BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Kota Bandung merupakan kota besar yang terletak di Provinsi Jawa Barat, selain itu Kota Bandung juga merupakan pusat pemerintahan Jawa Barat. Kota Bandung salah satu kota yang sangat berkembang dengan pesat dalam pembangunan di berbagai sektor, pembangunan dalam industri, pariwisata, perumahan, dan pendidikan. Kota Bandung mempunyai pemandangan yang indah dan pusat pariwisata yang menarik, pusat perbelanjaaan, dan pendidikan sehingga banyak masyarakat dari luar kota dan luar daerah juga luar negeri datang hanya untuk berkunjung atau menetap di Kota Bandung. Bertambahnya pusat pariwisata, perbelanjaan, dan pendidikan di Kota Bandung maka makin meningkat pula pembangunan yang berdiri. Kota Bandung juga memiliki beberapa taman dalam kota, selain berfungsi sebagai paru-paru Kota Bandung juga dapat menjadi tempat rekreasi bagi masyarakat di kota ini maupun masyarakat yang datang hanya untuk berkunjung ke Kota Bandung.

Pelaksanaan pendapatan daerah yang dinamis juga bertanggung jawab ada pada otonomi daerah dan daerah diberikan kewenangan untuk mengurusinya, diperlukannya sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) agar pemerintah daerah dapat membuat daerahnya berkembang dan lebih bisa membangun daerahnya sendiri. Pajak daerah salah satu yang potensinya sangat berkembang dengan diperhatikan komponen-komponen pada sektor-sektor pariwisata dan jasa yang

terdapat di dalam suatu kebijakan pembangunan dapat berkembangnya pariwisata-pariwisata salah satunya adalah pajak hotel.

Sebagaimana yang kita ketahui, bahwa Kota Bandung yang berbasis kota pariwisata dalam perkembangannya untuk meningkatkan sarana dan prasarana juga untuk memberi pelayanan lebih baik lagi dalam bidang pariwisata dan lainnya. Peningkatan kunjungan wisatawan yang datang ke Bandung dapat menunjang pemasukan hotel sehingga meningkatkan PAD, pengembangan daya tarik kepariwisataan tersebut diharapkan dapat mendukung perekonomian daerah. Salah satunya dengan pengembangan sektor hotel. Hal ini diimbangi dengan sumbangan penerimaaan PAD Kota Bandung yang paling besar berasal dari bidang Pajak Hotel. Adanya hotel, sudah menjadi andalan banyak PAD Kota Bandung dalam setiap tahun Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Meningkatnya bangunan-bangunan di Kota Bandung saat ini, maka banyak pula hotel-hotel dan penginapan-penginapan di Kota Bandung yang bermunculan. Semakin banyak pula investor-investor yang masuk di Kota Bandung untuk berlomba membangun hotel-hotel dan penginapan untuk para wisatawan yang datang dalam jumlah yang meningkat. Kebanyakan investor membangun hotel atau penginapannya di tempat yang strategis seperti di dekat pusat perbelanjaan, dan pusat pariwisata agar wisatawan lebih dekat dari lokasi yang dituju dan mampu beristirahat dengan nyaman tidak terlalu jauh. Kota Bandung juga merupakan pusat pendidikan tinggi, baik pendidikan tinggi negeri maupun pendidikan tinggi swasta. Sebab itu perguruan tinggi di Kota Bandung menjadi sebuah magnet, karena semakin banyak masyarakat yang datang untuk melanjutkan studinya maka

semakin bertambah pula pembangunan rumah-rumah kontrakan, kostan, atau apartemen-apartemen untuk hunian mereka sementara saat menjalankan studinya. Peningkatan pembangunan ini meningkat dari tahun ke tahun.

Sumber daya alam berkaitan erat dengan manusia salah satunya adalah tanah, tanah dari dulu hingga masa yang akan datang merupakan sumber daya alam yang tidak dapat dipisahkan dari manusia. Setiap daerah atau wilayah maupun bangsa memiliki aturan atau norma- norma tertentu dalam penggunaan, penguasaan, kepemilikan dan pemanfaatan tanah untuk kehidupan dan aturan itu secara kompleks mengakomodasi kepentingan di dalam kelanggengan kehidupan berbangsa dan bernegara. Dapat kita lihat dari pentingnya tanah, rumah atau bangunan untuk kehidupan manusia, Kota Bandung mengeluarkan kebijakan Perda dan kewenangan tersendiri tentang prosedur pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang lebih dipermudah dengan memberikan kewenangan kepada Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan untuk melaksanakan pemberian IMB di Kota Bandung, namun pada saat ini pengurusan IMB telah di alihkan ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. Sebagaimana yang telah diatur di dalam Perda Kota Bandung No 12 Tahun 2011 tentang Penyelengaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta. Permasalahan peneliti adalah di temukannya pelanggaran pembangunan hotel di Kota Bandung yang masih melanggar izin dalam mengubah bangunan tanpa mengurus izin terlebih dahulu. Pembangunan hotel yang dibangun berbeda di dalam izin dan hotel yang mengubah bangunannya menjadi tinggi melebihi bangunan disekitarnya dan juga tidak sesuai dengan izin yang telah di buat dan disepakati. Juga ditemukan

bangunan hotel yang diubah fungsinya tanpa mendapatkan izin terlebih dahulu dan tidak sesuai dengan pada saat pertama mengajukan izin. Menurut Perda yang berlaku, IMB bukan hanya untuk mendirikan bangunan baru melainkan juga untuk izin memperluas/mengurangi bangunan geung, dan izin untuk mengubah bangunan. Pada nyatanya banyak bangunan hotel di Kota Bandung yang melanggar Perda yang telah ditetapkan, kebanyakan para pengusaha hotel mengubah bangunan hotel mereka terlebih dahulu tanpa mengurus izin sebelumnya. Pemerintah Kota Bandung dan dinas yang terkait melakukan pengecekan langsung dilapangan guna menindak lanjuti bangunan hotel yang bermasalah dalam mengubah karena tidak sesuai dengan izin yang telah ditetapkan.

Bangunan yang tidak memiliki IMB dikatakan juga sebagai bangunan ilegal dan bangunan yang mengubah tanpa terlebih dahulu membuat izin dapat juga dikatakan melanggar hukum yang berlaku, pemerintah Kota Bandung berhak mengentikan atau membongkar bangunan jika bangunan yang melanggar atau bangunan yang tidak memiliki izin telah jadi. Pelanggaran dalam IMB ini cukup umum terjadi di masyarakat saat mendirikan bangunan, alasannya berbagai macam dari mulai tidak mengerti cara pengurusan izinnya, keengganan untuk mengurus, juga kurangnya sosialisasi dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Satu Pintu. Dengan dibuatnya Perda ini bertujuan untuk terwujudnya pembangunan gedung yang didirikan dengan memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, guna mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, sesuai dan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, yang diselenggarakan secara tertib untuk menjamin keandalan

teknis bangunan gedung, serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Pembangunan gedung atau bangunan yang dilaksanakan terlebih dahulu harus mengajukan berkas IMB sesuai dengan peraturan daerah Kota Bandung. Berikut data pada tabel di bawah ini pembangunan di Kota Bandung dalam berkas data retribusi IMB yang di terima dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu pada tahun 2013-2016:

Tabel 1.1
Data Retribusi Izin Mendirikan Bangunan 2013-2016

No	Tahun	Jumlah IMB
1	2013	5807
2	2014	4619
3	2015	3529
4	2016	3172

Sumber: Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) 2016

Berdasarkan dari tabel di atas bahwa pembangunan di Kota Bandung dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Kota Bandung merupakan kota yang strategis dan perekonomiannya berkembang dengan cepat maka semakin banyak investor-investor membangun semakin meningkat angka permohonan IMB setiap tahunnya. Pada tahun 2002 Pemerintah Kota Bandung mengambil kebijakan dalam bentuk pelayanan satu atap yaitu Badan Penanaman Modal Pelayanan Perrizinan Terpadu (BPMPPT) di bentuk oleh peraturan daerah nomor 2 tahun 2002 yang dimaksud untuk membantu atau mengoptimalkan kepada masyarakat agar memberikan pelayanan yang efektif, tetapi setelah berjalannya waktu demi waktu BPMPPT tidak maksimal dan telah di ubah menjadi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP).

IMB merupakan hal terpenting bagi pemerintah sebagai pemerintah yang dapat mengembangkan daerahnya, sebagai pemerintah yang dapat membawa perubahan bagi daerahnya. Sebagaimana yang telah di tetapkan dalam Peraturan Daerah kota Bandung No 12 Tahun 2011 Menimbang :

> "Setiap pendirian bangunan wajib disertai dengan IMB terlebih dahulu guna melindungi kepentingan umum, memelihara lingkungan hidup serta sebagai sarana perlindungan, pengendalian, penyederhanaan dan penjaminan kepastian hukum. Perizinan diberlakukan agar tidak terjadi kekacau-balauan dalam penataan ruang kota, dan merupakan bentuk pengendalian ruang kota" .

Jika suatu bangunan tidak mengantongi IMB atau mengubah bangunan yang tidak sesuai dengan izin maka bangunan tersebut dapat dikatakan ilegal dan telah melanggar hukum yang berlaku. Jika ada yang mendirikan bangunan atau gedung-gedung apapun itu dan tidak mengantongi IMB atau tidak sesuai dengan izin membangun maka pemerintah berhak menindak lanjuti masalah tersebut dengan cara menghentiakan pembangunan karena tidak mengantongi izin atau melanggar IMB dengan hukum yang ada dan telah ditentukan. Pemerintah setempat harus mengawasi pembangunan tersebut, karena sering sekali orang yang melanggar IMB membangun lebih dari apa yang telah di tentukan atau mengubah bangunan yang telah dibuat dalam izinnya. Fungsi IMB bukan hanya untuk medirikan saja, tetapi pada saat mangubah bangunan agar lebih tertata lebih rapih dan nyaman. Pemerintah daerah wajib untuk berbenah mengimplementasikan isi-sisi dari kebijakan yang telah dibuat agar dapat kebijakan yang telah dibuat dapat tercapai, diberlakukannya IMB juga agar masyarakat yakin akan adanya hukum dan bisa melindungi gedung atau bangunan yang mereka dirikan. Selain itu juga adanya

IMB agar mengurangi dampak keributan antara masyarakat merebutkan lahan, itu pentingnya kita mempunyai IMB.

Berdasarkan penjelasan diatas untuk menunjang dari tujuan diatas maka Pemerintah Kota Bandung sudah membuat Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dan di tahun 2011 dibuatlah Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta. Pasal 1 ayat (9) Perda No 5 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung menyatakan:

> "Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya, maupun kegiatan khusus".

Sedangkan Pasal 1 ayat 7 Perda Nomor 12 Tahun 2011 menjelaskan yang dimaksud dengan IMB adalah "Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah keputusan Tata Usaha Negara yang diberikan kepada setiap orang yang telah memenuhi persyaratan yang ditentukan untuk membangun, memperluas, mengurangi, merawat, dan mengubah bangunan gedung dan bangun bangunan".

Selain tidak memiliki IMB bentuk pelanggaran yang lain dapat berupa memanfaatkan ruang dengan izin pemanfaatan ruang di lokasi yang tidak sesuai peruntukkannya, memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang, melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi gedung, atau membangun dengan melanggar koefesien lantai.

Permasalahan peneliti adalah ditemukannya pelanggaran dalam pengubahan pembangunan hotel di Kota Bandung yang masih melanggar izin dalam mengubah bangunan dengan cara menambah bangunan menjadi lebih tinggi yang tidak seuai dengan pembuatan izin yang telah ditentukan. Masalah ini terjadi bukan karena adanya ketidak pahaman masyarakat/pengusaha hotel dalam pembuatan izin, namun dikarenakan masyarakat/pengusaha hotel tidak ingin repot saat pembuatan perizinan mengubah bangunan hotel, pelaku pelanggaran izin ini hanya ingin instan dengan cara menambah bangunan gedung yang telah meraka bangun tanpa mengurus izin nya terlebih dahulu dan jika diketahui oleh pihak dinas atau pemerintah hanya berpikir dengan membayar denda kelebihan bangunan saja dari pada harus membongkar bangunan yang telah mereka bangun. Terjadinya pelanggaran mengubah bangunan ini yang terus terjadi di Kota Bandung kurang tegasnya sanksi /hukuman yang telah di buat dalam peraturan daerah dan kurangnya sosialisasi dinas/pemerintah Kota Bandung.

Masalah yang ada dimuat dalam berita online yang dimuat pada 02 November2015:

> Dinas Tata Ruang Cipta Karya terdapat ada 13 bangunan gedung yang melanggar IMB, dengan cara mengubah bangunan yang tidak sesuai dalam izin yang telah di buat dan di sepakati sebelumnya juga melanggar perda yang ada. Terdapat 5 hotel yang mengubah bangunanya dan tidak sesuai dengan IMB. Berikut beberapa nama hotel yang disinyalir bermasalah karena mengubah bangunan yang melanggar IMB, bangunan hotel yang di persoalkan karena melanggar IMB dengan mengubah bangunan adalah Hotel Moxy di Jl. Ir. H.Djuanda No.69, Taman Sari, Bandung Wetan, Kota Bandung yang tidak sesuai dengan izin, di dalam izin seharusnya hotel ini hanya membangun 6 lantai tetapi setelah selesai hotel tersebut memiliki 9 lantai dengan basement. Bangunan yang menyalahi IMB yaitu Pullman Hotel & Convention Hall beralamat Jl.Ciponegoro, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan. Pullman hotel telah menyalahi IMB, yang seharusnya bangunan hotel ini membangun 14 lantai dan 1 basement tetapi pada nyatanya hotel ini membangun 14 lantai dan menambah satu bangunan untuk basement sehingga menjadi 2 basement. Hotel yang di nilai bermasalah

> mengubah banguanannya juga yaitu Noor Hotel di Jln. Madura, hotel itu di bangun tidak sesuai IMB, karena bangunan hotel ini terlalu tinggi yang seharusnya dalam izin membangun 4 lantai tetapi dibangun 6 sampai 7 lantai. Pembangunan yang bermasalah juga ada Hotel Harper di Jalan Dr. Djunjunan, hotel itu dibangun tidak sesuai IMB, karena dalam IMB seharusnya dibangun 4 lantai namun kenyataan dibangun 9 lantai ditambah semi basement. Selanjutnya ada House Sangkuriang Jl.Sangkuriang 6 A, kelurahan Dago, kecamatan Coblong. Bangunan yang rencananya dijadikan caffe saat pembuatan izin kini menjadi rumah tinggal dan menjadi tempat penginapan.
> Sumber:(http://nasional.republika.co.id/berita/nasional/daerah/15/11/30/nymgoh384-13-bangunan-yang-melanggar-imb-di-kota-bandung

Adanya IMB ini sangat bermanfaat dan penting bagi kita bersama masalah-masalah yang telah di uraikan di atas peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian dengan judul, "**Implementasi Kebijakan Tentang Penyelenggaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta Studi Tentang Izin Mengubah Bangunan Hotel"**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka untuk mempermudah proses dan arah pembahasan, peneliti dapat merumuskan masalah sebagai berikut: "Bagaimana implementasi kebijakan peraturan daerah nomor 12 tahun 2011 tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta khususnya studi tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung" dilihat dari variabel ukuran dan tujuan, sumber daya, karakter/sifat, komunikasi antar organisasi, dan sikap?

1.3 Maksud Dan Tujuan Penelitian

Penelitian yang dilakukan sudah seharusnya memiliki suatu tujuan yang ingin dicapai. Skripsi ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana implementasi kebijakan peraturan derah nomor 12 tahun 2011 tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta khususnya tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung. Dengan tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ukuran dan tujuan kebijakan peraturan daerah nomor 12 tahun 2011 tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta studi tentang izin mengubah bangunan hotel.
2. Untuk mengetahui sumber daya dan kebijakan tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta studi tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung.
3. Untuk mengetahui sifat dan karakter Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu pada kebijakan tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta khususnya studi tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung.
4. Untuk mengetahui komunikasi antar organisasi Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu dalam kebijakan tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi

penggantian biaya cetak peta studi tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung.

5. Untuk mendeskripsikan disposisi dan sikap Dinas Penanaman Modal dan Perizinan Terpadu Satu Pintu pada implementasi kebijakan tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta studi tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung.
6. Untuk mengetahui pengaruh lingkungan, ekonomi, sosial dan politik pada Perda kebijakan tentang penyelenggaraan retribusi izin mendirikan bangunan dan retribusi penggantian biaya cetak peta studi tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung.

1.4 Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat memberikan manfaat sekurang-kurangnya bagi:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat memberikan sumbangan teori kinerja khususnya dan perkembangan teori Imu Pemerintahan pada umumnya.

2. Kegunaan Praktis

a) Guna Bagi Peneliti

Semoga hasil penelitian ini bisa bermanfaat bagi peneliti sendiri untuk terus melakukan penelitian-penelitian yang lain mengenai permasalahan-permasalahan lain yang ada di sekitar peneliti.

b) Guna Bagi Lembaga

Semoga hasil penelitian ini bisa bermanfaat bagi instansi terkait yang menjadi objek penelitian sehingga diharapkan dengan dilakukannya penelitian ini bisa memberikan solusi untuk menyelesaikan permasalahan terkait dengan Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2011 entang Penyelenggaraan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Biaya Cetak Peta Di Kota Bandung dan bisa menjadi sumber jurnal untuk dijadikan rujukan bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

c) Guna Bagi Pengusaha Hotel

Semoga penelitian ini bisa bermanfaat untuk pengusaha hotel agar dapat lebih memahami tentang izin mengubah bangunan hotel di Kota Bandung.