

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sekilas Kota Kupang

1. Topografi

Wilayah kota Kupang terletak di antara $10^{\circ}36' 4''$ – $10^{\circ}39'58''$ LS dan $123^{\circ}32'23''$ – $123^{\circ}37'01''$ BT dengan batas-batasnya tersendiri. Sebelah Utara berbatasan dengan Teluk Kupang, Selatan berbatasan dengan Kecamatan Taebenu dan Amarasi Kabupaten Kupang, Timur berbatasan dengan Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang, dan Barat berbatasan dengan Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang dan Selat Semaui.

Luas wilayah Kota Kupang seluruhnya sekitar 165,34Km². Keadaan topografis Kota Kupang di bagian utara terdiri atas dataran tandus yang agak landai 0-50 meter di atas permukaan laut. Tingkat kemiringannya mencapai 10-15%. Sedangkan dibagian selatan merupakan dataran yang agak tinggi sekitar 100-300 meter di atas permukaan laut (BPS, 2011).

Segi geologis luas wilayah didominasi oleh batu karang yang ditutupi tanah relatif tipis. Sebagian lainnya terbentuk karena penumpukan sedimen dari perbukitan yang membentuk kantung-kantung yang relatif subur. Di Kota Kupang terdapat 3 buah kali yaitu kali Dendeng, Kali Merdeka, dan kali Liliba.

Kota Kasih ini memiliki iklim tropis dan mengalami dua musim. Musim kemarau lebih panjang (8 bulan) berlangsung dari April - November sewaktu dimana berhembus angin Timur dan Tenggara yang relatif kering dari Australia. Pada musim ini

rata-rata terdapat dua hari hujan perbulan dengan curah hujan sekitar 19,73 mm dan rata-rata suhu 32,47°C. Musim hujan lebih pendek (4 bulan) berlangsung dari Desember – Maret. Pada waktu itu berhembus angin Barat dari Asia yang mengandung uap air sehingga mendatangkan hujan. Sewaktu musim hujan rata-rata mencapai 14 hari hujan dan rata-rata curah hujan mencapai kedalaman 241,59 mm dengan suhu sekitar 27,07°C.

2. Penduduk dan Pendapatan Perkapita

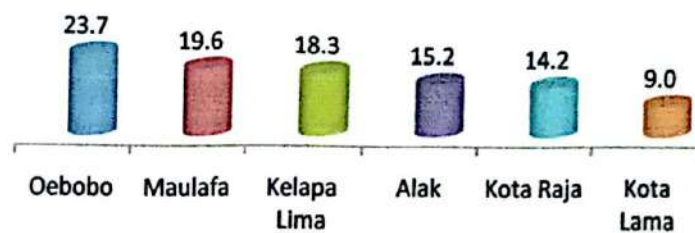
Keadaan sumber daya manusia di Kota Kupang ditandai oleh jumlah dan kualitas penduduknya. Jumlah penduduk Kota Kupang dari tahun ke tahun mengalami peningkatan yang pesat. Pertumbuhannya mencapai 3,53% setiap tahunnya (BPS, 2011). Hal tersebut dapat terjadi karena Kota Kupang adalah Ibu Kota Propinsi Nusa Tenggara Timur di mana sebagai pusat aktivitas perekonomian dan pemerintahan.

Sesuai data kependudukan, rata-rata jumlah penduduk per kecamatan di Kota Kupang adalah 56.040 jiwa (lihat BPS, 2011). Tingkat kepadatan penduduk dibandingkan dengan luas wilayah per meter² adalah 2 jiwa per meter². Kepadatan tersebut menempatkan jumlah penduduk Kecamatan Oebobo paling besar jika dibandingkan dengan kecamatan lainnya yaitu sebanyak 23.7%. Jumlah penduduk terkecil berada pada Kecamatan Kota Lama yaitu sebanyak 9,0%.

Jumlah penduduk Kota Kupang telah meningkat dari 265.035 jiwa pada tahun 2008 menjadi 286.306 jiwa pada tahun 2010 (BPS, 2008, 2010). Jumlah ini pada tahun

2011 telah mencapai 336.239 jiwa (BPS, 2011). Lebih jelas mengenai jumlah penduduk dapat dilihat dalam chart berikut ini.

Chart 4.1.
Persentase Jumlah Penduduk Kota Kupang Menurut
Kecamatan, 2011



Sumber: BPS, 2011

Apabila dilihat dari segi pendapatan perkapita, berdasarkan BPS dan Indikator Ekonomi NTT (2007), maka pendapatan perkapita penduduk Kota Kupang meningkat dari tahun ke tahun. Tahun 2004, pendapatan perkapita sebesar Rp 6,682 juta, tahun 2005 sebesar Rp 2.883 juta dan tahun 2006 sebesar Rp 7,549 juta. Ini berarti dalam tiga tahun terakhir ada perubahan/ kenaikan sekitar 17,5% pendapatan perkapita penduduk NTT pada 2004 sebesar Rp 2,923 juta, 2005 meningkat menjadi Rp.3,245 juta dan kemudian meningkat lagi pada 2006 menjadi Rp. 3,618 juta. Ini pertanda dalam keadaan yang sama terdapat perubahan 23,8%.

3. Pendapatan Daerah Kota Kupang

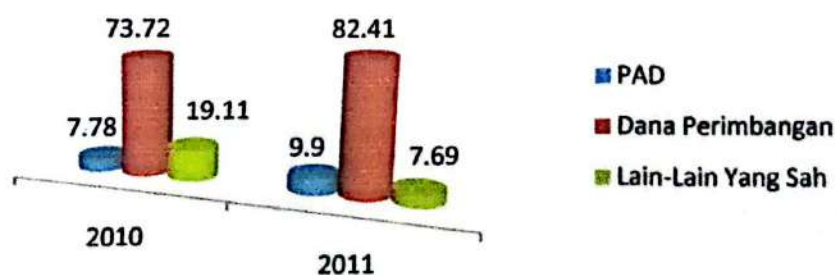
Kota Kupang dalam pendapatannya masih sangat tergantung pada kebijakan fiskal. Kebijakan fiskal dimaksud adalah pemasukan dalam bentuk bukan PAD tetapi

tergantung pada alokasi dana dari pusat ke daerah. Sejah ini dari total pendapatan daerah Kota Kupang berdasarkan dokumen APBD Kota Kupang tahun 2011 sebesar Rp.535.107.999.884 dengan keseluruhan belanja Rp. 557.795.144.522(Perda No. 4 Tahun 2011) atau defisit Rp. 22.687.144.638 (4,2%).Jumlah pendapatan ini menurun Rp. 10.492.329.948(1,9%) dari pendapatan 2010 sebesarRp. 545.600.329.832dengan belanja Rp. 604.139.610.119 (Perda No. 10 Tahun 2010).

Deretan angka pemasukan dan belanja tersebut sesungguhnya sangat kontras dengan PAD Kota Kupang. Tahun 2010, PAD Kota Kupang hanya sebesar 7,78% dari total pendapatan dimana dana perimbangan menyumbang 73,27% dan pendapatan lain-lain yang sah 19,11%. Tahun 2011, PAD Kota Kupang meningkat menjadi 9,90% tetapi ketergantungan fiskal berupa dana perimbangan juga makin besar yakni 82,41%. Hal ini dikarenakan pendapatan lain-lain yang sah menurun tajam hingga angka 7,69% (Rudi Rohi & Laurensius Sayrani, 2012).

Chart 4.2.

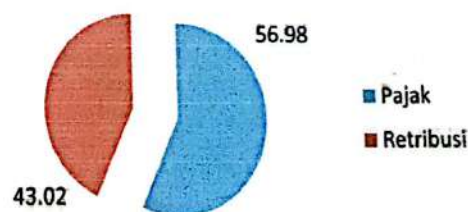
Komposisi Pendapatan Daerah Kota Kupang Tahun 2010 dan 2011



Sumber: Rudi Rohi dan Laurensius Sayrani, 2012

Kondisi pendapatan daerah yang sangat kecil mengharuskan pemerintah daerah untuk segera melakukan penataan terhadap potensi (dan) sumber-sumber pendapatan asli daerah. Salah satunya tentu dari sektor retribusi IMB dikarenakan peluang untuk itu sebenarnya terbuka lebar. Struktur PAD memperlihatkan bahwasannya dari total PAD Kota Kupang, sektor pajak dan retribusi menyumbang sebesar 62,2% (*Ibid*). Jumlah ini terdiri atas pajak 56,98% dan retribusi 43,02%.

Chart 4.3.
Penerimaan Pajak dan Retribusi



Sumber: Hasil Olah Data Berdasarkan APBD dan BPPT Kota Kupang, 2012

Berdasarkan data BPPT Kota Kupang tahun 2011, jumlah penerimaan dari retribusi IMB sebesar Rp. 3.359.544.684. Dengan begitu jumlah penerimaan keseluruhannya di sektor retribusi terdapat 24,4% berasal dari retribusi IMB.

Chart 4.4.
Penerimaan Retribusi



Sumber: Ibid

Jumlah penerimaan dari sektor retribusi khusus IMB belum sebanding dengan jumlah bangunan yang ada di Kota Kupang. Dengan demikian terdapat sejumlah potensi yang belum dikelola menjadi pendapatan daerah melalui penataan retribusi (dan) IMB.

4. Jumlah Bangunan

Simpang siurnya data mengenai jumlah bangunan di Kota Kupang mengharuskan penelusuran ini memanfaatkan persilangan beberapa data. Oleh karena itu untuk mengetahui gambaran umum jumlah tempat tinggal yang ada di Kota Kupang digunakan data rumah tangga pelanggan listrik dan hasil Susenas Panel. Kondisi yang demikian paling tidak akan memberikan deskripsi yang lebih representatif mengenai jumlah bangunan ketimbang menghitung jumlah KK.

Berdasarkan data yang ada maka harus diakui bahwa jumlah rumah tangga tidak menjamin jumlah tempat tinggal yang sama pula. Hal ini disebabkan adanya rumah tangga yang terdiri lebih dari satu KK (Kepala Keluarga) di dalamnya. Hitungan tempat tinggal pun hanya bisa dihitung satu jika dikaitkan dengan urusan retribusi IMB. Jumlah bangunan menurut dokumen kecamatan-kecamatan di tahun 2011 sebanyak 45.768 bangunan. Berangkat dari jumlah tersebut, distribusi terbesar terletak di Kecamatan Oebobo sebanyak 11.586 bangunan (25,5%) dan terkecilnya ada di Kecamatan Kota Lama sebanyak 3.307 bangunan (7,2%). Lengkapnya dapat dilihat dalam tabel dan chart berikut ini.

Chart 4.5.

Jumlah Bangunan Menurut Kecamatan Di Kota Kupang Tahun 2011

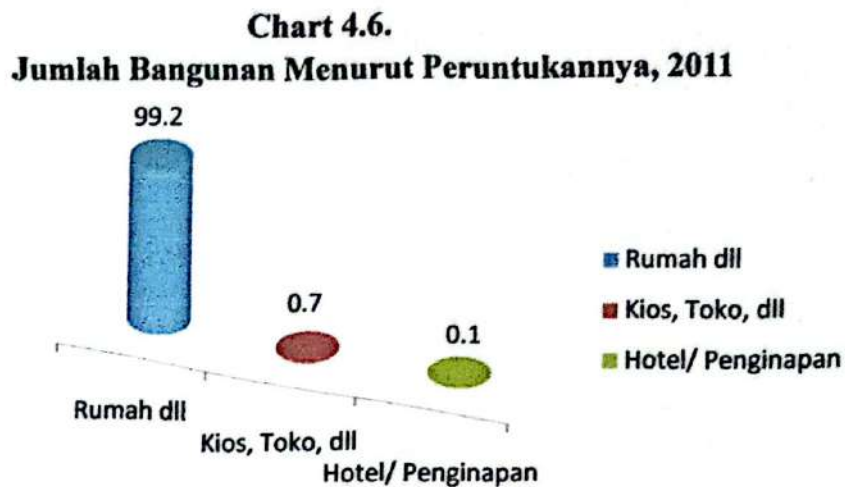
No	Kecamatan	Jumlah	Persentase
1	Kelapa Lima	5.117	 11.2
2	Oebobo	11.686	 25.5
3	Maulafa	7.687	 16.8
4	Alak	6.994	 15.3
5	Kota Raja	10.977	 24.0
6	Kota Lama	3.307	 7.2
Total		45.768	100.0

Sumber: Tabulasi Berdasarkan Dokumen 6 Kecamatan Di Kota Kupang, 2011

Berdasarkan total jumlah bangunan di atas, jumlah hotel dan tempat usaha lainnya sebanyak 56 hotel (BPS, 2011), 339 tempat usaha lainnya semisal toko, kios, koperasi, pegadaian, dan lain sebagainya (Rudi Rohi, dkk, 2010). Jumlah tersebut belum termasuk bangunan perkantoran dan beberapa jenis lainnya yang masih dalam pengerjaan. Ada juga beberapa di antaranya yang belum berhasil didata secara ketat akibat pesatnya pembangunan di berbagai pelosok wilayah Kota Kupang.

Dari jumlah bangunan yang ada dan disandingkan dengan beberapa sumber data lainnya untuk mengetahui jumlah bangunan menurut peruntukan secara umum, diperoleh jumlah terbesar adalah untuk rumah tinggal. Petuntukan bangunan untuk rumah tinggal dimaksud sebagiannya merupakan peruntukan campuran antara tempat tinggal dengan aktivitas usaha atau kerja. Hal yang sama juga sering kali terjadi pada bangunan kios dan toko yang sekaligus menjadi tempat tinggal pemiliknya. Dengan

begitu jenis peuntukan ini menjadi sulit didata secara jelas. Meskipun demikian, gambaran umumnya dapat dilihat pada chart di bawah ini.



Sumber: BPS, 2011, dan Rudi Rohi, dkk, 2010

Jumlah penduduk yang terus meningkat, geliat ekonomi yang makin bergairah, dan luas wilayah yang masih cukup untuk pengembangan kota menjadi faktor pendorong pesatnya pembangunan dan pengembangan di Kota Kupang selain letak dan posisinya sebagai ibu kota provinsi. Seluruh peningkatan tersebut tentunya berdampak pada bertambahnya jumlah bangunan dan penggunaannya, baik sebagai rumah tempat tinggal, tempat usaha, maupun kantor swasta lainnya. Jika jumlah bangunan bertambah mestinya pemasukan lewat retribusi IMB juga bertambah dan bisa mendorong PAD.

Uraian selanjutnya akan dipaparkan analisis terhadap hasil survey yang difokuskan pada bangunan tempat tinggal sebagai jumlah terbesar dari total bangunan yang ada di Kota Kupang. Sejalan dengan itu, focus terhadap jenis bangunan ini dikarenakan hasil survey memperlihatkan bangunan kantor dan tempat usaha pada umumnya telah memiliki IMB. Kecuali untuk tempat usaha atau kantor swasta yang

dijadikan tempat tinggal sekaligus. Oleh karena itu fokus pada tempat tinggal setidaknya dapat memberikan gambaran dan estimasi potensi Retribusi IMB yang belum dikelola secara signifikan.

B. Melacak Potensi Peningkatan PAD Melalui Retribusi IMB

1. Potensi Bangunan dan Status IMB

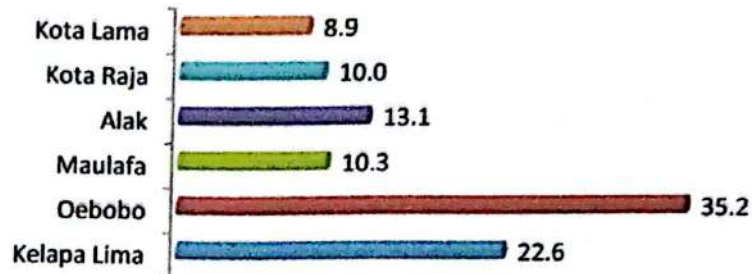
a. Jumlah Bangunan Potensial

Potensi sumber pendapatan daerah melalui Retribusi IMB di Kota Kupang cukup terbuka lebar. Hal ini dikarenakan penataan retribusi IMB secara kualitatif maupun jumlah belum tertata optimal. Padahal regulasi yang mengatur tentang itu sudah dimiliki berupa Perda No. 23 Tahun 1998 Tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dan Perda No. 9 Tahun 2003 Tentang Penataan Bangunan.

Secara kualitatif berdasarkan hasil penelusuran terhadap beberapa instansi terkait diketahui penataan dan pendataan terhadap IMB tidak pernah dilakukan selama 8 tahun terakhir. Pendataan pernah dilakukan tahun 2004 dan belum pernah diperbaharui. Jikapun ada pendataan, maka itu sebatas kasus yang tercatat di kecamatan berdasarkan laporan yang masuk.

Laporan yang masuk tahun 2011, kasus pendirian bangunan tanpa IMB sebanyak 429 kasus (2,1%). Berdasarkan total kasus tersebut, angka kasus tertinggi ada di Kecamatan Oebobo sebesar 35,2% dan terendah di Kota Lama sejumlah 8,9%. Lihat chart berikut ini.

Chart 4.7.
Persentase Kasus Membangun Tanpa IMB Tahun 2011
Menurut Kecamatan Di Kota Kupang



Sumber: Dokumen Kecamatan-Kecamatan Di Kota Kupang, 2012

Kenyataan di atas berhubungan erat dengan penataan IMB secara jumlah. Aspek ini ikut menyumbang persoalan IMB dimana pemerintah tidak pernah mempunyai data terbaru mengenai jumlah bangunan yang memiliki dan tidak memiliki IMB. Ujungnya, pemerintah tidak dapat mengetahui dengan pasti potensi sumber pendapatan dari sektor tersebut.

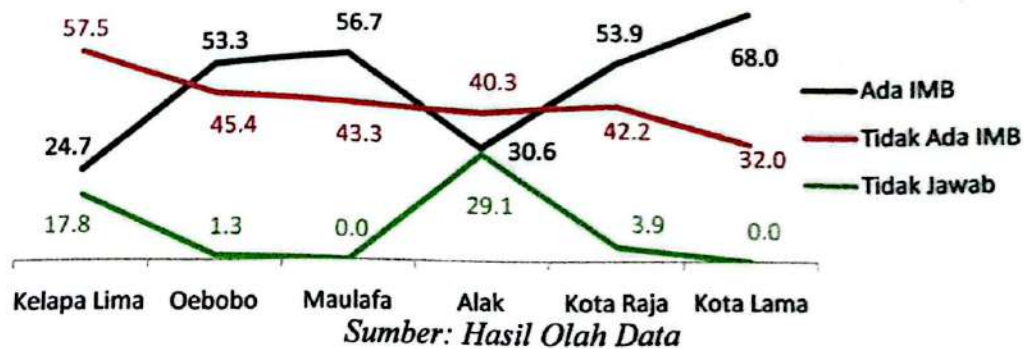
Terkait dengan paparan sebelumnya, untuk mengetahui jumlah bangunan tanpa IMB dapat dilihat dari hasil survey yang dilakukan di 6 kecamatan yang ada. Berdasarkan hasil survey diperoleh jumlah bangunan yang memiliki IMB sebesar 47,0% dan tidak memiliki IMB 43,9%.



Sumber: Hasil Olah Data

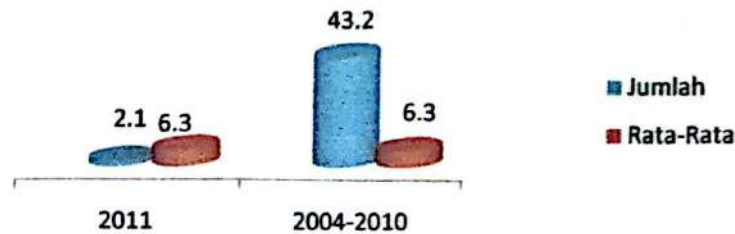
Jumlah dalam bentuk persentase kepemilikan IMB dengan sebarannya di tiap kecamatan berdasarkan hasil survey cukup bervariasi. Sebarannya dapat dilihat sebagai berikut.

Chart 4.9.
Sebaran Jumlah Bangunan Dengan Status Kepemilikan IMB Tahun 2012



Persentase jumlah status bangunan terhadap IMB di atas jika ditelusuri lebih lanjut dengan membandingkan total tersebut dan laporan kasus maka diperoleh jumlah sangat signifikan. Terdapat 43,9% bangunan tersebar di Kota Kupang tidak memiliki IMB. Jumlah ini setara dengan 20.353 bangunan. Artinya dari 429 kasus tahun 2011 mengenai laporan pembangunan tanpa IMB sama dengan 2,1%. Jumlah ini yang terdata dalam 1 tahun terakhir. Padahal masih ada lagi 6 tahun sebelumnya yang tidak didata yakni sebesar 97,9% dari total bangunan tanpa IMB atau 43,2% dari keseluruhan bangunan yang ada. Bila dirata-ratakan maka diperoleh 6,3% bangunan dibangun tanpa IMB setiap tahun dalam 7 tahun terakhir. Jumlah tersebut sesungguhnya merupakan potensi sumber pendapatan daerah dari retribusi IMB.

Chart 4.10.
Jumlah Bangunan dan Pembangunan Tanpa IMB



Sumber: Hasil Olah Data

b. Potensi Penerimaan Menurut Nilai Bangunan

Potensi potensi penerimaan menurut nilai bangunan berdasarkan hitungan koefisien yang terdiri atas 7 koefisien. Koefisien tersebut meliputi lokasi, luas, letak, kelas, status, fungsi, dan jumlah lantai. Angka koefisiennya telah dipaparkan sebelumnya dalam bab 2 halaman 7. Untuk mempermudah hitungannya, maka potensi penerimaan akan dilihat dari keberadaan lokasi sebagai pintu masuk. Dengan demikian perhitungannya berdasarkan lokasi bangunan dalam wilayah Kota Kupang dipetakan menjadi wilayah pusat kota, tengah kota, pinggiran kota, dan wilayah kota biasa berdasarkan Lampiran SK Walikota Kupang No. 198/KEP/HK/2009 tertanggal 2 Oktober 2009.

Pembagian wilayah dalam lampiran keputusan walikota menempatkan wilayah pusat kota sebagai BWK (Bagian Wilayah Kota) I, tengah kota sebagai BWK II, wilayah kota biasa sebagai BWK III dan V, dan wilayah pinggiran kota sebagai BWK IV, VI, VII. Lampiran aturan ini sedikit berbeda dengan pembagian BWK menurut Perda No. 12 Tahun 2011 Tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota

Kupang. Pembagian BWK dalam perda RDTL tersebut sebanyak 7 BWK dengan menempatkan BWK V, VI, dan VII sebagai wilayah pinggiran.

Bahwa sesungguhnya terjadi sedikit perbedaan antara aturan-aturan di atas, maka diasiasi dengan menggunakan definisi pusat kota sebagai pusat pemerintahan dan pusat ektivitas sosial ekonomi sebagai wilayah tengah kota. Dengan demikian pembagian wailayah kota sesuai Lampiran SK Walikota Kupang No. 198/KEP/HK/2009 membedakan wilayah pusat kota sebagai wilayah pusat kota dan wilayah tengah kota. Kategorisasinya dalam wilayah pusat pemerintahan untuk wilayah pusat kota dan wilayah pusat aktivitas sosial ekonomi untuk wilayah tengah kota. Paparan selanjutnya akan menggunakan terminologi pusat kota untuk pusat kota 1 dan wilayah tengah kota untuk pusat kota 2.

Pertama, pusat kota. Daerah pusat kota dimaksud berada bersama dengan pusat pemerintahan dimana Kelurahan Kelapa Lima merupakan pusat kota dengan kategori koefisien satuan harga sebesar 1,20. Selain itu sebenarnya yang juga menjadi wilayah pusat kota adalah pusat pemerintahan Provinsi NTT yang ada di Kelurahan Oebobo (Kecamatan Oebobo). Akan tetapi dalam survey ini wilayah tersebut dimasukan dalam kategori wilayah tengah kota atau pusat kota 2. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan letak jalan protokol dan aktivitas pemerintahan provinsi terkonsentrasi pada sederet perkantoran di wilayah tersebut yang notabene milik pemerintah sehingga tidak mungkin pembangunannya tanpa IMB.

Penempatan Kelurahan Oebobo masuk dalam wilayah tengah kotajuga dilakukan dengan melihat bagian lain wilayah kelurahan tersebut dimana konsentrasi

pembangunan dan kepadatan penduduk terjadi namun tidak langsung bersentuhan dengan jalan protokol dan aktivitas pemerintahan.

Kedua, wilayah tengah kota. Termasuk ke dalam kategori ini adalah Kecamatan Oebobo yakni Kelurahan Oebobo dan Fatululi, Kecamatan Maulafa yakni Kelurahan Oepura, Kecamatan Kota Raja yakni Kelurahan Naikoten I, II dan Nunleu, dan Kecamatan Kota Lama yakni Kelurahan Pasir Panjang, Fatubesi, Nefonaek, Oeba, Bonipoi, Solor, dan Merdeka. Koefisien untuk lokasi bangunan di semua wilayah ini sebesar 0,65.

Ketiga, wilayah kota biasa dan pinggiran. Koefisien untuk 2 kategori lokasi bangunan ini sama besarnya. Kesamaan besaran ini berada pada angka 0,45. Dengan demikian semua wilayah Kecamatan Alak dan kelurahan-kelurahan dari kecamatan lain di luar yang telah disebutkan di atas masuk dalam kategori wilayah kota biasa dan pinggiran.

✓ *Wilayah Pusat Kota*

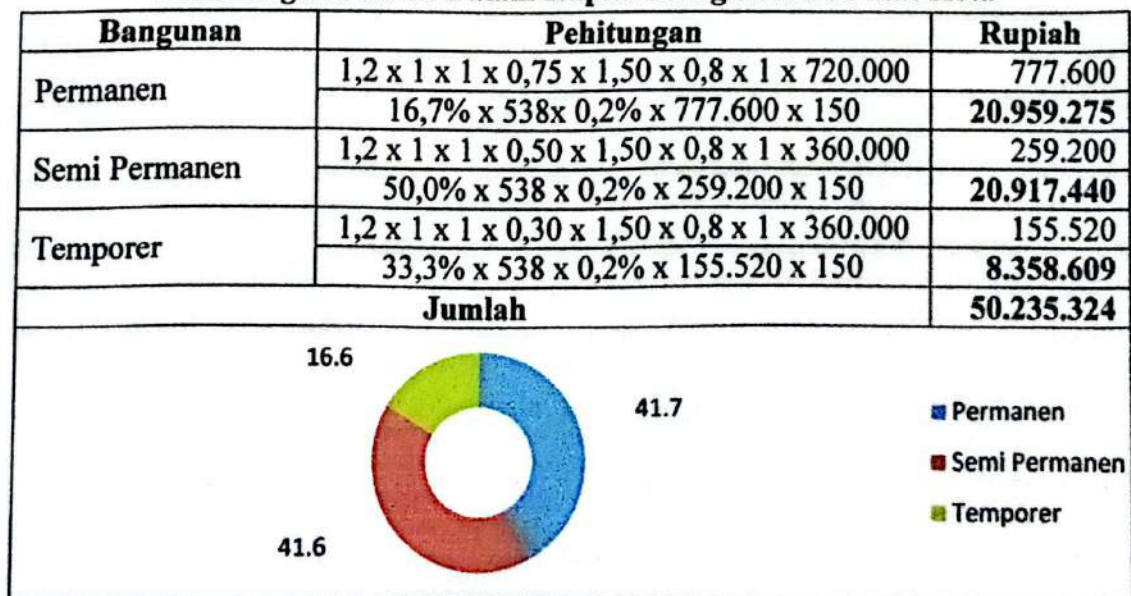
Jumlah bangunan yang berada di Kecamatan Kelapa Lima berdasarkan dokumen kecamatan sebesar 12,3% dari total jumlah bangunan yang ada di Kota Kupang. Berangkat dari jumlah ini, banyaknya bangunan yang memiliki IMB hanya sebesar 16,2% atau setara dengan 924 bangunan. Sedangkan yang tidak memiliki IMB sebanyak 4.787 bangunan (83,8%) yang terdiri atas bangunan permanen sebanyak 1.034 bangunan (21,6%), semi permanen sebanyak 603 bangunan (12,6%), dan darurat 3.150 bangunan (65,8%).

Menggunakan hasil survey, 20,4% bangunan di Kecamatan Kelapa Lima merupakan bagian dari wilayah pusat kota. Jumlahnya mencapai 1.165 bangunan dengan kalsifikasibangunan bervariasi dan status kepemilikan IMB mencapai 53,8%. Sebaliknya jumlah bangunan yang tidak mempunyai IMB sebesar 46,2%.

Menghitung potensi dalam rupiah berdasarkan komposisi bangunan dengan kelas dan status IMB di atas perlu dilihat lagi dari luas, jumlah lantai, dan dikaitkan dengan status IMB dan kelas bangunan. Irisan beberapa poin tersebut dari hasil olah data survey diperoleh bangunan tidak mempunyai IMB dengan luas rata-rata 150m² dan jumlah lantai hanya 1 terbagi menjadi bangunan permanen 16,7%, semi permanen 50,0%, dan temporer 33,3%.

Sedangkan fungsi diperuntukan bagi rumah tinggal dengan letak tidak di pinggiran jalan protokol, maka jumlah rupiahnya dapat dihitung sebagai berikut.

Chart 4.11.
Perhitungan Potensi Dalam Rupiah Bangunan Di Pusat Kota



Sumber: Hasil Olah Data

Angka rupiah yang dihasilkan cukup signifikan. Potensi pemasukan dari retribusi IMB terhadap bangunan di pusat kota sebesar Rp. 50.235.324 yang terdiri atas bangunan permanen sebesar 41,7%, semi permanen sebesar 41,6%, dan temporer sebesar 16,6%. Angka ini hanya merupakan hasil perhitungan setahun dengan menggunakan luas rata-rata saja berdasarkan survey. Perhitungan berdasarkan luas spesifik hanya dapat dilakukan lewat penataan dalam bentuk sensus. Oleh karena itu ke depan ini harus menjadi perhatian pemerintah agar bisa menghitung potensi rupiah dari retribusi IMB secara holistic dan spesifik.

✓ *Wilayah Tengah Kota*

Wilayah tengah kota sesungguhnya merupakan wilayah pusat kota lainnya tetapi tidak berada pada pusat pemerintahan. Lokasi ini biasanya dipadati oleh aktivitas sosial ekonomi masyarakat seperti perdagangan, pendidikan, dan sosial lainnya. Ada beberapa area Kota Kupang yang masuk dalam wilayah tengah kota. Area-area tersebut adalah Kelurahan Liliba, Oebufu, Oebobo, Oetete, dan Fatululi (Kecamatan Oebobo), Oepura (Kecamatan Mualafa), Naikoten I, II, Kuanino, dan Nunleu (Kecamatan Kota Raja), Merdeka, Oeba, Bonipoi, Solor, Pasir Panjang, Fatubesi, dan Nefonaek (Kota Lama). Sedangkan beberapa kelurahan lainnya dan wilayah Kecamatan Alak seluruhnya masuk dalam kategori wilayah kota biasa dan pinggiran.

Koefisien perhitungan untuk wilayah kota biasa dan pinggiran adalah 0,65. Cara hitungnya tidak berbeda dengan rumus yang digunakan untuk menghitung wilayah pusat kota. Bedanya hanya pada angka koefisien masing-masing. Pertama, wilayah Kelurahan Liliba, Oebufu, Oebobo, Oetete, dan Fatululi (Kecamatan Oebobo). Jumlah

bangunan di kecamatan ini secara keseluruhan yang memiliki IMB sebanyak 43,7% dan yang tidak memiliki IMB sebesar 56,3%. Persentase bangunan tanpa IMB tersebut setara dengan 6.264 bangunan.

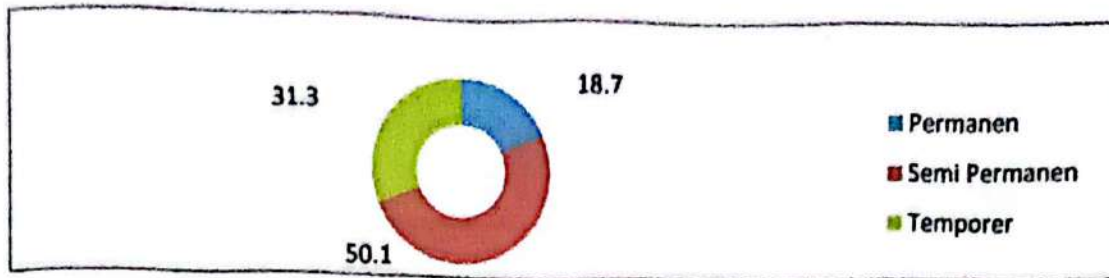
Hasil survey menempatkan jumlah bangunan yang ada di 5 kelurahan ini sebesar 73,6% dari total jumlah bangunan yang ada di Kecamatan Oebobo atau sama dengan 8.605 bangunan. Berdasarkan ini terdapat 53,4% (4.592 bangunan) dari jumlah bangunan tersebut tidak mempunyai IMB dengan klasifikasi bangunan temporer dengan 1 lantai, luas rata-rata 100m², terletak di jalan lingkungan, dan peruntukannya bagi rumah tinggal. Klasifikasi yang sama juga terhadap bangunan semi permanen kecuali untuk luasnya rata-rata 150m². Sedangkan bangunan permanen yang disurvei adalah 1 lantai, luas rata-rata sampai dengan 200m², terletak di jalan kolektor namun peruntukannya bagi rumah tinggal..

Hasilnya bangunan temporer sebanyak 1.585 bangunan (25,3%), semi permanen sebanyak 2.675 bangunan (42,7%), dan permanen sebanyak 332 bangunan (5,3%). Berdasarkan hasil tersebut, maka dapat dihitung potensi penerimaan dalam rupiah sebagai berikut.

Chart 4.12.

Perhitungan Potensi Dalam Rupiah Bangunan Di Tengah Kota I

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen	$0,65 \times 1,50 \times 1 \times 0,75 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	789.750
	$5,3\% \times 4.592 \times 0,2\% \times 789.750 \times 100$	38.441.239
Semi Permanen	$0,65 \times 1,25 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	175.500
	$42,7\% \times 4.592 \times 0,2\% \times 175.500 \times 150$	103.235.278
Temporer	$0,65 \times 1,25 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	105.300
	$25,3\% \times 4.592 \times 0,2\% \times 105.300 \times 200$	64.407.208
Jumlah		206.083.725



Sumber: Hasil Olah Data

Hasil olah data menunjukkan angka yang cukup besar sebagai potensi penerimaan daerah dari sektor retribusi IMB pada wilayah tengah kota. Jumlahnya lebih dari 2,5 kali angka yang dihasilkan sebelumnya oleh bangunan yang ada di wilayah pusat kota yakni sebesar Rp. 206.083.725 dengan komposisi 18,7% dari bangunan permanen, 50,1% dari bangunan semi permanen, dan 31,3% dari bangunan temporer.

Kedua, wilayah Kelurahan Merdeka, Oeba, Bonipoi, Solor, Pasir Panjang, Fatubes, dan Nefonaek (Kecamatan Kota Lama). Berdasarkan survey terhadap 7 kelurahan tersebut, di wilayah tersebut terdapat 89,5% bangunan dari seluruh bangunan yang ada di Kecamatan Kota Lama. Angka dimaksud setara dengan 2.960 bangunan.

Terdapat 37,3% atau sama dengan 1.103 bangunan tidak memiliki IMB berdasarkan hasil survey. Hasil survey menunjukkan dari angka tersebut, setidaknya 5,3% adalah bangunan temporer dan 15,8% bangunan semi permanen dengan luas rata-rata 100m², berada di jalan antar lingkungan, dan difungsikan untuk tempat tinggal. Sedangkan bangunan permanen dengan luas rata-rata 200m² sebesar 68,4% dan luas rata-rata 250m² sebesar 10,5% berada di jalan kolektor dan diperuntukan bagi tempat tinggal. Berangkat dari komposisi persentase ini, maka hitungannya dapat dilakukan sebagai berikut.

Chart 4.13.

Perhitungan Potensi Dalam Rupiah Bangunan Di Tengah Kota II

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen I	$0,65 \times 1,50 \times 1 \times 0,75 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	789.750
	$68,4\% \times 1.103 \times 0,2\% \times 789.750 \times 200$	238.331.387
Permanen II	$0,65 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 900.000$	987.188
	$10,5\% \times 1.103 \times 0,2\% \times 987.188 \times 250$	57.165.589
Semi Permanen	$0,65 \times 1,25 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	175.500
	$15,8\% \times 1.103 \times 0,2\% \times 175.500 \times 100$	2.631.537
Temporer	$0,65 \times 1,25 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	105.300
	$5,3\% \times 1.103 \times 0,2\% \times 105.300 \times 100$	1.231.147
Jumlah		299.359.660

0.9 0.4
19.1 79.6

- Permanen I
- Permanen II
- Semi Permanen
- Temporer

Sumber: Hasil Olah Data

Rendahnya persentase terhadap kategori bangunan temporer memang wajar untuk beberapa kelurahan yang ada di Kecamatan Kota Lama. Tidak hanya hasil survey yang memperlihatkan hal tersebut, observasipun menunjukkan bahwa bangunan permanen lebih banyak ketimbang bangunan semi permanen dan temporer. Menariknya hasil hitung memberikan angka 79,6% bangunan permanen dengan luas rata-rata sampai 200m² dan 19,1% dengan luas sampai 250m². Tentu saja kontribusi bagi potensi penerimaan daerah menjadi signifikan. Selebihnya cuma ada penerimaan 0,9% dari bangunan semi permanen dan 0,4% dari bangunan temporer. Total dari klasifikasi bangunan jenis ini sebesar Rp. 299.359.660.

Ketiga, Kecamatan Maulafa dimana basis data sekundernya berdasarkan dokumen kecamatan cukup lengkap. Jumlah bangunan di kecamatan ini sebanyak 7.687 bangunan. Jumlah bangunan yang memiliki IMB sebesar 48,8% atau sama dengan 3.750 bangunan dan 51,2% atau sama dengan 3.937 bangunan merupakan bangunan yang tidak mempunyai IMB. Berangkat dari jumlah bangunan yang tidak mempunyai IMB, terdapat 39,3% bangunan permanen, 23,9% semi permanen, dan 36,9% bangunan temporer.

Paparan di atas menggambarkan Kecamatan Maulafa secara keseluruhan padahal tidak semua wilayah kelurahannya masuk dalam wilayah tengah kota. Oleh karena itu pada kesempatan ini hanya dimasukan Kelurahan Oepura untuk kategori wilayah tengah kota selebihnya akan dimasukan dalam wilayah kota biasa dan atau pinggiran.

Jumlah bangunan di Kelurahan Oepura sebesar 29,9% dari total bangunan yang ada di kecamatan tersebut. Jumlah tersebut sebanding dengan 2.305 bangunan. Jumlah ini di dalamnya terdapat 68,2% bangunan tanpa IMB. Bangunan-bangunan tersebut terdiri atas bangunan permanen yang berada di jalan antar lingkungan dan luas rata-rata 150m² dengan 2 lantai sebanyak 6,3%, danyang hanya memiliki 1 lantai sebanyak 43,8%. Bangunan semi permanen sebanyak 37,5% dengan luas rata-rata 100m², memiliki 1 lantai, dan berada di jalan lokal. Selebihnya 12,5% merupakan bangunan temporer yang berada tidak pada tepi jalan. Menggunakan hasil survey di atas untuk kemudian dilakukan perhitungan potensi rupiah yang dapt diterima dari sederet bangunan tanpa IMB dimaksud dapat dilihat sebagai berikut.

Chart 4.14.

Perhitungan Potensi Dalam Rupiah Bangunan Di Tengah Kota III

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen I	$0,65 \times 1,50 \times 1 \times 0,75 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	789.750
	$43,8\% \times 1.573 \times 0,2\% \times 789.750 \times 150$	163.235.165
Permanen II	$0,65 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 0,90 \times 765.000$	1.006.931
	$6,3\% \times 1.573 \times 0,2\% \times 1.006.931 \times 150$	29.935.757
Semi Permanen	$0,65 \times 1 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,80 \times 1 \times 360.000$	140.400
	$37,5\% \times 1.573 \times 0,2\% \times 140.400 \times 100$	16.563.690
Temporer	$0,65 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,80 \times 1 \times 360.000$	63.180
	$12,5\% \times 1.573 \times 0,2\% \times 63.180 \times 100$	2.484.554
Jumlah		212.219.165

7.8 1.2
14.1 76.9

- Permanen I
- Permanen II
- Semi Permanen
- Temporer

Sumber: Hasil Olah Data

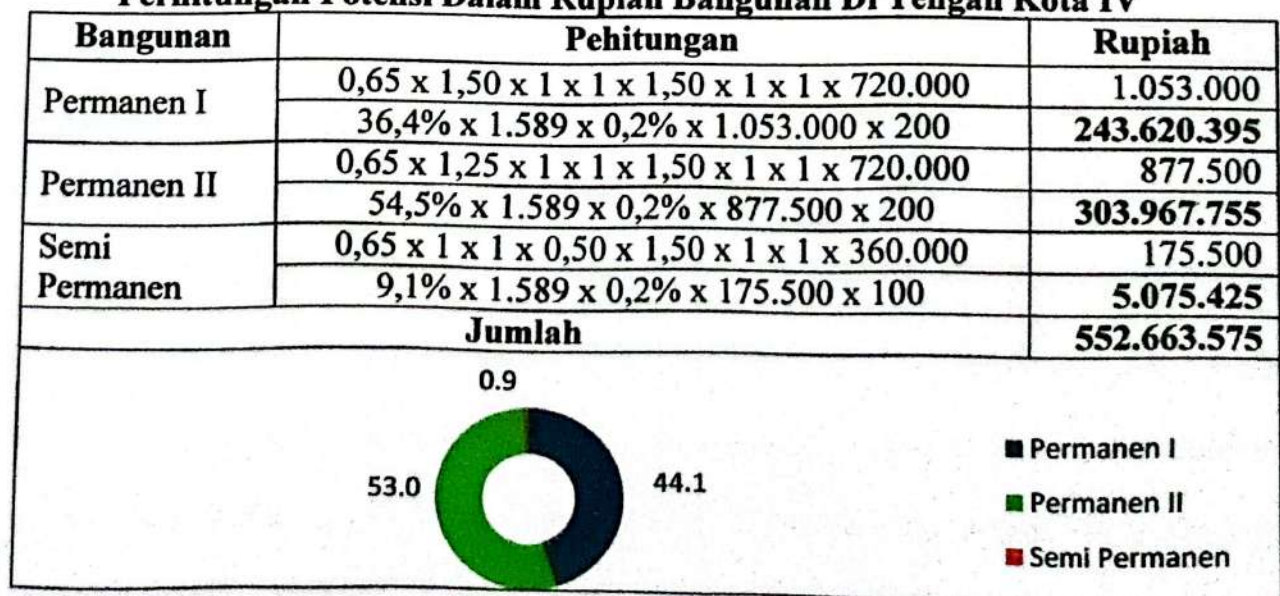
Total potensi penerimaan berdasarkan hasil hitung untuk bagian wilayah tengah kota 3 di atas sebesar Rp. 212.219.165. Jumlah rupiah tersebut terdiri atas potensi penerimaan dari bangunan permanen I tanpa IMB sebesar 76,9% dan permanen II sebesar 14,1%, semi permanen sebesar 7,8%, dan temporer sebesar 1,2%. Jumlah ini cukup besar bila hanya berasal dari 1 kelurahan saja. Apalagi berada di tengah kota yang harusnya mudah dijangkau untuk ditata kelola secara baik dan optimal.

Keempat, Kecamatan Kota Raja yang terbagi atas Kelurahan Naikoten I, II, Kuanino, dan Nunleu. Jumlah bangunan yang ada di sejumlah kelurahan tersebut sebesar 53,9% dari total jumlah bangunan yang ada di Kecamatan Kota Raja sebanyak 10.977 bangunan. Dengan demikian jumlahnya sebanyak 5.922 bangunan.

Hasil survey terhadap bangunan dengan berbagai klasifikasinya memperlihatkan 26,8% dari jumlah bangunan di kelurahan-kelurahan tersebut di atas tidak mempunyai IMB. Angka persentase ini sama dengan 1.589 bangunan. Ketiadaan IMB dari sejumlah bangunan pada 4 kelurahan di atas terdiri atas bangunan dengan luas rata-rata sampai dengan 200m², berlantai 1, diperuntukan bagi tempat tinggal, berkelas permanen dan semi permanen dengan luas rata-rata 100m². Kelas permanen ada yang terletak pada jalur jalan kolektor tetapi ada juga yang berada di pinggir jalan antar lingkungan.

Jumlah bangunan permanen tanpa IMB yang terletak di pinggir jalan kolektor sebesar 36,4%. Hasil survey terhadap bangunan yang sama namun dengan letak di pinggir jalan antar lingkungan sebesar 54,5%. Sedangkan bangunan semi permanen berjumlah 9,1% terletak di pinggir jalan lokal. Tidak ada bangunan temporer yang berhasil disurvey pada area ini dari beberapa kelurahan yang dipaparkan sebelumnya. Perhitungannya dapat dilihat dalam tabel dan chart sebagai berikut.

Chart 4.15.
Perhitungan Potensi Dalam Rupiah Bangunan Di Tengah Kota IV



Sumber: Hasil Olah Data

Sampai dengan perhitungan potensi pada poin keempat dengan nilai Rp. 552.663.575, jika potensi penerimaan dalam bentuk rupiah dari bangunan yang ada di wilayah tengah kota 1, 2, 3, dan 4 di atas digabungkan maka angkanya cukup tinggi dan akan mempengaruhi pendapatan asli daerah. Angkanya mencapai Rp. 1.270.326.125. Angka ini terbagi atas wilayah tengah kota 1 sebesar 18,9%, wilayah tengah 2 sebesar 20,2%, wilayah tengah kota 3 sebesar 23,1%, dan wilayah tengah kota 4 sebesar 37,8%.

✓ *Wilayah Kota Biasa dan Pinggiran* -

Jumlah keseluruhan kelurahan di Kota Kupang sebanyak 51 kelurahan. Jika sebelumnya telah dipaparkan 17 kelurahan dari 5 kecamatan sebagai bagian wilayah pusat kota dan tengah kota, maka dalam paparan selanjutnya kemukakan 24 kelurahan sebagai bagian wilayah kota biasa dan pinggiran. Kelurahan-kelurahan dimaksud beberapanya berasal dari bagian wilayah Kecamatan Oebobo, Kelapa Lima, Maulafa, Kota Raja, Kota Lama, dan seluruh wilayah Kecamatan Alak.

Beberapa kelurahan dari 1) Kecamatan Oebobo meliputi Kelurahan Tuak Daun Merah dan Kayu Putih, 2) Kecamatan Maulafa dengan Kelurahan Fatukoa, Sikumana, Belo, Kolhua, Penfui, Naimata, Maulafa, dan Naikolan, 3) Kecamatan Kota Raja mencakup Kelurahan Bakunase I, Bakunase II, Airnona, dan Fontein, 4) Kecamatan Kelapa Lima terdiri atas Kelurahan Lasiana, Oesapa, Oesapa Barat, dan Oesapa Selatan, 5) Kecamatan Kota Lama yang di dalamnya terdapat Kelurahan Airmata, LLBK, dan Tode Kisar, dan 6) Kecamatan Alak dengan semua kelurahannya. Kecamatan Alak terbagi atas 12 kelurahan yaitu Kelurahan Naioni, Manulai II,

Batuplat, Alak, Manutapen, Mantasi, Fatufeto, Nunhila, Nunbaundelha, Nunbaunsabu, Namosain, dan Pankase-Oeleta.

Melacak potensi penerimaan melalui retribusi IMB dari bangunan yang ada di wilayah kota biasa dan pinggiran menjadi pelengkap berbagai hitungan sebelumnya. Oleh karena itu guna mendapatkan hitungan secara lengkap maka berikut ini akan diuraikan satu per satu setiap kecamatannya untuk kemudian dihitung kolektif sekaligus.

Pertama, Kecamatan Kelapa Lima. Hasil survey menunjukkan 20,4% bangunan berlokasi pada wilayah pusat kota. Ini berarti selebihnya 79,6% merupakan deretan bangunan yang berlokasi pada wilayah tengah kota, kota biasa, dan atau pinggiran. Bila dilihat pada wilayah tengah kota dengan kondisi kelurahan-kelurahannya selain Kelurahan Kelapa Lima, semuanya berada pada wilayah kota biasa semisal Kelurahan Oesapa, dan Oesapa Barat, dan pinggiran yakni Kelurahan Lasiana.

Jumlah bangunan yang tidak memiliki IMB dari 79,6% bangunan dalam wilayah Kecamatan Kelapa Lima sebesar 93,5% atau sebanding dengan 4.249 bangunan. Berdasarkan hasil survey diperoleh klasifikasi bangunan tanpa IMB terbagi atas bangunan permanen pada jalan lokal dengan luas rata-rata 150m^2 sebanyak 67,9% dan luas rata-rata sampai dengan 200m^2 sebesar 7,1%.

Untuk bangunan semi permanen sebanyak 14,3% dengan luas rata-rata 100m^2 dan terletak tidak di tepi jalan. Halnya dengan bangunan temporer yang tidak terletak di tepi jalan sebanyak 10,7% dengan luas rata-rata 100m^2 . seluruh bangunan ini diperuntukan bagi tempat tinggal dengan jumlah lantai tidak lebih dari 1 lantai. Selanjutnya perhitungan dapat dilakukan dengan menggunakan angka-angka di atas sebagai berikut:

Chart 4.16.

Perhitungan Potensi Dalam Rupiah Bangunan Di Kota Biasa dan Pinggiran I

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen I	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	486.000
	$7,1\% \times 4.249 \times 0,2\% \times 486.000 \times 150$	43.984.798
Permanen II	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	486.000
	$67,9\% \times 4.249 \times 0,2\% \times 486.000 \times 200$	560.857.802
Semi Permanen	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	72.900
	$14,3\% \times 4.249 \times 0,2\% \times 72.900 \times 100$	8.858.910
Temporer	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	43.740
	$10,7\% \times 4.249 \times 0,2\% \times 43.740 \times 100$	3.977.217
Jumlah		617.678.728

1.4 7.1
0.6
90.8

- Permanen I
- Permanen II
- Semi Permanen
- Temporer

Sumber: Hasil Olah Data

Kedua, sebagian kelurahan di Kecamatan Oebobo yakni Kelurahan Tuak Daun Merah dan Kayu Putih. Jumlah bangunan di 2 kelurahan ini dari total keseluruhannya sebesar 26,4% atau sama dengan 3.085 bangunan. Jumlah bangunan yang tidak memiliki IMB dari jumlah bangunan yang ada tersebut sebanyak 64,5% atau sebanding dengan 1.991 bangunan.

Sejumlah bangunan ini berada pada jalan antar lokal dengan 1 lantai yang peruntukannya bagi rumah tinggal. Sedangkan kategori luas hanya terjadi perbedaan pada sejumlah bangunan permanen. Bangunan jenis ini terdiri atas luas rata-rata 150m² sebanyak 29,4% dan luas rata-rata sampai dengan 200m² sebanyak 5,8%.

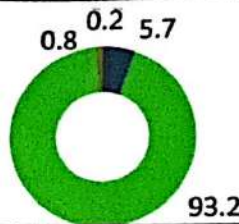
Masih dengan kategori yang sama, bangunan semi permanen dengan luas rata-rata 150m² sebanyak 17,6%. Berdampingan dengan ini, bangunan temporer dengan

kategori luas rata-rata 100m² dan berada tidak di tepi jalan sebanyak 41,7%. Berdasarkan angka-angka ini dapat dihitung potensinya sebagai berikut.

Chart 4.17.

Perhitungan Potensi Rupiah Bangunan Di Kota Biasa dan Pinggiran II

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen I	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 720.000$	388.800
	$29,8\% \times 1.991 \times 0,2\% \times 388.800 \times 150$	69.204.612
Permanen II	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	486.000
	$5,8\% \times 1.991 \times 0,2\% \times 486.000 \times 200$	1.122.448.054
Semi Permanen	$0,45 \times 1 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	97.200
	$17,6\% \times 1.991 \times 0,2\% \times 97.200 \times 150$	10.218.131
Temporer	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	43.740
	$10,7\% \times 1.991 \times 0,2\% \times 43.740 \times 100$	1.863.648
Jumlah		1.203.734.444



Sumber: Hasil Olah Data

Ketiga, semua kelurahan di Kecamatan Maulafa kecuali Kelurahan Oepura yang masuk dalam bagian wilayah tengah kota. Beberapa kelurahan dimaksud mencakup Kelurahan Naikolan, Maulafa, Naimata, Penfui, Kolhua, Belo, Sikumana, dan Fatukoa.

Kita harus mengakui bahwa jumlah bangunan yang ada dalam beberapa kelurahan di atas sangat besar yakni sebanyak 86,2% dari total bangunan yang ada di Kecamatan Maulafa. Persentase ini sama dengan 6.626 bangunan dimana sebanyak 43,4% atau 2.876 bangunan tidak memiliki IMB.

Bangunan tanpa IMB di atas terdiri dari bangunan permanen yang berada di pinggir jalan lokal dengan luas rata-rata sampai dengan 200m² sebanyak 42,3%, semi

permanen 34,6% dengan rata-rata luas 150m², dan temporer 23,1% dengan luas rata-rata 100m². Seluruh bangunan tersebut berlantai 1 dengan peruntukan rumah tinggal. Berdasarkan hasil survey ini, perhitungan potensi rupiah yang dapat dioptimalkan adalah sebagai berikut.

Chart 4.18.

Perhitungan Potensi Rupiah Bangunan Di Kota Biasa dan Pinggiran III

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	486.000
	$42,3\% \times 2.876 \times 0,2\% \times 486.000 \times 200$	236.496.931
Semi Permanen	$0,45 \times 1 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	97.200
	$34,6\% \times 2.876 \times 0,2\% \times 97.200 \times 150$	29.016.999
Temporer	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	43.740
	$23,1\% \times 2.876 \times 0,2\% \times 43.740 \times 100$	5.811.786
Jumlah		271.325.717

The donut chart illustrates the distribution of building types. The largest segment is Permanent at 87.2%, followed by Semi Permanent at 10.7%, and Temporer at 2.1%.

Sumber: Hasil Olah Data

Keempat, Kecamatan Kota Raja meliputi Kelurahan Bakunase, Bakunase II, Airnona, dan Fontein. Total jumlah bangunan dalam 4 kelurahan ini sebanyak 5.060 bangunan (46,1%). Jumlah ini di dalam hasil surveynya terdapat 47,9% atau 2.424 bangunan tak memiliki IMB dengan komposisi bangunan permanen sebanyak 738 bangunan (30,4%), semi permanen 632 bangunan (26,1%), dan temporer 1.054 bangunan (43,5%).

Bangunan-bangunan tanpa IMB dengan komposisi permanen, semi permanen, dan temporer di atas dalam klasifikasi koefisiennya berdasarkan hasil survey diperoleh

beberapa varian. Jumlah bangunan permanen dengan luas rata-rata sampai 200m² sebesar 4,3% berada pada pinggiran jalan antar lingkungan, bangunan permanen dengan luas rata-rata 150m² sebesar 26,1% terletak pada jalan lokal, bangunan semi permanen dengan luas rata-rata sampai dengan 100m² di tepi jalan lokal sebesar 8,7%, bangunan semi permanen dengan klasifikasi sama namun terletak tidak di tepi jalan sebesar 17,4%, dan bangunan temporer dengan luas rata-rata 50m² yang terletak tidak di tepi jalan sebesar 43,5%. Seluruh bangunan ini diperuntukan bagi tempat tinggal dengan 1 lantai.

Chart 4.19.

Perhitungan Potensi Rupiah Bangunan Di Kota Biasa dan Pinggiran IV

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen I	$0,45 \times 1,25 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	607.500
	$4,3\% \times 2.424 \times 0,2\% \times 607.500 \times 200$	25.328.376
Permanen II	$0,45 \times 1 \times 1 \times 0,75 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 720.000$	291.600
	$26,1\% \times 2.424 \times 0,2\% \times 291.600 \times 150$	55.345.447
Semi Permanen I	$0,45 \times 1 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	97.200
	$8,7\% \times 2.424 \times 0,2\% \times 97.200 \times 100$	4.099.663
Semi Permanen II	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	72.900
	$17,4\% \times 2.424 \times 0,2\% \times 72.900 \times 100$	6.149.494
Temporer	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	43.740
	$43,5\% \times 2.424 \times 0,2\% \times 43.740 \times 50$	4.612.121
Jumlah		95.535.100

4.3 26.5 8.7 17.4 43.5

- Permanen I
- Permanen II
- Semi Permanen I
- Semi Permanen II
- Temporer

Sumber: Hasil Olah Data

Kelima, Kecamatan Kota Lamaterbagi atas Kelurahan Airmata, LLBK, dan Tode Kisar. Setelah beberapa kelurahannya masuk sebagai bagian dari wilayah tengah

kota, jumlah bangunan yang ada di sisa 3 kelurahan sebanyak 10,5% atau setara dengan 347 bangunan.

Selanjutnya dapat diketahui bahwa bangunan yang tidak memiliki IMB dari bangunan yang ada di 3 kelurahan tersisa sebanyak 70 bangunan (20,1%). Sebanyak 31,6% merupakan bangunan semi permanen yang terletak tidak di tepi jalan dengan luas rata-rata 100m² dengan 1 lantai bagi tempat tinggal. Di samping itu ada juga 68,4% bangunan temporer dengan kategori serupa namun berbeda pada luas rata-rata 60m². Selanjutnya berdasarkan hasil survey, seluruh bangunan permanen telah memiliki IMB.

Chart 4.20.

Perhitungan Potensi Rupiah Bangunan Di Kota Biasa dan Pinggiran V

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Semi Permanen	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	72.900
	$31,6\% \times 70 \times 0,2\% \times 72.900 \times 100$	350.381
Temporer	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	43.740
	$68,4\% \times 70 \times 0,2\% \times 43.740 \times 60$	251.313
Jumlah		601.693

A donut chart illustrating the distribution of building types. The chart is divided into two segments: a dark blue segment representing 'Semi Permanen' at 41.8%, and a green segment representing 'Temporer' at 58.1%. A legend to the right of the chart identifies the colors: dark blue for 'Semi Permanen' and green for 'Temporer'.

Sumber: Hasil Olah Data

Keenam, Kecamatan Alak dengan semua kelurahan yang ada di dalamnya. Setidaknya terdapat 12 kelurahan yang menjadi bagian wilayah kota biasa dan pinggiran. Jumlah bangunan di kecamatan ini sebesar 15,1% dari keseluruhan bangunan yang ada di Kota Kupang. Persentase tersebut sebanding dengan 6.994 bangunan dimana terdapat 39,7% berstatus tidak mempunyai IMB.

Hasil survey memperlihatkan data menarik dengan adanya bangunan permanen kategori luas rata-rata sampai 250m² tidak memiliki IMB (1,2%). Sedangkan bangunan permanen lainnya dengan letak pada jalan lokal rata-rata 200m² sebanyak 34,1%, bangunan semi permanen 31,7% terletak pada tidak di tepi jalan dengan luas rata-rata 150m², dan bangunan temporer yang tidak terletak di tepi jalan sebanyak 32,9% dengan rata-rata luas 100m². Seluruh bangunan ini berlantai 1 dengan peruntukan bagi rumah tinggal. Hitungannya dapat dilihat sebagai berikut.

Chart 4.21.

Perhitungan Potensi Rupiah Bangunan Di Kota Biasa dan Pinggiran VI

Bangunan	Pehitungan	Rupiah
Permanen I	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 900.000$	607.500
	$1,2\% \times 2.777 \times 0,2\% \times 607.500 \times 250$	10.122.165
Permanen II	$0,45 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 720.000$	486.000
	$34,1\% \times 2.777 \times 0,2\% \times 486.000 \times 200$	184.088.441
Semi Permanen	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,50 \times 1,50 \times 1 \times 1 \times 360.000$	91.125
	$31,7\% \times 2.777 \times 0,2\% \times 91.125 \times 150$	24.065.447
Temporer	$0,45 \times 0,75 \times 1 \times 0,30 \times 1,50 \times 0,8 \times 1 \times 360.000$	43.740
	$32,9 \times 2.777 \times 0,2\% \times 43.740 \times 100$	7.992.461
Jumlah		226.268.515

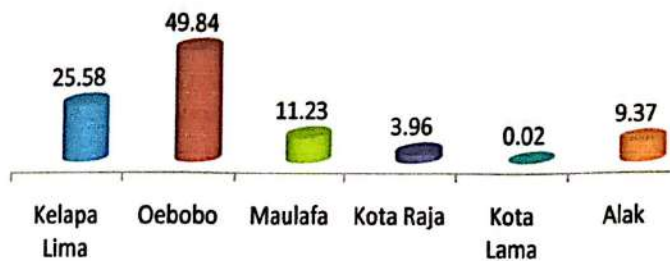
The donut chart illustrates the distribution of building types. The largest segment is Temporer at 81.4%, followed by Semi Permanen at 10.6%, Permanen II at 4.5%, and Permanen I at 3.5%.

Sumber: Hasil Olah Data

Potensi jumlah penerimaan dari bagian wilayah kota biasa dan pinggiran berpengaruh signifikansi terhadap potensi penambahan. Hal ini terlihat dari jumlahnya yang menembus angka Rp. 2.415.144.197. Angka ini merupakan gabungan dari potensi

pendapatan di 6 kecamatan dimana potensi dalam bentuk persentase dimaksud dapat dilihat menurut kecamatan dalam chart berikut.

Chart 4.22.
Potensi Penerimaan Wilayah Kota Biasa dan Pinggiran
Menurut Kecamatan



2. Potensi Peningkatan PAD Melalui Retribusi IMB

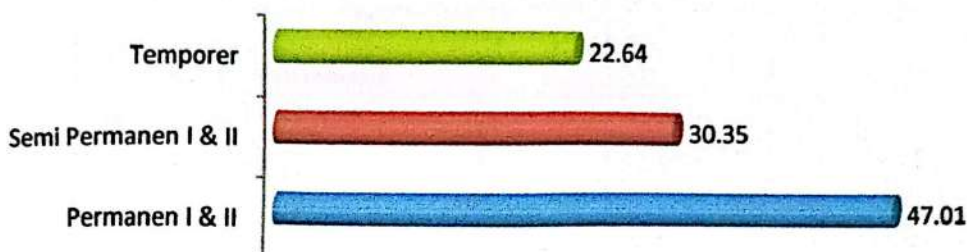
a. Potensi Penarikan Retribusi Dari Bangunan Tanpa IMB Di Kota Kupang

Potensi pendapatan dari retribusi IMB di Kota Kupang sebesarnnya masih dapat ditingkatkan lagi jumlahnya. Hal ini dijelaskan oleh adanya sejumlah bangunan yang hingga saat ini belum mempunyai IMB. Itu artinya pemerintah kota belum menarik retribusi dari pendirian bangunan-bangunan tersebut. Bahkan pemasukan lewat retribusi IMB dari sederet bangunan dimaksud tidak hanya berasal dari 1 jenis bangunan saja tetapi dari beberapa macam.

Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa berdasarkan hasil survey terdapat 20.353 bangunan tidak mempunyai IMB di Kota Kupang. Jenis bangunan dalam jumlah terbanyak untuk ini adalah bangunan permanen sebesar 47,01%. Selanjutnya bangunan semi permanen sebesar 30,35% dan temporer sebanyak 22,64%. Lihat chart berikut ini.

Chart 4.23.

Persentase Jumlah Bangunan Tanpa IMB Berdasarkan Kategori Temporer, Semi Permanen, dan Permanen



Sumber: Hasil Olah Data

Total jumlah pemasukan dalam rupiah yang potensial dan belum digarap Pemerintahan Kota Kupang di tahun 2012 sebesar Rp. 3.735.705.647. Total jumlah ini terdiri atas klasifikasi bangunan permanen I, II, semi permanen I, II, dan temporer. Penyumbang terbesar untuk angka tersebut adalah bangunan permanen sebesar Rp. 3.099.565.433 (82,97%) dengan kategori bangunan permanen I sebesar 35,16% dan permanen II sebesar 64,84%.

Sedangkan bangunan semi permanen sebesar Rp. 530.074.725 (14,19%) dengan komposisi bangunan semi permanen I sebesar 98,84% dan semi permanen II sebesar sejumlah 1,16%, dan bangunan temporer sebesar Rp. 106.065.489 (2,84%). Akumulasi jumlah yang diperoleh tentu saja cukup berpengaruh terhadap PAD Kota Kupang. Hal ini akan dipaparkan dalam sub bab selanjutnya, namun sebelumnya lihat tabel berikut ini.

Chart 4.24.
Potensi Penerimaan Lewat Retribusi IMB Yang Belum Digarap

No	Kalsifikasi	Rupiah	Persentase
I	Permanen I	1.089.724.343	35,16
	Permanen II	2.009.841.090	64,84
	Jumlah I	3.099.565.433	82,97
II	Semi Permanen I	523.925.231	98,84
	Semi Permanen II	6.149.494	1,16
	Jumlah II	530.074.725	14,19
III	Temporer	106.065.489	100,00
	Jumlah III	106.065.489	2,84
-			
Total		3.735.705.647	100,00

Sumber: Hasil Olah Data

Potensi rupiah yang belum tersentuh dari berbagai klasifikasi bangunan di atas hanya baru dihitung untuk 1 tahun saja yakni pada tahun 2011. Jika jumlah potensi ini dilihat dalam 7 tahun maka walaupun nominalnya tidak harus sama tetapi sesungguhnya selama ini pemerintah telah kehilangan sejumlah rupiah yang sulit dikembalikan lagi.

b. Potensi Peningkatan PAD Lewat Retribusi IMB

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Kupang harusnya dapat ditingkatkan karena peluang tersebut terbuka lebar sebab potensi penerimaan kotabelum sepenuhnya tersentuh. Padahal bila dikelola dengan serius, maka jumlah rupiah yang dapat diperoleh cukup signifikan untuk meningkatkan PAD.

Retribusi IMB misalnya adalah satu yang terpenting dan potensial namun belum mendapatkan perhatian, penataan, dan pengelolaan serius pemerintah. Restribusi IMB sejauh ini menyumbang bagi PAD dalam hitungan gabungan pendapatan retribusi seluruhnya sebesar 24,4% atau Rp. 3.359.544.684. Jumlah ini setara dengan 6,5% dari

PAD. Angka ini belum termasuk hasil perhitungan potensi pendapatan melalui retribusi IMB yang belum digarap sebesar Rp. 3.735.705.647.

Jumlah keseluruhan yang harusnya dapat diperoleh melalui retribusi IMB ada Rp. 7.095.250.331. Jumlah ini terdiri atas 47,3% yang sudah digarap dan 52,7% yang belum disentuh sebagai sumber pendapatan daerah. Jumlah ini dipastikan akan berpengaruh terhadap jumlah penerimaan sektor pajak dan retribusi. Penerimaan dari sektor pajak dan retribusi selama ini menyumbang paling besar terhadap PAD Kota Kupang yakni sebesar 62,2% (Rp. 32.033.000.000) dimana jumlah retribusi IMB sebesar 24,4% dan selebihnya 75,6% merupakan gabungan dari penerimaan pajak dan retribusi lainnya.

Apabila potensi pendapatan dapat dioptimalkan melalui penataan sumber-sumber pendapatan asli daerah, maka dari sektor IMB terkait penarikan retribusi saja terdapat potensi sebesar Rp. 3.735.705.647 yang belum tersentuh. Artinya potensi jumlah penerimaan melalui retribusi IMB dapat ditingkatkan menjadi 26,7% sehingga akan mendongkrak jumlah penerimaan retribusi menjadi 49,0% dari 43,02% sebelumnya terhadap penerimaan pajak dan retribusi. Selanjutnya akan terjadi peningkatan penerimaan pajak dan retribusi menjadi 69,5% (Rp. 35.768.705.647). Lihat chart berikut ini.

Chart 4.25.
Persentase Peningkatan Penerimaan

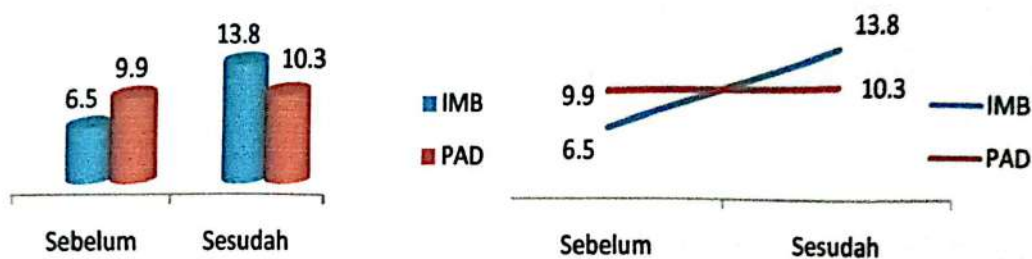


Sumber; Hasil Olah Data

Hasil olah data survey di atas terhadap meningkatnya jumlah penerimaan dari sektor retribusi IMB pada gilirannya menaikkan jumlah PAD menjadi 10,3% dari 9,9% sebelumnya. Jika selama ini penerimaan dari sektor retribusi IMB hanya sebesar 6,5% terhadap PAD, maka dengan adanya penambahan sekitar Rp. 3.735.705.647 sekiranya sumber penerimaan dari sektor ini akan meningkat berlipat menjadi 13,8% dari PAD. Lihat chart berikut.

Chart 4.26.

Perbandingan Persentase PAD dan Penerimaan Sebelum dan Sesudah Memasukan Potensi Sumber Pendapatan IMB Yang Belum Digarap



Mencermati hasil survey di atas, sebenarnya PAD Kota Kupang dapat mencapai lebih dari target yang ditetapkan maupun angka perubahan yang disepakati. Penerimaan daerah khususnya dari PAD pada tahun 2011 ditargetkan sebesar 53 Miliar awalnya. Namun dalam perkembangannya jumlah tersebut diturunkan menjadi 51,5 Miliar. Angka inipun diperoleh setelah melewati perdebatan panjang antara pemerintah dan DPRD Kota Kupang dimana pemerintah menargetkan PAD tahun 2011 sebesar 49 Miliar dan DPRD tetap kukuh dengan angka 53 Miliar hingga akhirnya diambilah jalan tengah pada angka 51,5 Miliar sebagai kesepakatan bersama (sindikasi.inilah.com, 14/04/2012).

Kesepakatan angka oleh pemerintah dan DPRD sesungguhnya berada di bawah jumlah PAD yang bisa diperoleh bila optimalisasi dan penataan retribusi IMB dilakukan

dengan baik. Hasil olah data berdasarkan survey diketahui PAD dapat dinaikan hingga mencapai angka Rp. 55,2 Miliar atau tepatnya Rp. 55.235.705.647. Jumlah ini bukanlah estimasi potensi melainkan potensi realistis yang sudah ada pada masyarakat dan tinggal ditata kelola oleh pemerintah Kota Kupang.

3. Persoalan Pentaan IMB dan Retribusinya

Adapun jumlah bangunan dengan status ketiadaan IMB di Kota Kupang dapat dikatakan cukup tinggi karena angka persentasenya mencapai 47,3%. Tingginya angka tersebut sebenarnya merupakan cerminan dari persoalan penataan dan pengelolaan retribusi IMB. Persoalan dimaksud harus dilihat secara holistik tak lepas dari pihak pemerintah itu sendiri dan masyarakat di lain pihak.

Realitas persoalan IMB sekilas terlihat sederhana. Banyak pihak melihat masalah IMB hanya sebagai persoalan kelalaian pemerintah yang inheren dengan ketidaksadaran masyarakat untuk menjalankan kewajiban membayar retribusinya. Lebih jauh akan dipaparkan secara terpisah dalam uraian berikut.

a. Antara Pemerintah dan Masyarakat

Salah satu bagian penting yang perlu dilihat dari pemerintah adalah bagaimana kinerja pemerintah terkait pengurusan IMB selama ini. Bersamaan dengan itu dibutuhkan juga penelusuran terhadap pendapat masyarakat mengenai kinerja pemerintah tersebut.

Meskipun pemerintah kota telah memiliki regulasi dan standar kerja terkait retribusi IMB, namun implementasinya tidak sekuat regulasi dan standar kerja yang

dibuat. Kinerja pemerintah sejauh ini harus diakui belum optimal. Pengelolaan IMB oleh pemerintah masih meninggalkan persoalan-persoalan yang pada gilirannya tidak mendukung peningkatan pendapatan atau penerimaan kota. Ini dijelaskan oleh ketiadaan data mengenai jumlah bangunan dengan status IMB-nya oleh pihak pemerintah, termasuk lemahnya penataan, koordinasi, dan pengawasan. Untuk diketahui bahwa terakhir kali upaya penataan dalam bentuk pendataan dilakukan secara serius pada tahun 2004 tetapi tidak pernah diperbaharui lagi sampai dengan saat ini. Hal dimaksud diakui dalam wawancara yang dilakukan terhadap responden dari beberapa dinas dan SKPD terkait seperti Dinas Perumahan Rakyat dan Tata Ruang, BPPT, Kecamatan, dan Kelurahan.

Regulasi terkait retribusi (dan) IMB telah dituangkan setidaknya dalam peraturan daerah dan surat keputusan walikota sebagaimana dikemukakan sebelumnya. Sedangkan standar prosedur kerja pemerintah dalam melayani pengurusan IMB pada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu (BPPT) Kota Kupang cukup singkat dan pendek. Hal ini dapat dilihat dari waktu yang diperlukan dalam mengurus IMB paling lama 4 hari saja.

Pertama, pemohon mengajukan permohonan pengurusan IMB dalam bentuk pengisian formulir dan berkas kelengkapan dengan sebelumnya mendapatkan informasi dari loket informasi yang berada di BPPT. Berkas kelengkapan yang harus diisi meliputi kopian sertifikat tanah, gambar denah dan detail bangunan, advis plan, dan surat keterangan dari kelurahan dengan mengetahui pemerintahan kecamatan setempat. Jika

tidak ada masalah dengan semua item ini maka langkah pertama telah selesai dalam 1 hari kerja.

Kedua, pihak pemerintah melakukan validasi berupa pemeriksaan lapangan paling lama 1 hari. Apabila hasil pemeriksaannya sudah sesuai, segera izinnya dicetak dan dilakukan perhitungan biaya retribusi untuk kemudian ditanda tangani oleh pihak yang berwenang. Proses ini ditetapkan tidak boleh lebih dari 2 hari.

Ketiga, setelah selesai perhitungan, hasilnya diberikan kepada pemohon untuk dilakukan pembayaran yang kemudian dilanjutkan pengambilan izin oleh pemohon dengan membawa dan menunjukan bukti pembayaran. Tahap ini hanya memerlukan waktu paling lama 1 hari kerja.

Berpedoman pada prosedur kerja tersebut di atas, maka total waktu yang dibutuhkan untuk menerbitkan IMB hanya 4 hari dan tentunya merupakan waktu yang cukup singkat. Akan tetapi dalam implementasinya sering kali waktu yang diperlukan lebih dari yang ditentukan. Hal ini dikarenakan proses pengurusan IMB hanya dihitung waktunya ketika pemohon datang dan melakukan pengurusan di BPPT. Padahal sebelum itu pemohon harus melewati sedikitnya pintu kelurahan, kecamatan, dan dinas perumahan rakyat dan tata ruang. Untuk 3 pintu ini saja sudah memakan waktu paling sedikit 3 hari kerja. Itupun dengan asumsi tidak ada masalah dengan advis plan, surat permohonan dengan mengetahui pihak kecamatan, dan surat pengantar dari kelurahan.

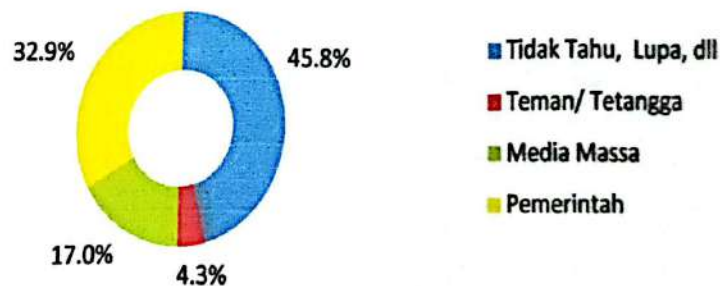
Banyak kasus menunjukan bahwa ternyata dalam pengurusan IMB, pemohon sering kali tersandung pada persoalan kurang lengkapnya berkas yang dimasukan. Persoalan kelengkapan berkas dimaksud setidaknya disebabkan terbatasnya

informasi yang diketahui pemohon dan ketidakjelasan kepemilikan dokumen sertifikat, gambar denah dan detail bangunan.

Keterbatasan informasi pemohon sejalan dengan hasil kajian dimana sebagian besar responden mengakui untuk mendapatkan informasi secara spesifik harus datang ke loket informasi di BPPT. Akibatnya pemohon menjadi sedikit enggan dengan jarak dan waktu. Padahal harapannya informasi tersebut secara detail dapat diperoleh di tingkat kelurahan atau kecamatan sehingga tidak memperpanjang perjalanan pengurusan. Lihat chart berikut.

Chart 4.27.

Sumber Informasi



Sumber: Hasil Survey

Terdapat hanya 32,9% responden yang memperoleh informasi dari pemerintah melalui sosialisasi dan loket informasi maupun kecamatan dan kelurahan. Sedikitnya 17,0% saja yang memperoleh informasi lewat media massa seperti surat kabar, radio, dan sebagainya. Artinya, kinerja pemerintah dalam bentuk sosialisasi sudah cukup baik. Kelemahan utama yang perlu diperhatikan adalah tindak lanjut dari sosialisasi tersebut berupa implementasi penataan retribusi IMB secara komprehensif.

Bersamaan dengannya, status kepemilikan tanah dimana bangunan berada sebagian besar masih bermasalah mulai dari ketidakjelasan batas, ketiadaan sertifikat, berlatar belakang kepemilikan bersama atas nama keluarga sebagai warisan dan seterusnya. Hal ini pada gilirannya menyebabkan banyak kepemilikan bangunan tidak sama dengan kepemilikan tanah. Senada dengan itu, tidak semua pembangunan di Kota Kupang dilengkapi dengan gambar denah dan detail bangunan yang membutuhkan kemampuan dan biaya tersendiri. Semuanya ini berujung pada sulitnya melakukan pengurusan IMB yang membutuhkan status dan identitas tanah dan bangunan. Jika sudah seperti ini biasanya masyarakat hanya membiarkan semua seperti apa adanya sajayang berdampak pada banyaknya bangunan sederhana sampai permanen tidak memiliki IMB.

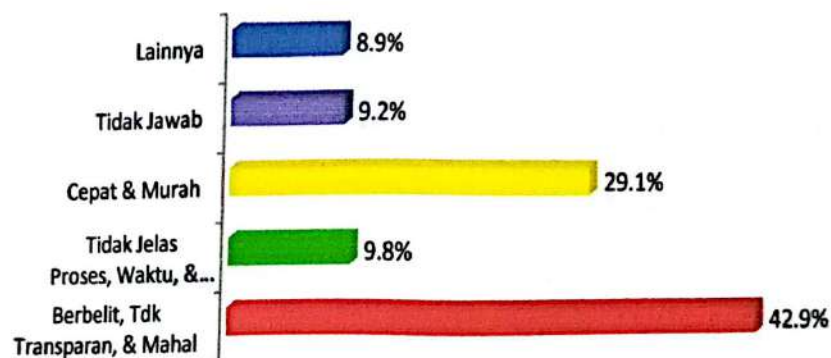
Seiring dengan itu, sosialisasi oleh pemerintah untuk memberikan kesadaran kepada masyarakat mengenai pentingnya IMB tidak diikuti dengan penataan dan pengelolaan retribusi IMB secara baik. Terbukti masyarakat mengetahui adanya retribusi IMB sebagai hasil dari sosialisasi yang dilakukan pemerintah. Lihat chart berikut.



Sumber: Hasil Survey

Tingkat pengetahuan masyarakat terhadap adanya retribusi IMB sudah cukup baik (55,6%). Hanya 35,4% yang belum tahu persis, dan selebihnya tidak menjawab. Ironisnya, sosialisasi yang dilakukan tidak mampu membangkitkan kesadaran masyarakat karena tidak diikuti dengan implementasi yang baik. Setidaknya kondisi tersebut dapat dilihat dari tanggapan masyarakat terhadap prosedur dan kinerja pemerintah terkait pengurusan IMB. Lihat *chart* di bawah ini.

Chart 4.29.
Prosedur dan Biaya Pengurusan IMB



Sumber: Hasil Survey

Mayoritas responden menganggap retribusi IMB dalam pengurusannya masih berbelir-belit, mahal, dan tidak jelas proses, waktu, dan biaya (52,7%). Cuma 29,1% yang merasakan proses dan biaya pengurusan IMB cepat dan murah. Perbandingan persentase tersebut menjelaskan adanya ketidakpuasan mayoritas masyarakat pemilik bangunan terhadap pengurusan IMB. Hal ini menegaskan letak persoalan berada di sisi pemerintah yang sebenarnya dapat dikatakan belum cukup serius menata dan mengelola retribusi (dan) IMB. Artinya pelayanan terpadu yang diterapkan masih belum mampu mengcover keseluruhan persoalan tersebut sehingga kemungkinan panjangnya waktu dalam mengurus IMB terbuka lebar.

b. Harapan Masyarakat: Peluang Bagi Pemerintah

Pertanyaan yang muncul kemudian adalah jika masyarakat sadar akan arti penting IMB dan telah mengetahuinya, mengapa tingkat kepemilikan dan pembayaran retribusi IMB masih saja rendah untuk Kota Kupang? Beberapa kendala telah muncul dalam analisis sebelumnya antara lain kinerja pemerintah dalam hal penataan dan implementasi substansi maupun prosedur yang masih perlu dibenahi lebih serius.

Sebenarnya harapan masyarakat kepada pemerintah dalam hal penataan IMB dan segala atributnya sangat baik. Hampir semua responden setuju untuk menjadikan sektor retribusi IMB sumber pendapatan daerah bagi peningkatan PAD. Persetujuan ini diikuti oleh harapan yang besar agar pemerintah melakukan penataan dan pengelolaan dengan lebih profesional. Setidaknya hasil survey menunjukkan hal itu sebagaimana terlihat dalam *chart* berikut.

Chart 4.30.
IMB Sumber PAD

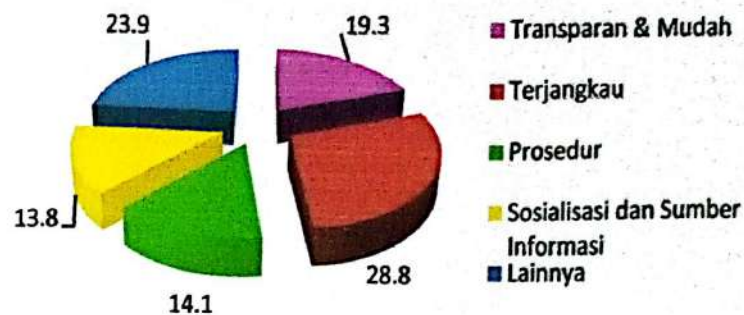


Sumber: Hasil Survey

Sebanyak 83,3% menyatakan setuju untuk IMB dijadikan sumber PAD. Bukan itu saja, persetujuan ini diikuti dengan kesadaran dan niat untuk memikul kewajiban membayar retribusi. Akan tetapi masyarakat menginginkan pemerintah terlebih dahulu melakukan penataan terhadap seluruh rangkaian proses, waktu, dan biaya agar menjadi

transparan, terjangkau, dan tidak berbelit atau sulit. Setidaknya harapan ini ditunjukkan dalam *chart* di bawah ini.

Chart 4.31.
Harapan Masyarakat



Sumber: Hasil Survey

Harapan masyarakat adalah mengeliminasi kinerja buruk yang ada sehingga retribusi IMB dengan segala atributnya dapat dilaksanakan sebaik mungkin. Harapan tersebut misalnya 28,8% menginginkan biaya yang rasional dan terjangkau. Sebanyak 19,3% dan 14,1% berharap adanya transparansi dan kemudahan prosedur pengurusan IMB. Selebihnya 13,8% mengharapkan sosialisasi lebih rinci dari pemerintah dan sumber informasi dekat dengan masyarakat agar supaya masyarakat paham seluk beluk pengurusan dan pembiayaan IMB termasuk pertanggungjawabannya.

Kesempatan ini harus dibaca oleh pemerintah sebagai peluang untuk memperoleh sumber pendapatan tambahan bagi peningkatan PAD dan sesungguhnya harapan masyarakat tersebut harus disambut baik pemerintah sebagai bentuk keinginan untuk bekerja sama secara komprhensif antara negara dan masyarakatnya. Inilah sesungguhnya spirit otonomi daerah. Berbalut spirit dan praksis kerja sama komprhensif tersebut, akselerasi penyelenggaraan pemerintah daerah menuju cita kesejahteraan lokal

dengan peningkatan PAD bagi pembiayaan program kesejahteraan bukanlah suatu kemustahilan.