan
- 4) mengkoordinasi petugas pelayanan umum.

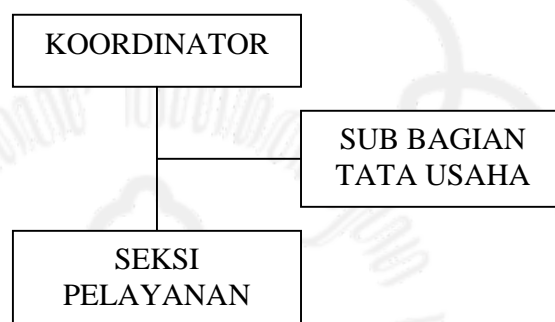
Untuk menyelenggarakan tugasnya, seksi pelayanan mempunyai fungsi antara lain:

- 1) menyiapkan bahan dan kegiatan pelayanan umum,
- 2) mengelola pelayanan umum,
- 3) mengkoordinasi petugas pelayanan umum,
- 4) melakukan pengawasan terhadap petugas pelayanan umum, dan
- 5) menyusun bahan laporan.

Staf administrasi/ petugas pelayanan adalah Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas oleh pimpinan satuan organisasi/ unit kerja untuk memberikan pelayanan administrasi sesuai dengan bidang tugas satuan organisasi/ unit kerja yang bersangkutan.

Untuk menyelenggarakan tugasnya, staf administrasi/ petugas pelayanan mempunyai fungsi antara lain:

- 1) melaksanakan kegiatan pelayanan masyarakat sesuai dengan bidang tugas pelayanan instansi masing-masing,
- 2) melaksanakan dan mengelola administrasi dan pelayanan masyarakat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.



Gambar 1.2 Bagan Organisasi Unit Pelayanan Terpadu Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta

Sumber: UPT Balaikota Surakarta

#### 4. Visi dan Misi Unit Pelayanan Terpadu (UPT).

##### a. Visi

Visi dari Unit Pelayanan Terpadu adalah dipercaya sebagai lembaga yang menjunjung kesederhanaan, transparansi, ketepatan waktu, dan kualitas dalam pelayanan publik.

##### b. Misi

Misi dari Unit Pelayanan Terpadu antara lain:

1. meningkatkan kualitas pelayanan publik, dan
2. mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam kegiatan publik.

## B. LATAR BELAKANG

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Kesatuan dalam penyelenggaraan pemerintahnya menganut asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan. Penyelenggaraan asas desentralisasi secara bulat dan utuh dilaksanakan di daerah kabupaten/kotamadya untuk memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada Daerah Otonom dalam mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri serta berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembinaan dan pengawasan atas penyelenggaraan otonomi daerah dimaksudkan untuk mencapai beberapa tujuan sebagai berikut.

1. Mencapai tingkat kinerja tertentu.
2. Menjamin susunan administrasi yang terbaik dalam operasi unit-unit Pemerintah Daerah baik secara internal maupun dalam hubungannya dengan lembaga-lembaga lain.
3. Untuk memperoleh perpaduan yang maksimum dalam pengelolaan Pembangunan Daerah dan Nasional.
4. Untuk melindungi warga masyarakat dari penyalahgunaan kekuasaan di daerah.
5. Untuk mencapai integritas Nasional.
6. Pembinaan dan pengawasan tetap dijaga agar tidak membatasi inisiatif, dan tanggung jawab daerah, di samping itu hal ini merupakan upaya menyelaraskan nilai efisiensi dan demokrasi (Hamid dan Soeaidy, 2001: 160).

Dalam rangka merealisasikan pelaksanaan otonomi daerah yang bertujuan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintah di daerah terutama dalam pelaksanaan pembangunan diharapkan pemerintah di daerah mampu mengelola dan meningkatkan sendiri sumber-sumber yang menjadi potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang menjadi indikator tingkat kemandirian pemerintah daerah dari aspek keuangan. Pembangunan disini diartikan sebagai pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang bertujuan mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur yang merata spiritual maupun material (Soemitro, 1988: 2).

Salah satu upaya pemerintah dalam mewujudkan otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab yaitu dengan memberlakukan UU Nomor 34 Tahun 2000 atas perubahan UU Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Isi pokok dari Undang-undang tersebut pada dasarnya merinci kembali jenis-jenis pajak dan retribusi daerah yang berlaku sebelumnya (Tjahjono dan Husein, 1999: 11). Penyediaan dana yang digunakan untuk membiayai pemerintahan dan pembangunan daerah yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) seyogyanya harus mempertimbangkan efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaannya. Penerimaan daerah yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang perlu digali dan ditingkatkan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah sebagai berikut.

### 1. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah (Zain, 2003: 13).

### 2. Retribusi Daerah

Retribusi daerah ialah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan (Mardiasmo, 2003: 100). Wajib Retribusi mendapatkan jasa langsung (kontra prestasi langsung) dari negara (Suandy, 2002: 3).

### 3. Hasil perusahaan daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan

Pemerintah daerah memiliki beberapa perusahaan yang terdapat dan dikelola oleh pemerintah daerah tersebut dengan tujuan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

### 4. Hasil lain-lain pendapatan yang sah

Pendapatan lain-lain, yaitu termasuk pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil laba dari BUMD (Soetrisno, 1981: 200).

Retribusi merupakan iuran kepada pemerintah yang dapat dipaksakan dan mendapatkan jasa balik (kontra prestasi) secara langsung dari negara (Munawir, 1990: 4). Karena kontra prestasi langsung dapat dirasakan, maka

dari sudut sifat paksaannya lebih mengarah pada hal yang bersifat ekonomis, artinya apabila manfaat ekonomisnya telah dirasakan tetapi retribusinya tidak dibayar, maka secara yuridis pelunasannya dapat dipaksakan (Burton dan Iiyas, 2004: 6). Retribusi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (Waluyo dan Iiyas, 2003: 8).

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan yang merupakan salah satu penunjang Pendapatan Asli Daerah (PAD) di wilayah kota Surakarta yang tergolong sebagai Retribusi Daerah. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan merupakan jenis Retribusi Perijinan Tertentu, di mana yang dimaksud Ijin Mendirikan Bangunan adalah ijin mendirikan/merubah/merobohkan bangunan yang dikeluarkan oleh Wali Kotamadya Surakarta. Jadi, yang dimaksud di sini adalah kegiatan baik itu mendirikan/merubah/merobohkan bangunan tidak dilakukan asal-asalan dan pelaksanaannya harus sesuai Peraturan Daerah yang berlaku. Untuk pengelolaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah kota Surakarta diatur dalam Peraturan sebagai berikut.

1. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1988 tentang Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta.
2. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1991 tentang Bangunan Bertingkat di Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta.
3. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1993 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Tahun 1993-2013.
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 1993 tanggal 23 Oktober 1993 tentang Tata Cara Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).



Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) pada prinsipnya bertujuan melindungi keselamatan jiwa seperti halnya faktor aman dalam penghitungan desain. Adapun tujuan lain dari Ijin Mendirikan Bangunan seperti kepastian hukum, kenyamanan warga sekitar, mengendalikan kegiatan membangun agar sejalan dengan rencana kota, ataupun sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) tentu tidak kalah penting dari tujuan-tujuan lain tersebut.

Sejalan dengan perkembangan dunia bisnis, maka semakin banyak didirikan bangunan baik untuk pusat perbelanjaan, hotel, restoran, pabrik, tempat parkir, dan untuk tempat lainnya yang menjadikan lahan bagi pemerintah daerah untuk memungut retribusi khususnya Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB). Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan menjadi cukup potensial untuk digali dan dikembangkan guna menunjang penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah yang lebih optimal.

Dewasa ini telah muncul berbagai kasus pelanggaran yang mengarah pada berkurangnya kepatuhan Wajib Retribusi, termasuk di dalamnya Wajib Retribusi IMB. Salah satu contoh adalah menjamurnya bangunan-bangunan liar dan kegiatan membangun atau merubah yang tidak terpantau oleh petugas. Banyaknya jumlah pelanggaran tersebut bukan karena tidak adanya sanksi yang mengikat dan tergolong berat yang dikenakan bagi pelanggar tetapi belum optimalnya pengawasan dan pengelolaan petugas yang berwenang dalam hal ini dari petugas Dinas Tata Kota.

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan telah menjadi tema penelitian dari beberapa peneliti sebelumnya. Persepsi Masyarakat Terhadap Kepatuhan

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Karanganyar (Kartini, 2005) menilai kepatuhan Wajib Retribusi IMB dengan cara menyebarkan kuesioner kepada Kepala Keluarga (KK) di wilayah Karanganyar, Evaluasi Penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Dalam Menunjang Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karanganyar Periode 2002-2005 (Wijayanti, 2006) menunjukkan perbandingan realisasi penerimaan Retribusi IMB terhadap target penerimaan Retribusi IMB selama periode 2002-2005, Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Melalui Peranan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Karanganyar (Kurniawati, 2005) mengetahui upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah Karanganyar dalam meningkatkan realisasi penerimaan Retribusi IMB. Perbedaan penelitian dalam Tugas Akhir ini dengan penelitian sebelumnya adalah menunjukkan mekanisme pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan sampai dikeluarkannya dokumen Ijin Mendirikan Bangunan dan menunjukkan penghitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah kota Surakarta.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan obyek yang berfokus pada masalah pengelolaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan oleh pemerintah daerah kota Surakarta ke dalam Tugas Akhir yang berjudul **“ANALISIS PENGELOLAAN RETRIBUSI IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA SURAKARTA”**.

### C. PERUMUSAN MASALAH

Adanya pengelompokan kelas bangunan yang belum sesuai dengan kondisi bangunan di lapangan dan adanya kemungkinan belum optimalnya penerimaan daerah kota Surakarta yang bersumber dari Retribusi Daerah terutama Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan. Sesuai latar belakang yang diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dan untuk memudahkan penulisan Tugas Akhir, maka penulis mencoba merumuskan pertanyaan riset sebagai berikut.

1. Bagaimana prosedur dalam mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang harus dilakukan oleh Wajib Retribusi?
2. Bagaimana mekanisme pelaksanaan pemungutan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan yang dilakukan oleh pemerintah daerah kota Surakarta?
3. Bagaimana penghitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah kota Surakarta?
4. Bagaimana realisasi dan tingkat perkembangan penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah kota Surakarta selama periode 2003-2006?
5. Kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh pemerintah daerah kota Surakarta dalam pelaksanaan pemungutan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di lapangan dan upaya-upaya apa saja yang dilakukan untuk meminimalkan kendala yang dihadapi?

#### **D. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian yang dilakukan penulis diharapkan mampu mendapatkan informasi sebagai jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang telah penulis rumuskan dalam perumusan masalah. Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui prosedur dalam mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang harus dilakukan oleh Wajib Retribusi.
2. Untuk mengetahui mekanisme pelaksanaan pemungutan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan oleh pemerintah daerah kota Surakarta.
3. Untuk mengetahui cara penghitungan dari Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan yang benar.
4. Untuk mengetahui realisasi dan tingkat perkembangan penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah kota Surakarta selama periode 2003-2006.
5. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di lapangan dan upaya-upaya yang dilakukan pemerintah daerah kota Surakarta untuk meminimalkan kendala yang dihadapi.

## E. MANFAAT PENELITIAN

Dengan penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak tertentu, antara lain:

a. Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu (UPT)

Hasil penelitian ini dapat memberikan masukan bagi instansi yang bersangkutan untuk melaksanakan pengelolaan yang lebih baik lagi dan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan.

b. Wajib Retribusi

Wajib Retribusi khususnya Wajib Retribusi IMB akan lebih mengerti akan arti pentingnya retribusi dan akan lebih patuh untuk melakukan pembayaran Retribusi IMB guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

c. Pembaca

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi di bidang perpajakan khususnya yang berkaitan dengan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dan dapat menjadi bahan pengembangan untuk penelitian-penelitian selanjutnya demi kemajuan ilmu pengetahuan.

## BAB II

### ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

#### A. LANDASAN TEORI

##### 1. Pengertian Retribusi Daerah

Jenis pungutan seperti retribusi, mempunyai pengertian lain dibandingkan dengan pajak. Retribusi pada umumnya mempunyai hubungan langsung dengan kembalinya prestasi, karena pembayaran tersebut ditunjukkan semata-mata untuk mendapatkan suatu prestasi tertentu dari pemerintah. Sebelum membahas retribusi daerah lebih jauh berikut ini definisi retribusi daerah menurut berbagai sumber dan beberapa ahli sebagai berikut.

##### a. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian ijin tertentu khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

##### b. Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian ijin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan (Mardiasmo, 2003: 101).

- c. Retribusi daerah adalah paksaan yang bersifat ekonomis karena siapa yang tidak merasakan jasa balik dari pemerintah, dia tidak dikenakan iuran retribusi tersebut (Munawir, 2000: 4).
- d. Retribusi daerah adalah suatu pembayaran dari rakyat kepada pemerintah dimana kita dapat melihat adanya hubungan antara balas jasa yang langsung diterima dan adanya pembayaran retribusi tersebut (Suparmoko, 1992: 94).
- e. Retribusi daerah adalah pungutan yang dilakukan oleh daerah sebagai balas jasa atau kontraprestasi pada daerah yang dikenakan pada siapa saja yang memanfaatkan jasa atau fasilitas yang disediakan daerah (Kaho, 1988: 152).

Ketentuan pokok mengenai pemungutan retribusi daerah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah. Dari definisi di atas, dapat ditarik kesimpulan mengenai unsur-unsur yang melekat pada retribusi adalah sebagai berikut.

- a. Wajib retribusi adalah rakyat atau masyarakat yang menurut ketentuan UU wajib membayar retribusi karena telah memakai fasilitas yang disediakan oleh pemerintah.
- b. Iuran adalah merupakan pembayaran oleh wajib retribusi kepada pemerintah dengan jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

- c. Kontraprestasi adalah merupakan hubungan timbal balik karena pemanfaatan suatu fasilitas yang secara langsung dapat dinikmati setelah wajib retribusi melakukan pembayaran.

Istilah-istilah yang berkaitan dengan retribusi ijin mendirikan bangunan yang tercantum dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1988 tentang Bangunan pada BAB I Pasal 1 adalah sebagai berikut.

- a. Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah ijin mendirikan/ merubah/ merobohkan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota/ Kepala Daerah.
- b. Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (PIMB) adalah permohonan ijin mendirikan/ merubah/ merobohkan bangunan menurut Peraturan Daerah yang berlaku.
- c. Bangunan adalah bangunan-bangunan yang membentuk ruang tertutup seluruhnya atau sebagian beserta bangunan-bangunan lain yang berhubungan dengan bangunan itu.
- d. Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton, batu, baja, dan umur bangunannya dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
- e. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya dinyatakan permanen dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.



- f. Bangunan sementara adalah bangunan yang dipakai sementara waktu dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun (bangunan yang dipergunakan untuk waktu yang terbatas).
- g. Bangunan bertingkat adalah bangunan yang tersusun dari beberapa lantai yang bertumpu pada dasar yang sama.
- h. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan itu.
- i. Merubah bangunan adalah pekerjaan menggali dan/atau menambah sebagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut, meliputi:
  - 1) merubah fungsi dan kegunaan,
  - 2) merubah bentuk atau estetika,
  - 3) merubah konstruksi, dan
  - 4) merubah jaringan utilitas.
- j. Merobohkan bangunan adalah meniadakan sebagian atau seluruh bangunan ditinjau dari segi fungsi dan/atau konstruksi.

## 2. Fungsi Retribusi Daerah

Fungsi dari retribusi daerah adalah sebagai berikut.

- a. Fungsi penerimaan merupakan fungsi pokok dari retribusi daerah yaitu dijadikan alat untuk mengumpulkan dana bagi pemerintah daerah

terutama yang menyangkut kelancaran penyediaan jasa dan pelayanan kepada masyarakat sebagai wajib retribusi.

- b. Fungsi pengatur memiliki pengertian bahwa pungutan retribusi daerah dipakai sebagai alat untuk menata kehidupan ekonomi dan sosial.

### 3. Jenis-Jenis Retribusi Daerah

Retribusi daerah dikelompokkan menjadi 3 golongan adalah sebagai berikut.

#### a. Retribusi Jasa Umum

Retribusi jasa umum adalah retribusi atas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah dengan menganut prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta.

Jenis-jenis retribusi jasa umum antara lain:

- 1) retribusi pelayanan kesehatan,
- 2) retribusi pelayanan persampahan/kebersihan,
- 3) retribusi penggantian biaya cetak kartu tanda penduduk dan akte catatan sipil,
- 4) retribusi pelayanan pemakaman dan pengabuan mayat,
- 5) retribusi pelayanan parkir di tepi jalan umum,
- 6) retribusi pelayanan pasar,
- 7) retribusi pengujian kendaraan bermotor,
- 8) retribusi pemeriksaan alat pemadam kebakaran,
- 9) retribusi penggantian biaya cetak peta, dan
- 10) retribusi pengujian kapal perikanan.

#### b. Retribusi Jasa Usaha

Retribusi jasa usaha adalah retribusi atas jasa yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan.

Jenis-jenis retribusi jasa usaha antara lain:

- 1) retribusi pemakaian kekayaan daerah,
- 2) retribusi pasar grosir dan/atau pertokoan,
- 3) retribusi tempat pelelangan,
- 4) retribusi terminal,
- 5) retribusi tempat khusus parkir,
- 6) retribusi tempat penginapan/pesanggrahan/villa,
- 7) retribusi penyedotan kactus,
- 8) retribusi rumah potong hewan,
- 9) retribusi pelayanan pelabuhan kapal,
- 10) retribusi tempat rekreasi dan olah raga,
- 11) retribusi penyeberangan di atas air,
- 12) retribusi pengolahan limbah cair, dan
- 13) retribusi penjualan produksi usaha daerah.

#### c. Retribusi Perijinan Tertentu

Retribusi perijinan tertentu adalah retribusi atas kegiatan tertentu pemerintah daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan,

pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, dan fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Jenis-jenis retribusi perijinan tertentu antara lain:

- 1) retribusi ijin mendirikan bangunan,
- 2) retribusi ijin tempat penjualan minuman beralkohol,
- 3) retribusi ijin gangguan, dan
- 4) retribusi ijin trayek.

#### 4. Dasar Hukum Retribusi IMB

Beberapa ketentuan yang mengatur mengenai retribusi ijin mendirikan bangunan adalah sebagai berikut.

- a. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 atas perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Nomor 8 Tahun 1988 tentang Bangunan Di Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta terutama pada BAB II Pasal 2 berbunyi: “Setiap mendirikan/ merubah/ merobohkan bangunan harus terlebih dahulu mendapatkan IMB dari Walikotamadya Kepala Daerah”.
- c. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Nomor 6 Tahun 1991 tentang Bangunan Bertingkat Di Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta.

- d. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1993 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kotamadya Daerah Tingkat II Surakarta Tahun 1993-2013.
- e. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 1993 tanggal 23 Oktober 1993 tentang Tata Cara Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- f. Surat Keputusan Walikota Surakarta Nomor 974/049/1/2000.

#### 5. Subyek dan Obyek Retribusi IMB

Subyek retribusi IMB adalah orang pribadi atau badan yang mendirikan/ merubah/ merobohkan bangunan.

Obyek retribusi IMB adalah segala bentuk bangunan termasuk bangunan yang membentuk ruangan tertutup seluruhnya beserta bangunan-bangunan lain yang berhubungan dengan bangunan tersebut yang merupakan setiap hasil pekerjaan manusia yang tersusun melekat pada tanah atau bertumpu pada batu-batu landasan.

#### 6. Tujuan IMB

Ijin mendirikan bangunan bertujuan untuk mencapai tertib bangunan yang mencakup aspek sebagai berikut.

##### a. Kepentingan Umum

Untuk kepentingan umum, ijin mendirikan bangunan bertujuan untuk membangun masyarakat sesuai dengan rencana kota.

b. Kepentingan Pribadi

Untuk kepentingan pribadi, ijin mendirikan bangunan bertujuan untuk mengamankan bangunan sehingga menjamin keselamatan penghuni dan lingkungan sekitarnya.

c. Kepentingan Lainnya

Selain untuk kepentingan umum dan kepentingan pribadi, ijin mendirikan bangunan bertujuan untuk rekomendasi ijin usaha dan jaminan kredit bank.

7. Prinsip dan Sasaran Penentuan Tarif Retribusi IMB

a. Retribusi Jasa Umum

Ditetapkan dengan mempertimbangkan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, dan aspek keadilan.

b. Retribusi Jasa Usaha

Ditentukan berdasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak.

c. Retribusi Perijinan Tertentu

Ditentukan berdasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau sama dengan biaya penyelenggaraan jasa yang bersangkutan.

8. Tarif Retribusi IMB

- a. Untuk mendapatkan IMB, kepada setiap pemohon IMB (wajib retribusi) dikenakan retribusi sebesar 17,5‰ (tujuh belas setengah permil) dari nilai bangunan.

b. Rumus Menghitung Retribusi IMB:

$$\text{Retribusi IMB} = \text{Luas Bangunan/m}^2 \times \text{Tarif Retribusi/m}^2 \times \text{Koefisien Nilai Bangunan}$$

Keterangan: Tarif retribusi disesuaikan dengan jenis bangunan dan juga kelas bangunan. Untuk bangunan bertingkat lebih dari satu lantai dikalikan koefisien nilai bangunan.

9. Sanksi Pelanggaran Retribusi IMB

a. Pelanggaran terhadap permohonan perijinan mendirikan/ merubah/ merobohkan bangunan dikenakan sanksi sebagai berikut.

1) Penghentian pekerjaan pembangunan

Walikotamadya Kepala Daerah berwenang memerintahkan penghentian segera pekerjaan mendirikan/merubah/merobohkan bangunan yang bertentangan dengan IMB yang bersangkutan. Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dari setelah diterimanya perintah penghentian, pemilik/penanggung jawab bangunan diwajibkan untuk memenuhi kekurangan persyaratannya.

2) Pembongkaran bangunan

Walikotamadya Kepala Daerah dapat memerintahkan kepada pemilik untuk membongkar setiap bangunan yang didirikan atau dirubah yang tidak didasarkan IMB. Selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sesudah perintah pembongkaran tersebut, pembongkaran dapat dilaksanakan oleh petugas yang ditunjuk atas biaya dan resiko pemilik bangunan.

### 3) Pencabutan Ijin Mendirikan Bangunan

Ijin Mendirikan Bangunan dapat dicabut apabila sebagai berikut.

- a). Persyaratan yang menjadi dasar diberikannya IMB terbukti tidak benar.
  - b). Pelaksanaan pekerjaan mendirikan atau merubah bangunan menyimpang dari rencana yang disahkan dalam IMB.
  - c). Setelah 6 (enam) bulan diberikannya IMB pelaksanaan pekerjaan belum dimulai.
  - d). Setelah pelaksanaan pekerjaan dimulai kemudian dihentikan berturut-turut selama 12 (dua belas) bulan.
- b. Baik orang pribadi maupun badan yang mendirikan/merubah/merobohkan bangunan tanpa ijin, atau ijinnya telah dicabut diancam pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).
- c. Baik orang pribadi maupun badan yang tidak mentaati perintah penghentian segera diancam pidana dengan hukuman kurungan sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah).

## **B. ANALISIS DAN PEMBAHASAN DATA**

### 1. Prosedur dalam Mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan.

Melalui wawancara dengan Drs. Toto Amanto, MM sebagai Koordinator UPT, untuk memperoleh ijin mendirikan bangunan orang

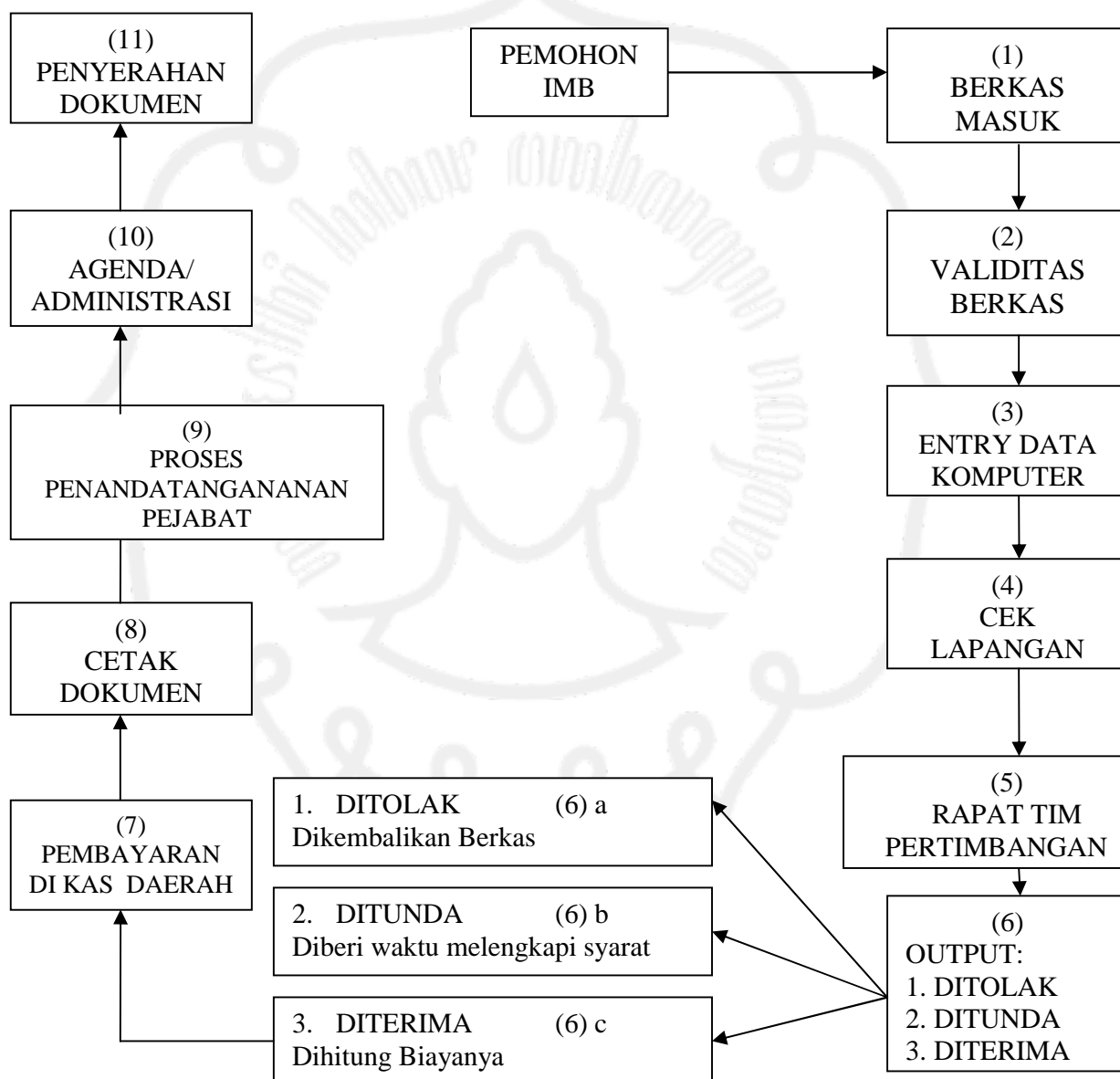


pribadi atau badan sebagai wajib retribusi harus melalui prosedur sebagai berikut.

- a. Wajib retribusi mengajukan permohonan tertulis kepada Walikota melalui Dinas Tata Kota dengan melampirkan persyaratan antara lain:
  - 1) fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon,
  - 2) fotocopy sertifikat sebagai bukti kepemilikan,
  - 3) fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir,
  - 4) gambar denah bangunan dan bangunan perangkat,
  - 5) gambar situasi bangunan,
  - 6) gambar tampak dan potongan gambar, dan
  - 7) gambar dan penghitungan konstruksi untuk bangunan bertingkat.
- b. Mengambil dan Mengisi formulir permohonan ijin mendirikan bangunan yang kemudian dilegalisir oleh camat dan lurah di mana bangunan tersebut berada, dengan lampiran di atas masing-masing 2 (dua) rangkap.
- c. Menyerahkan formulir/blanko permohonan IMB beserta semua lampirannya yang sudah lengkap ke Unit Pelayanan Terpadu (UPT).
- d. Setelah melalui beberapa proses termasuk pengecekan lapangan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan terhitung dari hasil diterimanya permohonan IMB oleh Dinas Tata Kota, maka pemohon IMB akan dipanggil oleh Unit Pelayanan Terpadu untuk memenuhi kewajibannya yaitu membayar Retribusi IMB.

- e. Setelah pemohon membayar retribusi IMB, maka pemohon IMB akan menerima dokumen Permohonan Ijin mendirikan Bangunan (PIMB) dari Unit Pelayanan Terpadu (UPT) dalam waktu 6 (enam) hari kerja.

2. Mekanisme Pelaksanaan Pemungutan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan oleh Pemerintah Daerah Kota Surakarta.



Gambar 2.1 Skematika Proses Penyelesaian Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan

Sumber: UPT Balaikota Surakarta yang telah diolah.

Keterangan:

(1) Proses Berkas Masuk

Tahap-tahap dalam proses berkas masuk adalah sebagai berikut.

1. Pemohon mengambil formulir di Unit Pelayanan Terpadu (UPT).
2. Pemohon mengisi formulir.
3. Pemohon menyerahkan berkas permohonan kepada petugas UPT.
4. Pemohon menunggu informasi dari petugas UPT.
5. Petugas UPT menyerahkan berkas permohonan kepada petugas teknis Dinas Tata Kota.

(2) Proses Validitas Berkas

Tahap-tahap dalam proses validitas berkas adalah sebagai berikut.

1. Petugas teknis Dinas Tata Kota (DTK) meneliti berkas-berkas permohonan.
2. Petugas teknis DTK membubuhkan paraf apabila berkas lengkap atau membuat catatan kekurangan kelengkapan berkas.
3. Petugas teknis DTK menyerahkan catatan kekurangan kelengkapan berkas kepada petugas UPT.
4. Petugas teknis DTK menginformasikan kepada petugas UPT bahwa berkas sudah lengkap.
5. Petugas UPT mencatat dan membuat tanda terima.
6. Petugas UPT menginformasikan kepada pemohon IMB bahwa berkas permohonan lengkap atau belum lengkap.

7. Petugas UPT mengirim berkas yang telah lengkap kepada tim pemeriksa lapangan Dinas Tata Kota yang sebelumnya telah direkam ke dalam komputer.

### (3) Proses Entry Data Komputer

Tahap dalam proses entry data komputer adalah operator komputer merekam berkas ke dalam aplikasi ijin mendirikan bangunan.

### (4) Proses Cek Lapangan

Tahap-tahap dalam proses cek lapangan adalah sebagai berikut.

1. Tim pemeriksa lapangan yang terdiri dari petugas-petugas dari Dinas Tata Kota mengadakan pencocokan berkas di lapangan dengan ketentuan sebagai berikut.
  - a. Pemeriksaan lapangan dilaksanakan setiap hari atau sesuai kebutuhan.
  - b. Anggota tim pemeriksa lapangan sebelum melaksanakan pemeriksaan lapangan harus hadir terlebih dahulu pada pukul 08.00 WIB.
  - c. Membuat berita acara pemeriksaan lapangan.
2. Berita acara pemeriksaan dan rekomendasi persetujuan disampaikan kepada koordinator UPT setelah pemeriksaan lapangan.

### (5) Proses Rapat Tim Pertimbangan

Tahap-tahap dalam proses rapat tim pertimbangan adalah sebagai berikut.

1. Tim pertimbangan atas undangan koordinator UPT mengadakan rapat untuk memutuskan permohonan ijin.

2. Rapat dilaksanakan setiap hari atau sesuai kebutuhan.
3. Tim pertimbangan menyusun rekomendasi penerimaan/penolakan yang di dalamnya berisi pertimbangan teknis, yuridis, dan sosial.
4. Tim pertimbangan menyusun alasan penolakan dan atau alasan penundaan proses permohonan.

(6) Proses Output

Tahap dalam proses output adalah tim pertimbangan menyerahkan kepada koordinator:

1. rekomendasi penolakan beserta alasan-alasannya,
2. rekomendasi penundaan disertai catatan-catatan yang harus dipenuhi, atau
3. rekomendasi penerimaan untuk diproses lebih lanjut kepada petugas cetak UPT.

(7) Proses Pembayaran di Kas Daerah

Tahap-tahap dalam proses pembayaran di kas daerah adalah sebagai berikut.

1. Petugas penghitung UPT menghitung biaya yang harus dibayar serta mencetak SK pembayaran.
2. Petugas UPT menyerahkan SK pembayaran kepada pemohon IMB.
3. Pemohon IMB membayar di kas daerah kepada petugas UPT.
4. Petugas UPT menerima resi pembayaran dan memasukkan ke dalam berkas.

#### (8) Proses Cetak Dokumen

Tahap-tahap dalam proses cetak dokumen adalah sebagai berikut.

1. Petugas pencetak UPT menerima berkas permohonan yang telah dilengkapi rekomendasi penerimaan dan resi pembayaran.
2. Petugas UPT mencetak dokumen ijin dan dokumen pelengkap lainnya.
3. Dokumen yang telah lengkap dimintakan paraf koordinator UPT untuk selanjutnya diproses permohonan tanda tangan ijin pejabat yang berwenang.
4. Petugas mengirim kembali berkas permohonan yang ditolak atau ditunda.

#### (9) Proses Penandatanganan Pejabat

Tahap-tahap dalam proses penandatanganan pejabat adalah sebagai berikut.

1. Dokumen ijin dimintakan paraf koordinator UPT sebelum ditandatangani oleh Kepala Dinas Tata Kota yang berwenang atau Pejabat yang ditunjuk menandatangani ijin oleh Walikota.
2. Tata usaha UPT memonitor proses penandatanganan ijin.

#### (10) Proses Agenda/Administrasi

Tahap-tahap dalam proses agenda/administrasi adalah sebagai berikut.

1. Dokumen ijin yang telah ditandatangani diagenda oleh tata usaha UPT.
2. Dokumen ijin diserahkan kepada petugas *Front Office*.

#### (11) Proses Penyerahan Dokumen

Tahap-tahap dalam proses penyerahan dokumen adalah sebagai berikut.

1. Petugas UPT menyusun tanda terima dokumen ijin.
2. Petugas UPT menyerahkan dokumen ijin kepada pemohon IMB dan membuat rekap pengambilan ijin pada hari itu serta menyerahkan kepada bagian tata usaha UPT.
3. Penghitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.
  - (a) Rumus Menghitung Retribusi IMB:

$$\text{Retribusi IMB} = \text{Luas Bangunan/m}^2 \times \text{Tarif Retribusi/m}^2 \times \text{Koefisien Nilai Bangunan}$$

Sumber: UPT Balaikota Surakarta

- (b) Untuk luas bangunan disesuaikan dengan hasil penghitungan oleh petugas Dinas Tata Kota di lapangan.
- (c) Untuk tarif retribusi disesuaikan dengan jenis bangunan dan juga kelas bangunan sesuai dengan tabel sebagai berikut.

TABEL II.1  
DAFTAR NILAI BANGUNAN  
DAN BESARNYA RETRIBUSI PER METER PERSEGI

No.	Jenis Bangunan	Kelas Bangunan	Nilai Bangunan /m <sup>2</sup> (Rp)	Tarif Retribusi /m <sup>2</sup> (Rp)
1.	Bangunan			
	Gedung Tak Bertingkat			
		a. Biasa	437.584	7.657
		b. Sedang	468.202	8.508
		c. Baik	648.272	11.345
		d. Mewah	720.038	12.705

TABEL II.1 LANJUTAN

2.	Bangunan Gedung Bertingkat	a. Biasa	490.518	8.584
		b. Sedang	545.019	9.538
		c. Baik	726.692	12.717
		d. Mewah	814.216	14.250
3.	Pagar Depan	a. Biasa	126.452	2.212
		b. Sedang	140.502	2.458
		c. Baik	141.809	2.461
		d. Mewah	141.809	2.461
4.	Pagar Samping	a. Biasa	107.044	1.873
		b. Sedang	118.937	2.061
		c. Baik	119.590	2.092
		d. Mewah	118.590	2.092
5.	Rumah Permanen	a. Biasa	398.766	6.978
		b. Sedang	443.073	7.753
		c. Baik	456.796	7.993
		d. Mewah	507.116	8.874
6.	Rumah Permanen Bertingkat	a. Biasa	441.467	7.725
		b. Sedang	490.518	8.584
		c. Baik	654.023	11.445
		d. Mewah	732.853	12.842



TABEL II.1 LANJUTAN

7.	Rumah Semi Permanen		
	a. Biasa	119.383	3.489
	b. Sedang	221.536	3.876
	c. Baik	228.398	3.996
	d. Mewah	253.558	4.437
8.	Fasilitas		
	A. Tempat Parkir		
	1. Aspal	42.171	738
	2. Conblok	38.100	667
	B. Taman		
	a. Biasa	30.000	525
	b. Sedang	45.000	787
	c. Baik	75.000	1.321
	d. Mewah	180.000	3.150
	C. Saluran	20.619	360

Sumber : UPT (Unit Pelayanan Terpadu) Balaikota Surakarta

(d) Untuk bangunan bertingkat lebih dari satu lantai dikalikan koefisien nilai bangunan sebagai berikut.

Jumlah Lantai	Koefisien Nilai Bangunan
1	1,090
2	1,090
3	1,120
4	1,135
5	1,162
6	1,197
7	1,236
8	1,263
9	1,291
10	1,323

Sumber: UPT (Unit Pelayanan Terpadu) Balaikota Surakarta

(e) Contoh Penghitungan Retribusi IMB

(1) Contoh Penghitungan Untuk Bangunan Rumah Tinggal Renovasi

Nomor PIMB	601/ 769/ UPT/ IX/ 2006
Tanggal PIMB	21 September 2006
Alamat Pemohon	Kadipiro RT 07/ RW IV Kelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta
Alamat Bangunan	Kadipiro RT 07/ RW IV Kelurahan Kadipiro Kecamatan Banjarsari Kota Surakarta
Peruntukan Bangunan	Rumah Tinggal
Kelas Bangunan	Baik
Kondisi Bangunan	Renovasi

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Tarif Retribusi / m <sup>2</sup> (Rp)	Koefisien Nilai Bangunan	Jumlah	
				Bangunan Baru (Rp)	Bangunan Renovasi 50% (Rp)
Rumah Tinggal Tidak Tingkat	90,00	7.993	1,00	-	359.685
Rumah Tinggal Lantai 1	36,00	11.445	1,09	-	224.550,90
Rumah Tinggal Lantai 2	39,00	11.445	1,09	-	243.263,48
Pagar Depan	15,00	2.461		-	18.457,50
Pagar Samping	20,00	2.092		-	20.920
Saluran	15,00	360		-	2.700
Jumlah Retribusi Berdasarkan Kondisi Bangunan				-	869.576,88
Jumlah Keseluruhan				-	869.576,88
Lain-lain				-	-
Retribusi yang harus dibayarkan ( <i>dibulatkan</i> )					869.600
<b><i>Terbilang : Delapan ratus enam puluh sembilan ribu enam ratus rupiah</i></b>					

Sumber: Unit Pelayanan Terpadu Balaikota Surakarta

## (2) Contoh Penghitungan Untuk Bangunan Rumah Tinggal Baru

Nomor PIMB	601/ 268/ S-07/ III/ 2007
Tanggal PIMB	28 Maret 2007
Alamat Pemohon	Jl. Dr. Rajiman No. 20 RT 04/ RW IV Kelurahan Kauman Kec. Pasar Kliwon Kota Surakarta
Alamat Bangunan	Jl. Sukoreno No. 2 Kelurahan Kemlayan Kec. Serengan Kota Surakarta
Peruntukan Bangunan	Rumah Tinggal
Kelas Bangunan	Baik
Kondisi Bangunan	Baru

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Tarif Retribusi / m <sup>2</sup> (Rp)	Koefisien Nilai Bangunan	Jumlah	
				Bangunan Baru (Rp)	Bangunan Renovasi 50% (Rp)
Teras Tdk Tingkat	14,90	7.993	1,00	119.095,70	-
Rumah Tinggal Lantai 1	293,33	11.445	1,09	3.659.306,42	-
Rumah Tinggal Lantai 2	329,44	11.445	1,09	4.109.780,47	-
Pagar Depan	6,80	2.461	-	16.734,80	-
Pagar Samping	85,70	2.092	-	179.284,40	-

Saluran	29,00	360	-	10.440	-
Jumlah Retribusi Berdasarkan Kondisi Bangunan				8.094.641,79	-
Jumlah Keseluruhan				8.094.641,79	-
Lain-lain				-	-
Retribusi yang harus dibayarkan ( <i>dibulatkan</i> )				8.094.700	-
<b><i>Terbilang: Delapan Juta Sembilan Puluh Empat Ribu Tujuh Ratus Rupiah</i></b>					

Sumber: Unit Pelayanan Terpadu Balaikota Surakarta

(3) Contoh Penghitungan Untuk Bangunan Sekolah

Nomor PIMB	601/ 1003/ UPT/ XII/ 2006
Tanggal PIMB	7 Desember 2006
Alamat Pemohon	Perum Josroyo Indah D.12 RT 03/ XV Kelurahan Jaten Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar
Alamat Bangunan	Jl. Ahmad Yani No. 374 Kelurahan Kerten Kecamatan Laweyan Kota Surakarta
Peruntukan Bangunan	Sekolah
Kelas Bangunan	Baik
Kondisi Bangunan	Baru

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Tarif Retribusi / m <sup>2</sup> (Rp)	Koefisien Nilai Bangunan	Jumlah	
				Bangunan Baru (Rp)	Bangunan Renovasi 50% (Rp)
Pendidikan	129,00 m	11.345	-	1.463.505	-
Jumlah Retribusi Berdasarkan Kondisi Bangunan				1.463.505	-
Fasilitas Pendidikan : 60% x Rp 1.463.505,00				878.103	-
Retribusi yang harus dibayarkan ( <i>dibulatkan</i> )				878.100	-

Sumber: UPT Balaikota Surakarta

## (4) Contoh Penghitungan Untuk Bangunan Kantor

Nomor PIMB	601/ 260/ J-10/ III/ 2007
Tanggal PIMB	27 Maret 2007
Alamat Pemohon	Kandang sapi RT 03/ RW 33 Kelurahan Jebres Kecamatan Jebres Kota Surakarta
Alamat Bangunan	Jl. Tentara Pelajar BBRSD Prof. dr. Soeharso Kelurahan Jebres Kecamatan Jebres Kota Surakarta
Peruntukan Bangunan	Kantor (Rumah Sakit)
Kelas Bangunan	Baik
Kondisi Bangunan	Baru

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Tarif Retribusi / m <sup>2</sup> (Rp)	Koefisien Nilai Bangunan	Jumlah	
				Bangunan Baru (Rp)	Bangunan Renovasi 50% (Rp)
Kantor	100,50	11.345	1,00	1.140.172,50	-
Saluran	20,00	360	-	7.200	-
Jumlah Retribusi Berdasarkan Kondisi Bangunan				1.147.372,50	-
Fasilitas Sosial : 60% x Rp 1.147.372,50				688.423,50	-
Lain-lain				-	-
Retribusi yang harus dibayarkan ( <i>dibulatkan</i> )				688.500	-
<b>Terbilang : Enam ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah</b>					

Sumber: UPT Balaikota Surakarta

Untuk bangunan yang didirikan sebelumnya tidak terdapat bangunan, maka bangunan yang akan didirikan akan dikategorikan dalam kondisi bangunan baru. Sedangkan untuk bangunan yang didirikan

sebelumnya sudah terdapat bangunan namun belum baik atau ada tambahan bangunan yang lain, maka bangunan yang akan didirikan dikategorikan dalam kondisi bangunan renovasi. Bangunan yang dikategorikan dalam kondisi bangunan renovasi hanya dikenakan 50% dari total retribusi IMB yang dikenakan.

Untuk kelas bangunan ditentukan oleh kepala Dinas Tata Kota setelah menerima laporan hasil pemeriksaan lapangan. Kelas bangunan ditentukan berdasarkan bahan-bahan bangunan yang dipergunakan. Bangunan dikategorikan menjadi empat kelas sebagai berikut.

1. Kelas Biasa

Untuk kelas biasa, bangunan mempergunakan bahan-bahan bangunan yang hampir seluruh bagian pada bangunan dari bambu.

2. Kelas Sedang

Untuk kelas sedang, bangunan pada bagian atap mempergunakan seng dan bagian penyangga mempergunakan kayu yang kualitasnya cukup baik.

3. Kelas Baik

Untuk kelas baik, bangunan mempergunakan bahan-bahan bangunan yang memiliki kualitas baik seperti lantainya mempergunakan keramik, bagian penyangga mempergunakan kayu, dan bagian atap mempergunakan genteng.

#### 4. Kelas Mewah

Untuk kelas mewah, bangunan mempergunakan bahan-bahan bangunan yang seluruh bagiannya mempergunakan bahan yang memiliki kualitas paling baik seperti bagian lantai mempergunakan marmer, bagian penyangga mempergunakan kayu jati, dan bagian atap mempergunakan genteng.

Pada umumnya bangunan yang didirikan di wilayah kota Surakarta dikategorikan dalam kelas bangunan baik, meskipun ada beberapa bangunan yang kalau dilihat dari bahan-bahan bangunan yang dipergunakan seharusnya dikategorikan dalam kelas bangunan mewah. Beberapa pemohon IMB menolak kalau bangunannya dikategorikan dalam kelas bangunan mewah. Alasan pemohon IMB menolak kalau bangunannya dikategorikan dalam kelas mewah karena pemohon akan dikenakan retribusi IMB yang lebih tinggi dibandingkan jika bangunannya dikategorikan dalam kelas baik.

Setelah dilakukan perbandingan antara data dari Unit Pelayanan Terpadu dengan kondisi bangunan di lapangan terdapat ketidaksesuaian dalam hal pengelompokkan kelas bangunan, yang seharusnya masuk dalam kategori kelas mewah tetapi dimasukkan dalam kelas bangunan baik. Dengan demikian, pihak Dinas Tata Kota belum sepenuhnya mengkategorikan kelas bangunan sesuai dengan bahan-bahan bangunan yang dipergunakan dan kondisi bangunan yang sesungguhnya. Hal ini akan mengakibatkan potensi penerimaan retribusi ijin mendirikan



bangunan belum maksimal dan target yang diharapkan belum dapat tercapai. Namun dalam cara penghitungan untuk menentukan besarnya retribusi IMB antara data dari Dinas Tata Kota dengan data milik wajib retribusi sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Potensi penerimaan Retribusi IMB yang belum maksimal diakibatkan karena ketidaksesuaian pengelompokan bangunan yang seharusnya masuk dalam kategori kelas bangunan mewah, namun oleh Dinas Tata Kota dikategorikan dalam kelas bangunan baik. Hal ini dapat dibuktikan dengan penghitungan retribusi IMB untuk contoh (2) adalah sebagai berikut.

Jenis Bangunan	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Tarif Retribusi / m <sup>2</sup> (Rp)	Koefisien Nilai Bangunan	Jumlah	
				Bangunan Baru (Rp)	Bangunan Renovasi 50% (Rp)
Teras Tdk Tingkat	14,90	8.874	1,00	132.222,60	-
Rumah Tinggal Lantai 1	293,33	12.842	1,09	4.105.968,81	-
Rumah Tinggal Lantai 2	329,44	12.842	1,09	4.611.428,64	-
Pagar Depan	6,80	2.461	-	16.734,80	-
Pagar Samping	85,70	2.092	-	179.284,40	-

Saluran	29,00	360	-	10.440	-
Jumlah Retribusi Berdasarkan Kondisi Bangunan				9.056.079,25	-
Jumlah Keseluruhan				9.056.079,25	-
Lain-lain				-	-
Retribusi yang harus dibayarkan ( <i>dibulatkan</i> )				9.056.100	-
<b><i>Terbilang : Sembilan juta lima puluh enam ribu seratus rupiah</i></b>					

Sumber: UPT Balaikota Surakarta

Berdasarkan Penghitungan di atas dapat membuktikan bahwa bangunan untuk contoh (2) yang dikelompokkan dalam kategori kelas baik hanya dikenakan Retribusi IMB sebesar Rp 8.094.700,00, tapi seharusnya bangunan tersebut dikategorikan dalam kelas mewah dan dikenakan Retribusi IMB sebesar Rp 9.056.100,00. Nilai Retribusi IMB sebesar Rp 9.056.100,00 yang seharusnya diterima oleh UPT, namun kenyataannya UPT hanya menerima sebesar Rp 8.094.700,00. Hal ini mengakibatkan potensi penerimaan Retribusi IMB berkurang sebesar Rp 961.400,00.

#### 4. Realisasi dan Tingkat Perkembangan Penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Selama Periode 2003-2006.

Tingkat perkembangan penerimaan daerah dari Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di wilayah kota Surakarta dapat dilihat pada pembahasan berikut.

- a. Persentase antara Realisasi Retribusi IMB Per Tahun dengan Target yang Diharapkan.

Untuk mengetahui realisasi penerimaan retribusi IMB dengan target yang ditetapkan setiap tahun selama periode 2003-2006, maka dapat dihitung per tahunnya dengan penghitungan sebagai berikut.

- 1) Realisasi tahun 2003 dibanding target tahun 2003. (Lihat lampiran Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Surakarta Tahun Anggaran 2002-2006 lembar kedua dan tabel II.2)

Realisasi tahun 2003 = Rp 2.858.304.650,00

Target tahun 2003 = Rp 2.857.250.000,00

$$\text{Persentase} = \frac{\text{Rp } 2.858.304.650}{\text{Rp } 2.857.250.000} \times 100\%$$

$$= 100,04\%$$

- 2) Realisasi tahun 2004 dibanding target tahun 2004.

Realisasi tahun 2004 = Rp 3.284.350.500,00

Target tahun 2004 = Rp 3.212.337.500,00

$$\text{Persentase} = \frac{\text{Rp } 3.284.350.500}{\text{Rp } 3.212.337.500} \times 100\%$$

$$= 102,24\%$$

- 3) Realisasi tahun 2005 dibanding target tahun 2005.

Realisasi tahun 2005 = Rp 2.930.543.650,00

Target tahun 2005 = Rp 2.754.823.400,00

$$\begin{aligned} \text{Persentase} &= \frac{\text{Rp } 2.930.543.650}{\text{Rp } 2.754.823.400} \times 100\% \\ &= 106,38\% \end{aligned}$$

4) Realisasi tahun 2006 dibanding target tahun 2006.

$$\text{Realisasi tahun 2006} = \text{Rp } 2.446.133.765,00$$

$$\text{Target tahun 2006} = \text{Rp } 2.759.594.000,00$$

$$\begin{aligned} \text{Persentase} &= \frac{\text{Rp } 2.446.133.765}{\text{Rp } 2.759.594.000} \times 100\% \\ &= 88,64\% \end{aligned}$$

b. Persentase Tingkat Perkembangan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Selama Periode 2003-2006.

Untuk mengetahui peningkatan/penurunan retribusi ijin mendirikan bangunan antara realisasi penerimaan tahun sekarang dengan realisasi tahun sebelumnya atau laju pertumbuhan Retribusi dari tahun ke tahun yang lain (Sadono, 1981: 178), dapat disajikan rumus sebagai berikut.

$$G = \frac{\text{Realisasi Tahun Tertentu} - \text{Realisasi Tahun Lalu}}{\text{Realisasi Tahun Lalu}} \times 100\%$$

G = Tingkat persentase kenaikan atau penurunan

- 1) Realisasi tahun 2003 dibanding dengan realisasi tahun 2002. (Lihat lampiran Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Surakarta Tahun Anggaran 2002-2006 lembar kedua)

Realisasi tahun 2003 = Rp 2.858.304.650,00

Realisasi tahun 2002 = Rp 1.861.697.550,00

Selisih (+) = Rp 996.607.100,00

Persentase kenaikan =  $\frac{\text{Rp } 996.607.100}{\text{Rp } 1.861.697.550} \times 100\%$   
= 53,53%

- 2) Realisasi tahun 2004 dibanding dengan realisasi tahun 2003.

Realisasi tahun 2004 = Rp 3.284.350.500,00

Realisasi tahun 2003 = Rp 2.858.304.650,00

Selisih (+) = Rp 426.045.850,00

Persentase kenaikan =  $\frac{\text{Rp } 426.045.850}{\text{Rp } 2.858.304.650} \times 100\%$   
= 14,91%

- 3) Realisasi tahun 2005 dibanding realisasi tahun 2004.

Realisasi tahun 2005 = Rp 2.930.543.650,00

Realisasi tahun 2004 = Rp 3.284.350.500,00

Selisih (-) = Rp 353.806.850,00

Persentase penurunan =  $\frac{\text{Rp } 353.806.850}{\text{Rp } 3.284.350.500} \times 100\%$   
= 10,77%

## 4) Realisasi tahun 2006 dibanding realisasi tahun 2005.

Realisasi tahun 2006 = Rp 2.446.133.765,00

Realisasi tahun 2005 = Rp 2.930.543.650,00

Selisih (-) = Rp 484.409.885,00

$$\text{Persentase penurunan} = \frac{\text{Rp } 484.409.885}{\text{Rp } 2.930.543.650} \times 100\%$$

$$= 16,53\%$$

Sesuai perincian penghitungan di atas apabila dibuatkan tabel, maka persentase peningkatan atau penurunan realisasi penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya adalah sebagai berikut.

**TABEL II. 2**  
**REALISASI PENERIMAAN RETRIBUSI IMB**  
**KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II**  
**SURAKARTA**  
**PERIODE 2003-2006**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase Realisasi dan Target (%)	Persentase Peningkatan atau (Penurunan) (%)
2003	2.857.250.000	2.858.304.650	100,04	53,53
2004	3.212.337.500	3.284.350.500	102,24	14,91
2005	2.754.823.400	2.930.543.650	106,38	(10,77)
2006	2.759.594.000	2.446.133.765	88,64	(16,53)

Sumber : Dipenda (Dinas pendapatan daerah) Balaikota Surakarta

Tabel di atas menunjukkan untuk penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya selama empat periode mengalami peningkatan dan penurunan. Untuk tahun 2003 dan 2004 realisasi penerimaan retribusi IMB mengalami peningkatan, sedangkan untuk tahun 2005 dan 2006 retribusi IMB mengalami penurunan.

c. Persentase Realisasi Penerimaan Retribusi IMB Tahun Tertentu terhadap Realisasi Penerimaan Retribusi IMB Tahun Dasar.

Untuk mengetahui tingkat persentase realisasi penerimaan Retribusi IMB tahun tertentu terhadap realisasi penerimaan Retribusi IMB tahun dasar selama empat periode, maka dapat dihitung persentase per tahunnya dengan rumus sebagai berikut.

$$P_{TX} = \frac{P_n}{P_o} \times 100\%$$

Keterangan:

$P_{TX}$  = Persentase penerimaan Retribusi IMB

$P_n$  = Penerimaan Retribusi IMB tahun n

$P_o$  = Penerimaan Retribusi IMB yang dijadikan tahun dasar

Berdasarkan rumus di atas, maka dapat dihitung persentase penerimaan selama empat periode. Di mana penerimaan retribusi IMB tahun 2002 dijadikan sebagai penerimaan retribusi IMB tahun dasar. Untuk penerimaan retribusi IMB tahun 2002 sebesar Rp 1.861.697.550,00. (Lihat Lampiran Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Surakarta Tahun Anggaran 2002-2006 lembar kedua)

1) Tahun 2003

$$P_{TX} = \frac{\text{Rp } 2.858.304.650}{\text{Rp } 1.861.697.550} \times 100\% \\ = 153,53\%$$

2) Tahun 2004

$$P_{TX} = \frac{\text{Rp } 3.284.350.500}{\text{Rp } 1.861.697.550} \times 100\% \\ = 176,42\%$$

3) Tahun 2005

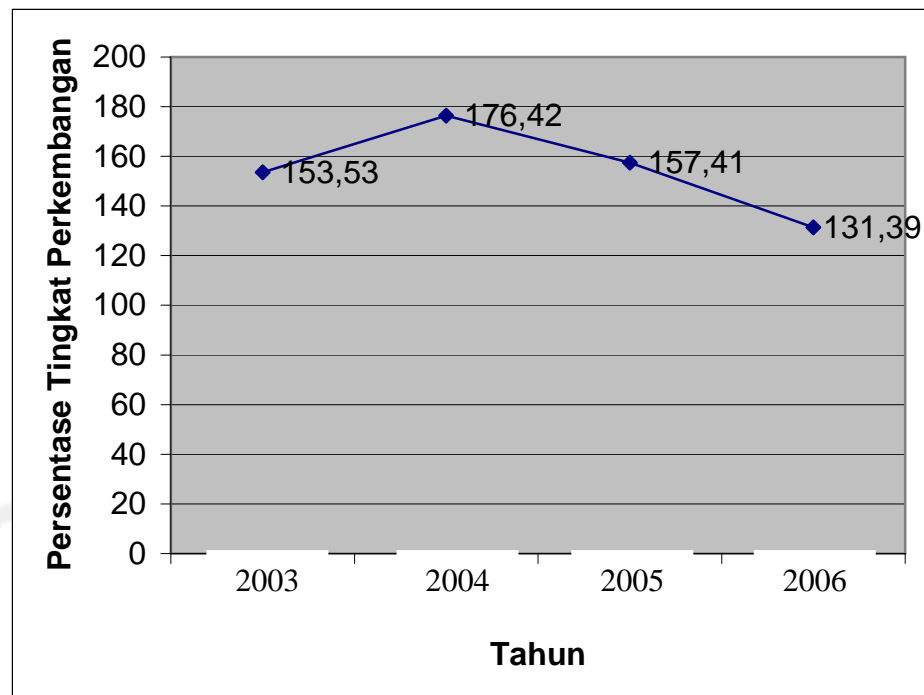
$$P_{TX} = \frac{\text{Rp } 2.930.543.650}{\text{Rp } 1.861.697.550} \times 100\% \\ = 157,41\%$$

4) Tahun 2006

$$P_{TX} = \frac{\text{Rp } 2.446.133.765}{\text{Rp } 1.861.697.550} \times 100\% \\ = 131,39\%$$

Setelah mengetahui persentase dari penghitungan penerimaan Retribusi IMB selama empat periode dapat digambarkan dalam grafik sebagai berikut.





Gambar 2.2 Grafik Persentase Tingkat Perkembangan Retribusi IMB

Sumber: Dipenda Surakarta yang telah diolah.

Berdasarkan Penghitungan dan grafik di atas diketahui bahwa realisasi penerimaan Retribusi IMB selama empat periode, untuk tahun 2003 mengalami peningkatan sebesar 53,53% tahun 2004 mengalami peningkatan sebesar 22,89% tahun 2005 mengalami penurunan sebesar 19,01% dan tahun 2006 mengalami penurunan sebesar 26,02%.

- d. Kontribusi Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Selama Periode 2003-2006.

Peran retribusi ijin mendirikan bangunan dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) salah satunya dapat dilihat dari kontribusi realisasi penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan terhadap realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah.

Sebelum membahas seberapa besar kontribusi Retribusi IMB terhadap Pendapatan Asli Daerah ada baiknya melihat kontribusi realisasi penerimaan Retribusi IMB terhadap realisasi penerimaan retribusi daerah yang terdiri dari berbagai pos penerimaan retribusi daerah. Untuk penghitungan rasio perbandingan antara realisasi penerimaan retribusi IMB dengan realisasi penerimaan retribusi daerah adalah sebagai berikut.

**TABEL II. 3**  
**RASIO PERBANDINGAN REALISASI PENERIMAAN**  
**RETRIBUSI IMB TERHADAP REALISASI PENERIMAAN**  
**RETRIBUSI DAERAH KOTAMADYA DAERAH**  
**TINGKAT II SURAKARTA**  
**PERIODE 2003-2006**

No	Tahun	Realisasi Penerimaan Retribusi IMB (X)	Realisasi Pendapatan Retribusi Daerah (Y)	X/Y x 100%
1.	2003	2.858.304.650	26.678.119.563	10,71%
2.	2004	3.284.350.500	28.485.132.866	11,53%
3.	2005	2.930.543.650	30.327.843.198	9,66%
4.	2006	2.446.133.765	31.738.906.507	7,71%

Sumber : Dipenda (Dinas pendapatan daerah) Balaikota Surakarta

Berdasarkan hasil penghitungan di atas, dapat dilihat pada tahun 2003 persentase realisasi penerimaan IMB terhadap realisasi penerimaan retribusi daerah sebesar 10,71% sedangkan untuk tahun 2004 sebesar 11,53%. Ini menunjukkan ada kenaikan sebesar 0,82% meskipun kenaikan ini tidak sebesar target. Pada tahun 2005 terjadi penurunan sebesar 1,87% dan pada tahun 2006 juga terjadi penurunan

sebesar 1,95%. Dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan retribusi IMB sebagai salah satu komponen penting bagi penunjang penerimaan retribusi daerah.

Besarnya kontribusi retribusi ijin mendirikan bangunan terhadap realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu dengan membandingkan antara realisasi penerimaan retribusi IMB dengan realisasi penerimaan PAD. Berikut ini disajikan kontribusi retribusi IMB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) selama empat tahun dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2006.

1) Tahun 2003 (Lihat lampiran Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Surakarta Tahun Anggaran 2002-2006 lembar kedua dan Tabel II.4).

Realisasi Retribusi IMB = Rp 2.858.304.650,00

Realisasi PAD = Rp 54.815.684.238,00

$$\begin{aligned} \text{Retribusi IMB terhadap PAD} &= \frac{\text{Rp } 2.858.304.650}{\text{Rp } 54.815.684.238} \times 100\% \\ &= 5,21\% \end{aligned}$$

2) Tahun 2004

Realisasi Retribusi IMB = Rp 3.284.350.500,00

Realisasi PAD = Rp 59.101.372.207,00

$$\begin{aligned} \text{Retribusi IMB terhadap PAD} &= \frac{\text{Rp } 3.284.350.500}{\text{Rp } 59.101.372.207} \times 100\% \\ &= 5,56\% \end{aligned}$$

## 3) Tahun 2005

Realisasi Retribusi IMB = Rp 2.930.543.650,00

Realisasi PAD = Rp 66.134.871.255,00

$$\begin{aligned} \text{Retribusi IMB terhadap PAD} &= \frac{\text{Rp } 2.930.543.650}{\text{Rp } 66.134.871.255} \times 100 \% \\ &= 4,43\% \end{aligned}$$

## 4) Tahun 2006

Realisai Retribusi IMB = Rp 2.446.133.765,00

Realisasi PAD = Rp 78.585.751.288,00

$$\begin{aligned} \text{Retribusi IMB terhadap PAD} &= \frac{\text{Rp } 2.446.133.765}{\text{Rp } 78.585.751.288} \times 100 \% \\ &= 3,11\% \end{aligned}$$

Perincian penghitungan di atas dapat disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut.

**TABEL II. 4**  
**PENERIMAAN RETRIBUSI IMB TERHADAP**  
**PENERIMAAN PENDAPATAN ASLI DAERAH**  
**KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II**  
**SURAKARTA**  
**PERIODE 2003-2006**

No.	Tahun	Realisasi IMB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Kontribusi (%)
1.	2003	2.858.304.650	54.815.684.238	5,21
2.	2004	3.284.350.500	59.101.372.207	5,56
3.	2005	2.930.543.650	66.134.871.255	4,43
4.	2006	2.446.133.765	78.585.751.288	3,11

Sumber: Dipenda (Dinas pendapatan daerah) Balaikota Surakarta

Dari tabel di atas diketahui bahwa setiap tahun selama empat periode mulai tahun 2003 sampai dengan tahun 2006 ternyata kontribusi yang diperoleh dari retribusi ijin mendirikan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah mengalami peningkatan dan penurunan. Pada tahun 2003 terjadi kenaikan sebesar 1,07% pada tahun 2004 terjadi kenaikan sebesar 0,35% pada tahun 2005 terjadi penurunan sebesar 1,13% dan untuk tahun 2006 terjadi penurunan sebesar 1,32%.

Dengan demikian, realisasi penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan tidak selalu stabil disebabkan karena kondisi perekonomian yang tidak menentu. Selain itu, hal ini juga dipengaruhi karena selama empat periode jumlah bangunan yang diminta ijin bangunannya tidak selalu sesuai dengan jumlah bangunan yang didirikan terutama dalam segi peruntukan bangunan untuk tempat tinggal.

d. Jumlah Penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Peruntukan Bangunan.

Untuk mengetahui rincian penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan selama tahun 2006 berdasarkan peruntukan bangunan dapat dilihat dari tabel berikut ini.

TABEL II. 5  
PENERIMAAN RETRIBUSI IMB  
BERDASARKAN PERUNTUKAN BANGUNAN  
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II  
SURAKARTA  
TAHUN 2006

No.	Peruntukan Bangunan	Jumlah Pemohon	Realisasi Retribusi IMB
1.	Rumah Tinggal	717	781.777.100
2.	Sosial & Pendidikan	45	195.290.300
3.	Perdagangan & Jasa	42	599.407.600
4.	Lembaga/ Kantor	9	26.579.800
5.	Papan Reklame	8	5.334.000
6.	Campuran	135	449.305.700
7.	Lain-lain	46	156.442.100
<b>Jumlah</b>		<b>1.002</b>	<b>2.214.136.600</b>

Sumber: UPT (Unit Pelayanan Terpadu) Balaikota Surakarta

5. Kendala dan Upaya yang Dilakukan untuk Meningkatkan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.

Melalui wawancara dengan Achmad Arsoni, SP sebagai Kasie Perijinan Bangunan Dinas Tata Kota terdapat beberapa kendala yang dihadapi oleh Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu selama empat periode. Beberapa kendala tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut.

a. Kendala dari Dalam (Intern).

1) Sumber Daya Manusia (SDM)

Petugas Dinas Tata Kota yang ada sekarang baik segi kualitas maupun kuantitas masih kurang. Dari segi kualitas, di Sub Dinas Tata Bangunan hanya memiliki 15 (lima belas) petugas yang terdiri

dari 3 (tiga) orang yang berpendidikan sarjana sipil (struktur bangunan) dan yang 12 (dua belas) orang hanya lulusan STM dan SMA. Dari segi kuantitas, jumlah petugas yang langsung terjun ke lapangan masih kurang hanya 3 (tiga) orang, hal ini menyebabkan pengawasan terhadap pelanggaran-pelanggaran IMB yang terjadi di lapangan belum maksimal.

## 2) Operasional

Sarana dan prasarana yang dibutuhkan petugas seperti peralatan lapangan dan kendaraan jumlahnya masih kurang memadai yang disebabkan belum ada anggaran khusus dari pemerintah daerah untuk pembelian peralatan dan perlengkapan. Hal ini menyebabkan pengerjaan tugas yang dilakukan oleh petugas lapangan memakan banyak waktu.

## 3) Sosialisasi atau Penyuluhan

Sosialisasi atau penyuluhan yang dilakukan oleh Dinas Tata Kota masih kurang baik dari segi kualitas maupun kuantitas. Dari segi kualitas, masih banyak masyarakat yang belum memiliki kesadaran akan pentingnya mengajukan permohonan IMB. Dari segi kuantitas, sosialisasi yang selama ini telah dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota melalui Kantor Dipenda dan Kantor Lingkungan Hidup masih kurang. Biasanya sosialisasi dilakukan di setiap kecamatan setiap bulan satu kali. Dalam pelaksanaan sosialisasi belum seluruh masyarakat yang ada di setiap kecamatan mengikuti, sehingga

masih banyak masyarakat yang belum paham tentang IMB dibuktikan dengan masih banyaknya pelanggaran yang terjadi di lapangan. Selain sosialisasi dilakukan di setiap kecamatan, sosialisasi dilakukan lewat radio, pemflet, papan pengumuman, billboard, dan lewat kantor UPT.

b. Kendala dari Luar (Ekstern)

- 1) Kendala dari wajib retribusi yang paling mendasar adalah tingkat kepatuhan untuk mengajukan permohonan IMB dan membayar retribusi IMB. Hal ini disebabkan karena pada umumnya pemilik dalam melakukan pendirian bangunan diserahkan kepada pihak ketiga yaitu pemborong. Pemilik bangunan tidak mau tahu tentang urusan mengenai keharusan untuk mengajukan permohonan IMB yang menjadi kewajibannya sebagai warga negara yang baik. Pemilik menganggap segala urusan yang berkaitan dengan proses pendirian bangunan miliknya sepenuhnya menjadi urusan pemborong.
- 2) Semakin banyaknya bangunan di wilayah kota Surakarta mengakibatkan pengawasan yang dilakukan petugas Dinas Tata Kota menjadi semakin sulit untuk memantau adanya pendirian bangunan yang belum mengajukan permohonan IMB.

Untuk meminimalkan beberapa kendala yang dihadapi oleh Dinas Tata Kota dan UPT sebagai pengelola Retribusi IMB, maka dilakukan berbagai upaya sebagai berikut.



- a. Meningkatkan kualitas dan kuantitas sosialisasi atau penyuluhan ijin mendirikan bangunan yang dilakukan oleh Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu selama ini kepada masyarakat Surakarta agar kesadaran masyarakat akan pentingnya memperoleh ijin bangunan menjadi tinggi karena sekarang ini bangunan tanpa ijin mendirikan bangunan apabila dijual akan menurunkan harga jual karena IMB merupakan bukti legalitas bangunan.
- b. Dinas Tata Kota akan mengajukan anggaran khusus kepada pemerintah daerah untuk melakukan pelatihan teknis kepada petugas lapangan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan menambah wawasan serta pemahaman yang lebih mendalam dalam bidang tata kota khususnya tata bangunan.
- c. Mengajukan anggaran yang lebih besar untuk pembelian sarana dan prasarana terutama untuk keperluan lapangan yang masih terbatas dan belum memadai terutama kendaraan (mobil bak terbuka) yang masih berjumlah 2 (dua) buah.
- d. Meminta bantuan kepada Kantor Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) untuk melakukan tindakan tegas kepada setiap wajib retribusi yang tidak bersedia membayar retribusi IMB dengan syarat Dinas Tata Kota telah melakukan panggilan sebanyak 3 (tiga) kali tapi dari pihak wajib retribusi tetap tidak bersedia memenuhi kewajibannya.

### **BAB III**

#### **TEMUAN**

Berdasarkan analisis dan pembahasan pada Bab II tentang pengelolaan dan penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan, maka ditemukan kelebihan dan kelemahan pengelolaan retribusi ijin mendirikan bangunan di wilayah kota Surakarta sebagai berikut.

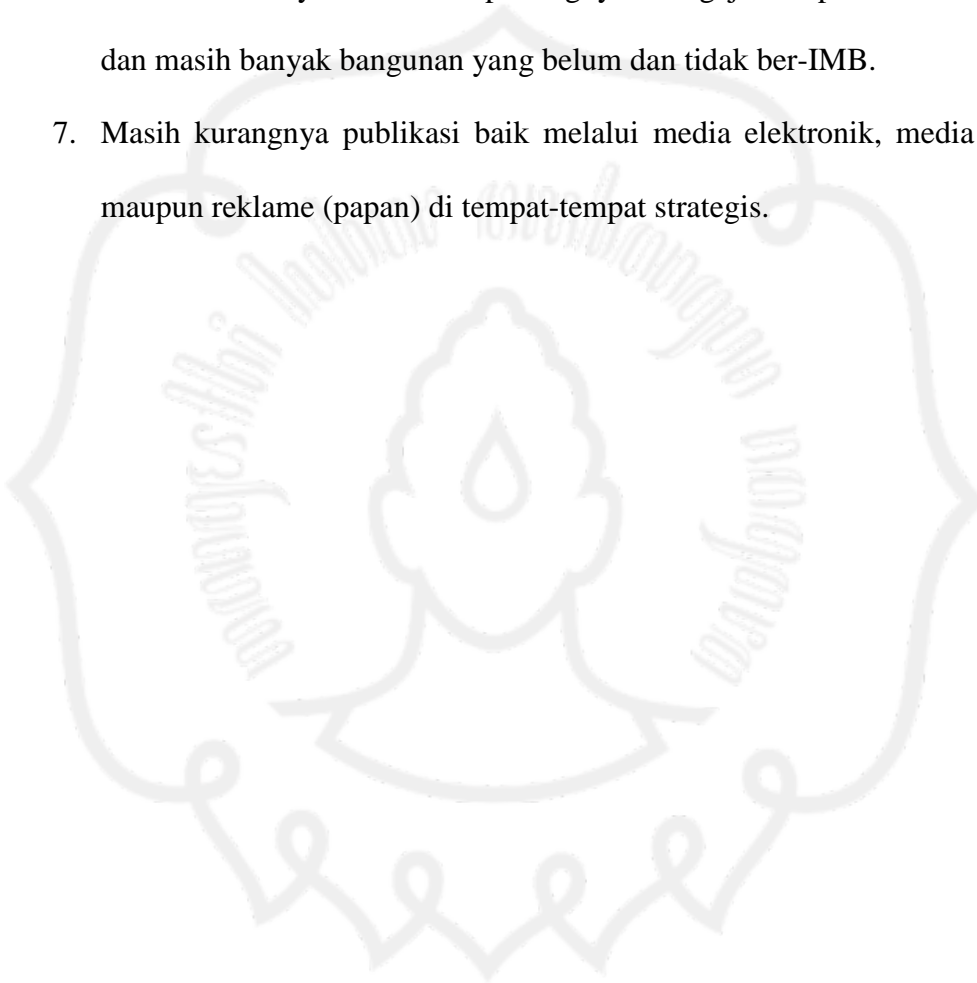
##### **A. KELEBIHAN**

1. Baik prosedur permohonan ijin mendirikan bangunan yang dilakukan oleh wajib retribusi maupun mekanisme pelaksanaan persetujuan permohonan ijin mendirikan bangunan yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. Besarnya realisasi penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan untuk tahun 2003 dan 2004 mengalami peningkatan. Hal ini dapat dilihat dari persentase kenaikan tiap tahun yaitu untuk tahun 2003 persentase kenaikan sebesar 53,53% dan untuk tahun 2004 persentase kenaikan sebesar 14,91%.
3. Adanya pemberian fasilitas permohonan keringanan tarif retribusi IMB bagi pendirian bangunan dengan tujuan pendidikan dan sosial.

## **B. KELEMAHAN**

1. Potensi penerimaan Retribusi IMB belum maksimal disebabkan karena pihak Dinas Tata Kota sebagai pengelola IMB belum memiliki tindakan tegas terhadap pemohon IMB yang menolak kalau bangunannya dikategorikan dalam kelas bangunan mewah sesuai dengan keadaan bangunan yang ada di lapangan.
2. Cara penghitungan retribusi ijin mendirikan bangunan yang dilakukan oleh pihak Dinas Tata Kota belum seluruhnya sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku terutama dalam hal pengelompokkan kelas bangunan yang belum sesuai dengan kondisi bangunan yang sebenarnya.
3. Besarnya realisasi penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan untuk tahun 2005 dan 2006 mengalami penurunan. Hal ini dapat dilihat dari persentase penurunan tiap tahun yaitu untuk tahun 2005 persentase penurunan sebesar 10,77% dan untuk tahun 2006 persentase penurunan sebesar 16,53%. Hal ini disebabkan oleh kondisi perekonomian yang tidak menentu menjadikan kesadaran pemohon IMB menurun.
4. Kontribusi retribusi ijin mendirikan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah untuk tahun 2003 sebesar 5,21%, tahun 2004 sebesar 5,56%, tahun 2005 sebesar 4,43%, dan untuk tahun 2006 sebesar 3,11%.
5. Sosialisasi yang dilakukan oleh Dinas Tata Kota beserta instansi yang lain belum sampai ke daerah-daerah terpencil, jadi masih sedikit masyarakat khususnya masyarakat Surakarta yang mengetahui pentingnya mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan.

6. Masih banyak kendala yang dihadapi oleh Dinas Tata Kota dan UPT sebagai instansi yang mengelola ijin mendirikan bangunan di lapangan yang belum dapat diatasi seratus persen seperti keluhan masyarakat yang menganggap tarif retribusi IMB yang masih terlalu tinggi, kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya mengajukan permohonan IMB, dan masih banyak bangunan yang belum dan tidak ber-IMB.
7. Masih kurangnya publikasi baik melalui media elektronik, media cetak, maupun reklame (papan) di tempat-tempat strategis.



## BAB IV

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan pembahasan yang telah diuraikan dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut.

1. Prosedur dalam pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang dilakukan oleh Wajib Retribusi sudah sesuai dengan aturan yang berlaku.
2. Mekanisme pelaksanaan pemungutan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan di lapangan yang dilaksanakan oleh Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu sudah sesuai dengan Peraturan Daerah No. 8 Tahun 1988 tentang Bangunan.
3. Cara penghitungan Retribusi IMB yang dilakukan oleh Dinas Tata Kota belum sepenuhnya sesuai dengan aturan yang berlaku, terutama dalam hal pengelompokan kelas bangunan yang belum sesuai dengan kondisi bangunan di lapangan.
4. Realisasi dan tingkat perkembangan penerimaan Retribusi IMB selama periode 2003-2006 belum sesuai dengan target yang diharapkan.
5. Masih banyak kendala yang dihadapi Dinas Tata Kota dan Unit Pelayanan Terpadu, sedangkan upaya yang dilakukan belum sepenuhnya dapat mengatasi kendala yang dihadapi tersebut.

## B. REKOMENDASI

Dalam rangka meningkatkan realisasi penerimaan retribusi ijin mendirikan bangunan, maka penulis memberikan saran-saran yang diharapkan dapat membantu untuk mengatasi permasalahan yang terjadi dalam pengelolaan retribusi ijin mendirikan bangunan adalah sebagai berikut.

1. Mengintensifkan sosialisasi atau penyuluhan ijin mendirikan bangunan khususnya lewat penyuluhan-penyuluhan langsung ke daerah-daerah terpencil yang belum terjangkau dan publikasi secara luas agar seluruh masyarakat Surakarta memiliki kesadaran yang tinggi untuk mengajukan permohonan IMB dan membayar retribusi IMB sesuai ketentuan.
2. Dinas Tata Kota harus bersikap tegas terhadap pemohon IMB yang menolak kalau bangunannya dikategorikan dalam kelas bangunan mewah, karena hal ini mengakibatkan potensi penerimaan Retribusi IMB belum maksimal.
3. Menyediakan anggaran khusus untuk menambah sarana dan prasarana yang saat ini dirasa belum memadai demi kelancaran tugas terutama untuk perlengkapan di lapangan seperti kendaraan yang jumlahnya masih terbatas.
4. Melakukan pendataan bagi penduduk di wilayah kota Surakarta yang belum memiliki IMB, karena itu diperlukan penambahan petugas lapangan dengan memprioritaskan lulusan sarjana yang kompeten baik di manajemen pengelolaannya maupun keahlian di lapangan.

5. Mendatangi bangunan yang sedang didirikan apakah sudah mengajukan permohonan IMB dan melakukan pengecekan langsung ke lapangan apakah sudah sesuai dengan ketentuan konstruksinya.
6. Menerapkan sanksi yang tegas bagi para pelanggar khususnya pelanggaran yang berkaitan dengan ijin mendirikan bangunan agar tidak ada pihak-pihak lain yang mengulang pelanggaran yang sama.
7. Menyediakan tempat permohonan ijin mendirikan bangunan di setiap kecamatan sehingga memudahkan bagi setiap pemohon IMB yang akan mengajukan permohonan.

