

BAB I

A. Latar Belakang Masalah

Dalam berbagai bentuk usaha yang berkembang di Indonesia, tidak akan pernah terlepas dari campur tangan pemerintah, yang akan mengeluarkan semua keputusan berupa ijin, terhadap usaha yang dijalankan oleh masyarakat atau pengusaha. Perijinan merupakan salah satu bentuk ketetapan administrasi yang biasa dipakai oleh aparat administrasi negara untuk mencampuri, mengendalikan dan mengarahkan tindakan dari warga masyarakatnya. Dengan ijin pemerintah dapat mencapai tujuan tertentu.

Menurut N.M. Spelt dan Prof. Mr, J. B. J. M. Ten. Berge (1993: 2), ijin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Undang- Undang atau Peraturan Pemerintah, untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan larangan Peraturan Perundang- Undangan. Berdasarkan pemahaman tentang ijin, maka hal yang diijinkan adalah sesuatu yang dilarang, namun dalam hal- hal tertentu berdasarkan ketentuan Undang- undang diperbolehkan. Untuk itu peranan ijin dapat dipakai sebagai instrumen yuridis oleh pemerintah dalam rangka mencampuri, mengendalikan dan mengarahkan tindakan dari warga masyarakat terutama dalam dunia usaha dan bidang ekonomi, yang menjadi sasaran utama dalam penulisan ini khususnya properti.

Properti merupakan jenis usaha yang akan selalu mendapat sambutan yang cukup besar dari masyarakat. Dengan bertambahnya jumlah penduduk akan selalu membutuhkan tanah dan sekaligus rumah, sebagai tempat tinggal. Hal tersebut

mengakibatkan usaha properti akan selalu berkembang dan ramai diminati oleh pengusaha yang bergerak di bidang pengembangan perumahan di Indonesia.

Di Indonesia, pengaturan mengenai perumahan dan pemukiman telah diatur oleh Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tanggal 10 maret 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469). Dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992, yang dimaksud dengan rumah adalah “bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga “. Adapun yang dimaksud dengan perumahan adalah : “ kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan “.

Dalam mengembangkan usaha properti di Indonesia dibutuhkan berbagai ijin yang dikeluarkan oleh pemerintah, dalam rangka mengarahkan dan mengontrol hal- hal yang berkaitan dengan bidang pengembangan usaha properti dalam hal ini pengembangan perumahan. Pengembangan perumahan di Indonesia harus berdasarkan pada asas dan tujuan yang telah dicantumkan dalam Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1992, dalam Bab II Pasal 3 disebutkan bahwa penataan perumahan dan pemukiman berlandaskan pada asas manfaat, adil dan merata, kebersamaan dan kekeluargaan, kepercayaan pada diri sendiri, keterjangkauan, dan kelestarian lingkungan hidup. Dalam Pasal 4 Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1992 disebutkan bahwa:

Penataan perumahan dan pemukiman bertujuan untuk :

- a. memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan dan pemukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya, dan bidang-bidang lain.

Untuk mencapai penataan perumahan dan pemukiman, perizinan memberikan peranan yang penting, terutama sebagai instrumen regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah. Salah satu izin yang harus dipenuhi dalam mengembangkan perumahan dan pemukiman adalah izin untuk mendirikan bangunan atau yang disebut dengan IMB. IMB diberikan oleh Pemerintah yaitu Badan Administrasi Negara untuk mendirikan suatu bangunan, sesudah diberikan atau dikeluarkannya AMDAL (analisis mengenai dampak lingkungan). IMB ini diberikan dengan berbagai pertimbangan, di antaranya cocok tidaknya lahan yang akan dipergunakan sebagai perumahan atau sesuai tidaknya dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah, termasuk juga jenis bangunan yang akan dibangun. Prosedur dan besarnya biaya pengurusan IMB berbeda-beda di setiap daerah, karena setiap daerah diberi kewenangan untuk menentukan kebijakannya. Tetapi biaya pengurusan IMB harus sesuai dengan ketentuan retribusi daerah dan pajak daerah masing-masing, yang kebijakannya juga dibuat dan ditentukan oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Dalam usaha pengembangan perumahan atau pemukiman akan selalu membutuhkan tanah, sebagai sarana awal dijalankannya bisnis mengembangkan perumahan. Dalam bisnis properti akan selalu berhadapan dengan masalah tanah.

Tanah dalam kehidupan manusia sangat penting. Manusia tergantung pada tanah dalam mempertahankan hidupnya, sebagai tempat untuk kelangsungan produksi pangan dan tempat tinggal. Tanah merupakan sumberdaya alam yang penting untuk kelangsungan hidup manusia, karena dibutuhkan untuk aktivitas seperti pertanian, industri dan tempat tinggal atau perumahan. Dalam rangka pembangunan nasional tanah mempunyai peranan dan fungsi yang sangat penting, untuk mencapai tujuan nasional yaitu sebagai sumber daya alam dan tempat bagi semua kegiatan usaha dan pembangunan, demi tercapainya dan terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang- Undang Dasar 1945. Tanah dibutuhkan untuk semua kegiatan pembangunan. Semakin meningkatnya pembangunan, kebutuhan tanah semakin meningkat pula, oleh karena tanah yang ada terbatas, maka dibutuhkan peranan hukum khususnya bidang pertanahan yang sudah diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 yang menyatakan “ Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besar kemakmuran rakyat “.

Sebagai pelaksanaan dari Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945, maka dikeluarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dikenal dengan nama Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043), yang kemudian disebut dengan Undang- Undang Pokok Agraria. Kata menguasai dalam Pasal 33 ayat (3) diuraikan lebih lanjut dalam Pasal 2 ayat (2) Undang- Undang Pokok Agraria yaitu :

Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut ;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa ;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan- hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan- perbuatan hukum mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 2 ayat (2) Undang- Undang Pokok Agraria ini dipertegas lagi dalam

Pasal 14 Undang- Undang Pokok Agraria. Dalam Pasal 14 dikatakan bahwa :

- (1) Dengan mengingat ketentuan- ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2) Pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya :
 - a. Untuk keperluan Negara ;
 - b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan- keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa ;
 - c. Untuk keperluan pusat- pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain- lain kesjahteraan ;
 - d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu ;
 - e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan- peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing- masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati / Walikota / Kepala Daerah yang bersangkutan.

Dari semua ketentuan yang telah diuraikan, maka penggunaan tanah untuk mengembangkan usaha properti khususnya dalam bidang perumahan, akan selalu membutuhkan perizinan, agar semua tujuan yang ingin dicapai yang telah

dicantumkan dalam Undang- Undang terwujud. Dalam hal ini Pemerintah Daerah diberi wewenang untuk melaksanakan pengaturan tersebut, yaitu dengan adanya sistem perizinan di setiap daerah khususnya Pemerintah Kabupaten Badung untuk selalu mengontrol dan mengawasi penggunaan tanah oleh pengusaha properti dalam bidang perumahan.

Retribusi dan Pajak Daerah diatur dalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246). Dalam Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000, Pasal 1 Poin 1 dijelaskan bahwa Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas Daerah tertentu berwenang mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dijelaskan dalam Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Pasal 1 poin 26, bahwa Retribusi daerah, yang selanjutnya disebut Retribusi, adalah 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. Dalam Pasal 1 poin 30 dijelaskan bahwa Perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian perizinan kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, penggunaan

sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas maka dapat dinyatakan bahwa Pemerintah Kabupaten Badung, mempunyai hak untuk menetapkan, prosedur dan biaya pengurusan IMB, berdasarkan kewenangan yang dimiliki dalam menentukan besarnya pajak daerah dan retribusi daerahnya sendiri, sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000, yang menjadi hal penting dalam hal ini adalah Peraturan Daerah mengenai retribusi IMB tersebut harus didasarkan pula pada kepentingan rakyat.

Di Indonesia untuk mendapatkan berbagai macam bentuk izin sering harus membutuhkan biaya yang cukup besar untuk mendapatkannya. Dapat dikatakan bahwa sistem perizinan di Indonesia seringkali berbelit- belit, sehingga seringkali menimbulkan biaya ekonomi yang tinggi atau "*the hight cost economy*". Hal ini jelas akan sangat menghambat dalam perkembangan dunia usaha terutama dalam bidang properti, karena tidak sedikit izin yang harus dilalui untuk dapat berjalannya usaha properti terutama dalam bidang perumahan atau pemukiman. Hal tersebut juga dapat dirasakan para pengusaha atau investor dari luar Bali Maupun investor asing. Para pengusaha properti akan merasa rugi karena biaya yang terlalu tinggi dan juga kerugian dalam hal waktu karena pengurusan yang berbelit- belit. Hal ini juga berimplikasi pada para konsumen yaitu masyarakat yang membutuhkan rumah, yang sering dirugikan karena tidak jarang adanya penyelewengan yang dilakukan oleh para pengusaha properti. Lebih jauh lagi bahwa masalah perizinan ini membawa dampak pada tersedianya rumah yang

dapat dibeli atau disediakan bagi konsumen atau masyarakat yang berpenghasilan rendah. Karena biaya perijinan tersebut akan membawa dampak pada harga rumah yang akan dibangun.

Sulitnya prosedur dan biaya perizinan yang harus dilalui, maka adanya upaya pembentukan unit pelayanan terpadu satu atap di setiap daerah yang diimbau oleh pemerintah, melalui Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 503/125/POUD Tahun 1997 Tentang Pembentukan Unit Perizinan Terpadu Satu Atap, seharusnya prosedur dan biaya yang dibutuhkan untuk mendapatkan izin akan menjadi lebih sederhana dan murah.

Memiliki rumah sendiri merupakan impian setiap orang. Apalagi bagi masyarakat di Bali, rumah bukan saja memiliki nilai ekonomi, juga menyangkut harga diri. Orang yang belum memiliki rumah, kehidupannya dianggap belum lengkap. Meskipun rumah merupakan salah satu kebutuhan primer, pemilikannya sulit terpenuhi, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Pemenuhan kebutuhan rumah di Bali memang relatif mahal dibandingkan dengan daerah lainnya di Indonesia. Dalam perkembangan selanjutnya, tidak semua masyarakat bisa menikmati fasilitas perumahan yang sehat, murah dan nyaman. Bahkan perumahan kini cenderung dinikmati kaum kaya, sedangkan rakyat miskin, PNS/TNI golongan rendah tidak dapat menikmati rumah, sekalipun itu sangat sederhana. Rumah tidak layak huni tersebut terjadi bukan karena kehendak penghuninya. (Bali Post: Rabu: 23 Februari 2005)

Melihat pada keadaan dan fenomena yang justru lebih sering terjadi bahwa untuk pengembang di Bali, akan lebih baik dan lebih banyak mengembangkan

perumahan yang kelasnya menengah ke atas dan bahkan lebih- lebih membangun sebuah Villa karena justru akan dapat menghasilkan keuntungan yang lebih besar. Selain dari harga yang lebih mahal juga akan digunakan sebagai bentuk investasi bagi orang yang memiliki modal untuk membeli rumah tersebut. Pengembang di Bali khususnya Kabupaten Badung yang lebih suka membangun rumah mewah dan Villa, yang konsumennya orang- orang yang memiliki modal, akan mengakibatkan kesenjangan di masyarakat. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa kecenderungan pengembang lebih suka membangun rumah yang kelasnya menengah keatas ataupun villa, karena untuk menutupi harga yang telah mereka keluarkan untuk mengurus segala bentuk biaya yang harus dikeluarkan agar dapat menjalankan bisnis properpertinya termasuk di dalamnya retribusi IMB. Beban yang tinggi akan mengakibatkan harga jual rumah ikut tinggi, sehingga sulit bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah mendapatkan rumah dengan harga yang murah. Dalam hal ini akan sangat diperlukan regulasi Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Badung yang mendorong dan mendukung tersedianya rumah bagi masyarakat yang penghasilannya rendah.

B. Permasalahan

1. Bagaimanakah kewenangan Pemerintah Kabupaten Badung dalam menetapkan retribusi IMB bagi perkembangan properti dan kontribusinya terhadap penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

2. Kebijakan apa yang dibuat Pemerintah Daerah Kabupaten Badung dalam menetapkan retribusi IMB, bagi pengembang properti dan kontribusinya terhadap penyediaan perumahan, bagi masyarakat berpenghasilan rendah?
3. Apakah Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999 sudah memberikan ruang bagi berkembangnya properti di Kabupaten Badung, khususnya perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah mengenai Kewenangan Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Kabupaten Badung di dalam menetapkan biaya IMB, bagi pengembangan bisnis properti dalam bidang perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Mengacu pada penggunaan dan implementasi kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah, kontribusi yang diberikan bagi perkembangan properti di Kabupaten Badung untuk tersedianya rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, serta sinkronisasi antara Peraturan Daerah dengan Undang- Undang yang mengatur tentang kewenangan Pemerintah Daerah.

D. Batasan Konsep

1. Kewenangan Pemerintah

Berdasarkan Bab I Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Kewenangan Pemerintah Dan Kewenangan Provinsi Sebagai Daerah Otonom berarti hak dan kebebasan Pemerintah untuk menentukan atau mengambil kebijakan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan.

2. Pemerintah Daerah

Berdasarkan Pasal 1 poin 2 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246) adalah Kepala Daerah beserta perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif daerah.

3. Menetapkan

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti menjadi tetap atau mempertahankan supaya tetap.

4. Retribusi IMB

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan berarti pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan termasuk dalam pemberian izin ini antara lain kegiatan peninjauan disain, pemantauan pelaksanaan pembangunannya dan pengawasan penggunaan bangunan.

6. Bisnis

Dalam Kamus kamus Besar Bahasa Indonesia berarti usaha dagang atau usaha komersial di dunia perdagangan.

7. Masyarakat Miskin

Karena tidak terdapatnya pengertian dan batasan masyarakat berpenghasilan rendah secara baik dari referensi maupun Badan Pusat Statistik, maka dipakai pengertian masyarakat miskin yang mempunyai batasan yang hampir sama dan mendekati dengan masyarakat berpenghasilan rendah. Menurut Badan Pusat

Statistik Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Indikator Kesejahteraan Rakyat. DIY) adalah sebagai penduduk yang pendapatannya (didekati dengan pengeluaran) lebih kecil dari pendapatan yang dibutuhkan untuk hidup secara layak di wilayah tempat tinggalnya. Kebutuhan untuk hidup secara layak tersebut diterjemahkan sebagai sejumlah rupiah yang diperlukan oleh setiap individu yang dapat membayar kebutuhan makanan setara 2.100 kkal/ orang/ hari dan kebutuhan non makanan yang paling esensial yang terdiri dari: perumahan, pakaian, kesehatan, pendidikan, transportasi dan aneka barang dan jasa lainnya.

E. Keaslian penelitian

Sepengetahuan penulis belum banyak artikel, karya ilmiah dan tulisan dalam bentuk- bentuk lain yang membahas tentang kewenangan Pemerintah Daerah, perizinan IMB, dan adanya UPTSA (Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap). Akan tetapi sepanjang pengetahuan penulis, penelitian mengenai kewenangan Pemerintah Kabupaten Badung dalam menetapkan retribusi IMB belum ada yang meneliti. Namun apabila ternyata pernah ada penelitian yang sama maka penelitian ini sebagai pelengkap penelitian yang terdahulu, tetapi tulisan ini tidak diambil dari penelitian yang terdahulu.

F. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Pemerintah Daerah mengenai Kewenangan Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Badung dalam menetapkan retribusi IMB, untuk

berkembangnya bisnis properti sehingga dapat menawarkan rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah.

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Badung, untuk membuat suatu Peraturan Perundang-Undangan atau kebijakan yang dapat berjalan secara efektif sehingga terciptanya suatu sistem perijinan dalam bisnis properti yang lebih baik.

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan, mengenai kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan retribusi daerah khususnya retribusi IMB bagi perkembangan properti dan penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

G. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui, memahami, menganalisis, serta mengevaluasi mengenai kewenangan Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Daerah Kabupaten Badung dalam menetapkan retribusi IMB dan kontribusinya, bagi tersedianya rumah untuk masyarakat yang penghasilannya rendah, oleh pengembang usaha properti dalam bidang perumahan.

Untuk mengetahui, memahami, menganalisis, serta mengevaluasi mengenai prosedur perizinan Pemerintah kabupaten Badung bagi usaha properti khususnya pengembang perumahan dengan adanya Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA).

H. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum ini merupakan penelitian normatif, yaitu penelitian hukum dengan melakukan abstraksi terhadap norma hukum positif yang berlaku tentang ketentuan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terhadap kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan retribusi IMB dalam memberikan kontribusi bagi perkembangan properti khususnya penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah, setelah adanya pembentukan Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap di setiap daerah yang diperoleh melalui proses deduksi dengan sistematisasi hukum dan sinkronisasi hukum secara vertikal yaitu Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Badung mengenai retribusi IMB dan prosedur IMB, dan sinkronisasi hukum secara horizontal yaitu Peraturan Perundang-Undangan mempunyai tingkatan yang sama antara Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 6 Tahun 1997 dengan Peraturan Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999. Pada lapisan hukum ini akan dilakukan deskripsi, sistematisasi, analisis, interpretasi dan menilai hukum positif.

2. Pendekatan

Pada lapisan teori hukum ini akan dipakai pendekatan dengan politik hukum. Yaitu pendekatan yang membahas perubahan hukum yang berlaku (*ius constitutum*) menjadi hukum yang seharusnya berlaku (*ius constituendum*) untuk memenuhi tuntutan masyarakat. Di samping itu digunakan juga pendekatan

sosiologi hukum yaitu pendekatan yang membahas norma hukum yang ada dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Isu hukum sehubungan dengan pembahasan dalam penulisan ini akan diarahkan kepada Peraturan Daerah Kabupaten Badung mengenai IMB, dalam hal kewenangan Pemerintah Daerah menetapkan retribusi IMB sesuai dengan Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2001, setelah adanya Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap. Titik fokusnya adalah untuk mengetahui, mengevaluasi serta mengeksplanasi mengenai kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan retribusi IMB dan kontribusi yang diberikan bagi perkembangan properti khususnya penyediaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pada lapisan teori hukum ini akan dilakukan ekplanasi hukum yaitu menjelaskan hubungan antara Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 66 Tahun 2001 dengan Peraturan Daerah Kabupaten Badung, dalam kewenangan menetapkan retribusi IMB dalam perkembangan bisnis properti setelah dihubungkan dengan adanya Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap di daerah, sehingga setelah dijabarkan, maka akan diperoleh jawaban atas permasalahan yang kemudian akan dilakukan analisis terhadap norma hukum.

3. Bahan Hukum

Bahan- bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum dari data sekunder yang terdiri dari :

a. Bahan hukum primer yang berupa :

1). Undang- Undang, yaitu :

- a). Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar- Dasar Pokok Agraria yang kemudian disebut Undang- Undang Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469)
- b) Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42)
- c) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diubah dengan Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246)
- d) Undang- Undang Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan
- e) Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437)

- f) Undang- Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah

2). Peraturan yang terkait, yaitu

- a) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 1999 Tentang kawasan siap bangun dan lingkungan sipa bangun yang berdiri sendiri.
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 Tentang Retribusi Daerah (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139)
- c) Peraturan Daerah Kabupaten Daerah tingkat II Badung Nomor 6 Tahun 1977 tentang Uang Izin Bangunan.
- d) Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Badung Tahun 2000 Nomor 3 Seri B Nomor 3)

3) Peraturan dan Peraturan Kebijakan

Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 503 / 125 / PUOD Tahun 1997 tentang Pembentukan Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap di Setiap Daerah.

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder yang dipergunakan yaitu pendapat- pendapat hukum yang diperoleh dari hasil wawancara dengan narasumber, buku- buku, artikel- artikel yang didapat dari media cetak maupun internet, dan jurnal- jurnal hukum yang berkaitan dengan permasalahan kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan retribusi IMB dalam mengembangkan bisnis properti, dengan adanya Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap.

c. Bahan hukum tersier, berupa kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Analisis Hukum

Proses analisis bahan- bahan hukum dimulai dari bahan hukum primer yang berupa :

a. Peraturan Perundang- Undangan dilakukan deskripsi yaitu :

- 1). Undang- Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tanggal 10 Maret 1999 Tentang Perumahan Dan Pemukiman sebagai tolak ukur dalam asas dan tujuan dari perumahan dan pemukiman sendiri serta hak- hak dari warga negara atas rumah dan pemukiman yang sehat.
- 2). Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar- Dasar Pokok Agraria yang mengatur tentang hak menguasai dari negara yang memberi wewenang kepada negara untuk mengatur, kemudian Pasal 14 yang mengatur tentang persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.
- 3). Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000, khususnya Pasal 1 poin 1 Daerah Otonom yang dalam segala kebijakan Pemerintah harus selalu memperhatikan dan mengikutkan aspirasi rakyat, termasuk kebijakan perizinan IMB. Selanjutnya Pasal 1 poin 26, poin 30, poin 31 dan poin 32 Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000.

- 4). Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen terutama yang berkaitan dengan Bab II Pasal 2 dan Pasal 3 mengenai asas dan tujuan perlindungan konsumen.
- 5). Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah terutama ketentuan yang berkaitan dengan kewenangan Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan Pemerintahannya sendiri dan dalam membuat dan menetapkan suatu kebijakan terutama di bidang retribusi daerah.
- 6). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2001 Tentang Retribusi Daerah.
- 7). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 80 Tahun 1997 Tentang Kawasan Siap Bangun Dan Lingkungan Siap Bangun Yang Berdiri Sendiri, terutama ketentuan yang berkaitan dengan suatu Badan Usaha yang selalu diatur dan adanya regulasi dari Pemerintah.
- 8). Peraturan Daerah Tingkat II Badung Nomor 6 Tahun 1977 Tentang Uang Izin Bangunan- Bangunan, dikaitkan dengan Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah. Kemudian dikaitkan juga dengan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- 9). Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dikaitkan dengan

Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

b. Peraturan dan Peraturan Kebijakan

Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 503/125/PUOD Tahun 1997 Tentang Pembentukan Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap di Setiap Daerah, yang akan dikaitkan dengan prosedur dan retribusi IMB di Kabupaten Badung setelah adanya Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap di daerah tersebut.

Terhadap norma hukum positif akan dilakukan sistematisasi terdapat prinsip eksklusi yaitu adanya hubungan yang logis antara dua aturan dalam hubungan aturan yang lebih tinggi dengan yang lebih rendah, akan dilakukan sistematisasi secara vertikal yaitu antara Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 Tentang Retribusi Daerah, dengan Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Badung Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Retibusi Ijin Mendirikan Bangunan, dan sistematisasi secara horizontal yaitu Peraturan Perundang- Undangan yang mempunyai tingkatan yang sama antara Peraturan Daerah Tingkat II Badung Nomor 6 Tahun 1977 Tentang Uang Izin Bangunan dengan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan. Langkah selanjutnya adalah norma hukum yang dapat dipakai sebagai dasar hukum akan dilakukan interpretasi secara gramatikal yaitu mengartikan suatu term hukum atau suatu bagian kalimat menurut bahasa sehari- hari atau bahasa hukum, perbandingan

hukum yaitu mengusahakan penyelesaian suatu isu hukum dengan membandingkan berbagai stelsel hukum dan antisipasif yaitu penafsiran berdasarkan peraturan- peraturan yang belum mempunyai kekuatan berlaku.

Bahan hukum sekunder yang berupa pendapat hukum diperoleh melalui pendapat- pendapat hukum yang diperoleh dari hasil wawancara, bersumber dari buku- buku, artikel- artikel yang didapat dari media cetak maupun internet, dan jurnal- jurnal hukum akan dideskripsikan sehingga akan diperoleh persamaan pendapat maupun perbedaan pendapat tentang Kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan biaya perijinan IMB.

Langkah selanjutnya adalah membandingkan antara bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Langkah terakhir adalah menarik kesimpulan secara deduktif yaitu cara berpikir yang bertolak dari Peraturan Perundang- Undangan bersifat umum untuk menarik kesimpulan pada kenyataan yang bersifat khusus (Undang- Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dan Peraturan Daerah Kabupaten Badung Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Retribusi IMB sebagai peraturan yang bersifat umum kemudian ditarik secara khusus pada kenyataan atau fakta yang ada di masyarakat)

I. Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang

B. Perumusan masalah

- C. Batasan masalah
- D. Batasan konsep
- E. Keaslian penelitian
- F. Manfaat penelitian
- G. Tujuan penelitian

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan umum Peraturan Perundang- Undangan pada umumnya
 - A.1. Peraturan Perundang- Undangan di Indonesia
 - A.2. Dasar berlakunya Peraturan Perundang- Undangan
 - A.3. Peraturan Daerah
- B. Tinjauan tentang kewenangan Pemerintah Daerah
 - B.1. Pemerintah Daerah
 - B.2. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menetapkan Pajak dan Retribusi Daerah.
- C. Properti dan Pendapatan Daerah
 - C.1. Properti / Perumahan
 - C.2. Pendapatan Daerah
- D. Retribusi, Birokrasi dan Otonomi Daerah

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

- A. Jenis penelitian
- B. Data yang dicari
- C. Cara mencari data
- D. Analisis

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Tinjauan Mengenai Bisnis Properti Di Kabupaten Badung Khususnya Terhadap Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- B. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menetapkan Retribusi IMB, Bagi Perkembangan Bisnis Properti Dan Kontribusinya Terhadap Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- C. Kebijakan Retribusi Secara Umum Dan Retribusi IMB Di Kabupaten Badung
- D. Tinjauan Tentang Kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Badung Mengenai Retribusi IMB Dan Kontribusinya Terhadap Penyediaan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.

BAB V PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran

DAFTAR PUSTAKA