

**ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO  
KOTA MAGELANG**

**TESIS**

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota

oleh :

**DWI MARTANI  
L4D000070**



**PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2002**

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

**ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO  
KOTA MAGELANG**

Tesis diajukan kepada  
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

**DWI MARTANI**  
L4D000070

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis  
Tanggal 21 Oktober 2002

Dinyatakan Lulus  
Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

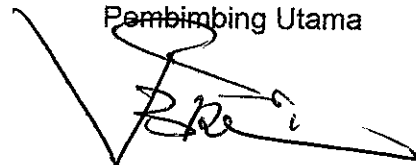
Semarang, Oktober 2002

Pembimbing Pendamping



Nugroho SBM, SE, MSP

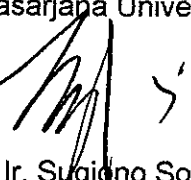
Pembimbing Utama



PM. Brotosunaryo, SE, MSP




Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Teknik Pembangunan Kota  
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

  
Dr. Ir. Sugiono Soetomo, DEA

**PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, Sepanjang pengetahuansaya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, Oktober 2002



**DWI MARTANI**  
NIM L4D000070

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2015/1/MP/ku
Tgl. : 27.10.02

“Bacalah  
dengan (menyebut) nama Tuhanmu yang menciptakan,  
Dia telah menciptakan manusia dari segumpal darah.  
Bacalah,  
Dan Tuhanmulah Yang Paling Pemurah,  
Yang mengajar (manusia) dengan perantaraan kalam.  
Dia mengajarkan kepada manusia apa yang tidak diketahuinya”.  
(Al Qur’an, Surat ke-96: 1-5)

“Pelajarilah ilmu,  
Barang siapa mempelajarinya karena Allah, itu taqwa.  
Menuntutnya, itu ibadah.  
Mengulang-ulangnya, itu tasbih.  
Membahasnya, itu jihad.  
Mengajarkannya orang yang tidak tahu, itu sedekah.  
Memberikannya kepada ahlinya,  
itu mendekatkan diri kepada Tuhan.”  
(Abusy Syaikh Ibnu Hibban dan Ibu Abdil Barr, Ilya Al Ghozali, 1986).

**Untuk :**

Kedua orang tua dan mertua,  
Suamiku Eri Widyo Saptoko,  
dan buah hatiku :  
Hayuntari Indriastuti  
Himasty Nurmaysari

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan karuniaNya maka penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini. Penulis menyadari bahwa hasil penelitian ini masih jauh dari sempurna, tetapi penulis berharap agar studi ini dapat memberikan masukan yang berguna bagi kemajuan keilmuan khususnya bidang pembangunan kota dan pihak yang berkepentingan.

Dalam menyelesaikan tugas ini penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karenanya pada kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Pimpinan Bagian Proyek CPCO- CBUIM yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melanjutkan studi dengan memberikan bea siswa
2. Walikota Magelang bapak H. Fahriyanto, yang telah memberikan ijin kepada penulis untuk melanjutkan studi
3. Bapak Prof.Dr. Ir. Soegiono Soetomo, DEA selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak PM. Brotosunaryo, SE, MSP dan Bapak Nugroho SBM, SE, MSP, selaku mentor dan co-mentor atas bimbingan, arahan dan sarannya dalam penyusunan thesis ini.
5. Ibu Ir. Nany Yuliasuti, MSP, selaku pembahas tesis, atas sarannya
6. Bapak Samsul Ma'rif, SP, MT, selaku penguji tesis, atas sarannya
7. Ibu dan Bapak Dosen Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya
8. Para Kepala Badan, Kepala Dinas dan Kepala Kantor di Kota Magelang serta Direktur PT. Purnama Adiguna Sentosa yang telah membantu penulis memberikan data-data dan informasi
9. Suami (Eri Widyo Saptoko) dan anak-anakku tercinta (Hayuntari Indriastuti dan Himasty Nurmaysari) atas doa dan dorongannya baik moril maupun materiil.
10. Bapak dan Ibu Semarang serta Ibu Magelang yang telah memberikan doa restunya serta saudara-saudaraku atas dorongannya
11. Teman-teman CBUIM III atas bantuan dan dorongannya.
12. Seluruh staf sekretariat Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro yang telah membantu penulis selama mengikuti studi
13. Dan semua pihak yang turut membantu yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan demi sempurnanya penulisan tesis ini, maka masukan serta sarannya sangat penulis harapkan.

Semarang, Oktober 2002

Dwi Martani

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iii
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Perumusan masalah.....	4
1.3.Tujuan dan Sasaran Studi.....	6
1.3.1.Tujuan Studi.....	6
1.3.2.Sasaran Studi.....	6
1.4.Ruang Lingkup.....	7
1.4.1.Ruang Lingkup Substansial.....	7
1.4.2.Ruang Lingkup Spasial.....	8
1.5.Kerangka Pemikiran.....	15
1.6.Pendekatan Studi dan Metoda Penelitian.....	17
1.6.1. Pendekatan Studi.....	17
1.6.2. Metoda Penelitian.....	17
1.6.2.1. Kebutuhan Data.....	18
1.6.2.2. Teknik Pengumpulan Data.....	24
1.6.2.3. Teknik Sampling.....	25
1.6.2.4. Teknik Pengolahan dan Penyajian Data.....	25
1.6.2.5. Teknik Analisis.....	26
1.7.Sistematika Penulisan.....	35
<b>BAB II. KAJIAN TEORI ANALISIS DAMPAK FISKAL</b>	
2.1.Pembangunan Sarana dan Prasarana Perkotaan.....	36
2.2.Definisi Dampak Fiskal.....	39
2.3.Konsep Analisis Dampak Fiskal.....	42
2.4.Metode Analisis Dampak Fiskal.....	43
2.5.Teori Pajak dan Retribusi Daerah.....	47
2.5.1.Teori Pajak Daerah.....	47
2.5.2.Teori Retribusi Daerah.....	50
2.6.Teori Barang Publik ( <i>Public Goods</i> ).....	51
2.7.Nilai Waktu Uang (Time Value of Money) dan Nilai Sekarang Bersih (Net Present Value).....	53

2.7.1. Nilai Waktu Uang (Time Value of Money) .....	53
2.7.2. Nilai Sekarang Bersih (Net Present Value) .....	54
2.8. Teknik Perhitungan dan Cara Pembayaran Development Impact Fees .....	57
2.8.1. Teknik Perhitungan Development Impact Fees .....	57
2.8.2. Cara Pembayaran Development Impact Fees .....	59
2.9. Bunga Sosial .....	59
2.10. Rangkuman kajian teori .....	61

### **BAB III. GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA MAGELANG DAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG**

3.1. Tinjauan Umum Kota Magelang Sebagai Wilayah Studi .....	64
3.1.1. Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Kota Magelang .....	64
3.1.2. Kebijakan Pengembangan Perumahan Kota Magelang .....	68
3.1.2. Kondisi Eksisting Kota Magelang .....	72
3.1.3. Tinjauan Keuangan Pemerintah Kota Magelang .....	81
3.2. Tinjauan Umum Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang .....	84
3.2.1. Latar Belakang .....	84
3.2.2. Rencana Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo .....	85
3.2.3. Rencana Tahapan Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo .....	92
3.2.4. Kondisi Topografi dan Geologi .....	96
3.2.5. Inventarisasi Dampak akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo .....	97
3.3. Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang .....	99

### **BAB IV. ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG TERHADAP KEUANGAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**

4.1. Identifikasi jenis Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang akibat Pembangunan perumahan Puri Tuk Songo .....	103
4.1.1. Identifikasi Penerimaan .....	104
4.1.2. Identifikasi Pengeluaran .....	104
4.2. Perhitungan Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo .....	105
4.2.1. Perhitungan Penerimaan .....	105
4.2.2. Perhitungan Pengeluaran .....	115
4.3. Analisis dan Hasil Perhitungan Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang .....	122
4.4. Analisis Dampak Fiskal Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang terhadap Keuangan Pemerintah Kota Magelang .....	125
4.5. Perhitungan Development Impact Fees .....	128
4.6. Sistem dan Prosedur Pembayaran Development Impact Fees .....	133

<b>BAB V. PENUTUP</b>	
5.1. Kesimpulan.....	136
5.2. Rekomendasi.....	137
5.3. Usulan Studi Lanjut.....	138
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>139</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Tabel I.1.	Jenis Penerimaan Yang Terkait Dengan Analisis Dampak Fiskal .	19
Tabel I.2.	Jenis Fasilitas dan Pelaksana Pemeliharaan Fasilitas Umum dan Sosial .....	20
Tabel I.3.	Kebutuhan Data .....	23
Tabel I.4.	Tarif Dasar Listrik di wilayah Kota Magelang.....	30
Tabel I.5.	Tarif bea Ijin Mendirikan Bangunan.....	31
Tabel III.1.	Fungsi Bagian Wilayah Kota menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang.....	67
Tabel III.2.	Penggunaan tanah di Kota Magelang .....	75
Tabel III.3.	Jumlah Penduduk Kota Magelang .....	76
Tabel III.4.	PDRB menurut lapangan usaha .....	79
Tabel III.5.	Distribusi Prosentase PDRB menurut lapangan usaha .....	80
Tabel III.6.	Realisasi Penerimaan Pemerintah Kota Magelang .....	82
Tabel III.7.	Realisasi Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang .....	83
Tabel III.8.	Rencana Guna Lahan .....	90
Tabel IV.1.	Penerimaan Retribusi IMB .....	106
Tabel IV.2.	Hasil bagi Penerimaan PBB .....	109
Tabel IV.3.	Penerimaan Pajak Penerangan Jalan.....	111
Tabel IV.4.	Penerimaan Retribusi Sampah.....	113
Tabel IV.5.	Rekapitulasi pos Penerimaan Pemerintah.....	114
Tabel IV.6.	Pengeluaran Pemeliharaan Fasilitas Umum.....	117
Tabel IV.7.	Pengeluaran Pengelolaan Sampah.....	119
Tabel IV.8.	Pengeluaran Pemeliharaan Jalan.....	120
Tabel IV.9.	Rekapitulasi Pos Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang .....	121
Tabel IV.10.	Prosentase Penerimaan Pemerintah Kota Magelang.....	123
Tabel IV.11.	Prosentase Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang.....	124
Tabel IV.12.	Rekapitulasi penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang berdasarkan nilai sekarang .....	126
Tabel IV.13.	Selisih manfaat sosial dan biaya sosial akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo berdasarkan nilai sekarang .....	130

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Kelurahan Cacaban.....	11
Gambar 1.2	Peta Administrasi Kota Magelang .....	14
Gambar 1.3	Diagram Kerangka Pemikiran Studi .....	16
Gambar 3.1	Peta Pemukiman Kota Magelang.....	71
Gambar 3.2	Peta Ketinggian Kota Magelang.....	74
Gambar 3.3	Peta Penggunaan tanah Kota Magelang.....	77
Gambar 3.4	Kondisi lingkungan sekitar Perumahan Puri Tuk Songo .....	86
Gambar 3.5	Peta Site Plan Perumahan Puri Tuk Songo .....	89
Gambar 3.6	Peta Rencana Guna Lahan Perumahan Puri Tuk Songo .....	91
Gambar 3.7	Peta Tahapan Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo .....	94
Gambar 3.8	Kondisi kawasan perumahan.....	95
Gambar 3.9	Titik-titik rawan kemacetan di luar Perumahan Puri Tuk Songo	102
Gambar 4.1	Pembagian Penerimaan PBB.....	110
Gambar 4.2	Penerimaan Pendapatan Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo.....	115
Gambar 4.3	Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang.....	121
Gambar 4.4	Penerimaan Pendapatan Retribusi dan Pajak .....	123
Gambar 4.5	Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang .....	125
Gambar 4.6	Selisih Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang	
Gambar 4.7	Diagram Prosedur Pembayaran Development Impact Fees .....	135

## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A : Rancangan Peraturan Daerah Kota Magelang tentang Retribusi Dampak Pembangunan Kawasan Di Kota Magelang.....	140
LAMPIRAN B : Perhitungan Pendapatan	
Tabel B.1. : Penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.....	145
Tabel B.2. : Perhitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Tahun 2002	146
Tabel B.3. : Perhitungan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan Tahun 2003	146
Tabel B.4. : Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan .....	147
Tabel B.5. : Hasil Bagi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan.....	148
Tabel B.6. : Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 .....	149
Tabel B.7. : Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 – 2010...	149
Tabel B.8. : Penerimaan Pajak Penerangan Jalan Umum .....	150
Tabel B.9. : Perhitungan Pajak Penerangan Jalan Umum Tahun 2002.....	151
Tabel B.10. : Perhitungan Pajak Penerangan Jalan Umum Tahun 2003.....	151
Tabel B.11. : Perhitungan Pajak Penerangan Jalan Umum Tahun 2004.....	152
Tabel B.12. : Perhitungan Retribusi Sampah Tahun 2001 – 2010.....	153
Tabel B.13. : Penerimaan Retribusi Sampah Tahun 2001 – 2010.....	153
LAMPIRAN C : Perhitungan Pengeluaran	
Tabel C.1. : Pengeluaran Biaya Pemeliharaan Fasilitas Umum 2001 – 2010	154
Tabel C.2. : Perhitungan Biaya Pemeliharaan Fasilitas Umum 2001 – 2010	155
Tabel C.3. : Pengeluaran Biaya Pengelolaan Sampah 2001 – 2010 .....	156
Tabel C.4. : Perhitungan Biaya Operasional Kendaraan Sampah 2001–2010	157
Tabel C.5. : Perhitungan Biaya Pemeliharaan Jalan Tahun 2001 – 2010 ....	158
Tabel C.6. : Pengeluaran Biaya Pemeliharaan Jalan Tahun 2001 – 2010.....	158
LAMPIRAN D : Perbandingan Harga Bangunan Rumah Tipe 21	
Tabel C.1. : Perbandingan Harga Bangunan Rumah Tipe 21 Antara Bumi Prayudan dengan Puri Tuk Songo.....	154

## ABSTRAK

*Pertambahan penduduk yang cepat dan dinamis akan berakibat terhadap peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan. Saat ini sumber pembiayaan yang masih dimanfaatkan oleh pemerintah daerah dalam memenuhi kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan umumnya bersifat konvensional, pada kenyataannya diluar sumber yang bersifat konvensional masih ada sumber pembiayaan lain yang bersifat non konvensional. Salah satu contoh nonkonvensional dalam kaitannya dengan pendanaan untuk prasarana adalah development impact fees.*

*Perumahan Puri Tuk Songo yang terletak di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang merupakan kawasan studi untuk melihat bagaimana aplikasi development impact fees sebagai bentuk alternatif. Perumahan ini menempati areal seluas  $\pm 3,6$  Ha dengan jumlah rumah 159 unit. Pembangunannya dilaksanakan atas kerjasama antara Pemerintah Kota Magelang dengan pengembang PT. Purnama Adiguna Sentosa. Dari analisis yang dilakukan akan diketahui besar dampak fiskal akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo serta bagaimana teknik penetapan dan pembayaran development impact fees.*

*Berdasarkan perhitungan dengan menggunakan analisis FIA (Fiscal Impact Analysis) yaitu perhitungan yang melihat perkiraan penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo diperoleh hasil bahwa dari tahun 2001 – 2010 penerimaan Rp. 172.235.855,14. dan pengeluaran Rp. 1.155.054.600,- dimana Rp. 1.000.000.000 merupakan subsidi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Magelang untuk pembangunan prasarana dan sarana, yang secara tidak langsung memberikan subsidi kepada konsumen sehingga harga jual rumah dapat ditekan. Penerimaan terdiri dari Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, Retribusi Sampah, Pajak Penerangan Jalan dan Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan pengeluaran terdiri dari biaya pemeliharaan fasilitas umum, biaya pengelolaan persampahan dan biaya pemeliharaan jalan.*

*Besarnya Development Impact Fees yang harus dibayarkan oleh pengembang ditentukan dengan membandingkan antara Manfaat Sosial (Social Benefit) dengan Biaya Sosial (Social Cost) yang dihitung Net Present Value-nya berdasarkan tingkat bunga sosial yang diberlakukan berdasarkan masing-masing variabel. Hasil perhitungan sebesar Rp. 583.708.317,- yang dapat dibayarkan sekaligus atau berulang-ulang. Hasil pengamatan mengindikasikan bahwa dampak yang ditimbulkan oleh pembangunan perumahan tersebut yaitu timbulnya kemacetan lalu lintas, penurunan kualitas udara dan kebisingan, penurunan kualitas air, pelayanan air bersih dan resiko kebakaran.*

*Rekomendasi yang ditujukan kepada Pemerintah Kota Magelang adalah agar diadakan penelitian mengenai dampak lingkungan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo serta perlu mempertimbangkan konsekuensi pembiayaan dalam pengambilan keputusan mengenai rencana pembangunan perumahan maupun non perumahan.*

## ABSTRACT

*The fast and dynamic increasing of population will cause the need increasing of city infrastructures and suprastructures. Nowday, the sources of financing utilized by the regional government to fulfill the needs are conventional. As matter of fact, out of the sources there are still others which are unconventional. One of those for instance, in relation with the funding for the infrastructures and suprastructures is development impact fees.*

*The Puri Tuk Songo housing located ini Cacaban village, South Magelang District is the field of study to see how the application of the development impact fees as the alternative is. The housing occupies the area of  $\pm$  3,6 hectares with 159 units of house. The development is done on the base of the cooperation between Magelang municipality and PT Purnama Adiguna Sentosa The analysis performed will then show how far the fiscal impact as the result of the Puri Tuk Songo housing development is and how the technique of the payment and determination of the development impact fees are.*

*Based on the calculation by using Fiscal Impact Analysis (FIA for short) the calculation to see the estimation of acceptance and dismissal by Magelang municipality government as the impact of the development, it can be obtained that the acceptance and dismissal of 2001-2010 are Rp. 172.235.855,14. and Rp. 1.155.054.600 where Rp. 1.000.000.000,- is the subsidy given by the municipality government for the infrastructures and supastructures which gives aids to the customers indirectly as the consequence, the price of the house sale can be minimally pressed. The acceptance cousists of the redistribution of building erection license, of rubbish waste and the taxes of street lighting, of land and building. On the other hand, the dismissal cousists of the fees of public facilities, waste management and street maintenance.*

*The amount of the Development Impact Fees which must be paid by developers is determined by comparing between the social benefits and social costs. In this case, their net present value is calculated according to the degree of social interest applied on the base of each variable. The result of the calculation isRp. 583.708.317,- This can furthermore, be paid in cash or installment. The result of observation then indicates that the impact made by the housing development is the cause of traffic light, decreasing of air quality, noise, decresing of water quality, clean water service and high risk of fire.*

*The recommendation directed to the Magelang municipality government is the government should carry out a research on the environment impact caused by the Puri Tuk Songo housing development and needs to judge the consequence of fee in the decision making of either housing or non housing development plans.*

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1. Latar Belakang

Kota memiliki beberapa pengertian, namun secara umum dapat diartikan sebagai suatu sistem jaringan kehidupan manusia yang ditandai dengan kepadatan penduduk yang tinggi dan diwarnai dengan strata sosial dan ekonomi yang heterogen dan coraknya materialistis (Daljoeni, 1987).

Perkembangan perkotaan yang sangat pesat telah menambah beban tanggungjawab Pemerintah Daerah dalam hal pengadaan, pengoperasian dan pemeliharaan sarana dan prasarana perkotaan. Perkembangan perkotaan yang cepat dan dinamis ditunjukkan oleh bertambahnya jumlah dan kualitas penduduk perkotaan dari tahun ke tahun. Konsekuensi dari pertambahan penduduk yang sangat cepat dan dinamis ini akan berakibat terhadap peningkatan kebutuhan sarana dan prasarana perkotaan.

Pertumbuhan wilayah yang pesat mempunyai implikasi yaitu meningkatnya tuntutan permintaan atas pengadaan dan perbaikan prasarana dan pelayanan publik, baik dari segi kuantitas maupun kualitas. Tantangan yang dihadapi oleh daerah adalah bagaimana mengurangi dan mengatasi kesenjangan antara kebutuhan investasi prasarana dan pelayanan publik dengan relatif terbatasnya kemampuan keuangan daerah untuk memenuhi kebutuhan tersebut.

Pemberlakuan Undang Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan Undang Undang Nomor 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah, menuntut adanya suatu konsep pengembangan wilayah yang lebih mampu dan adaptif terhadap perkembangan yang telah terjadi, khususnya dalam

mengatasi keterpurukan pembangunan ekonomi, daerah perlu mengembangkan potensi daerahnya sendiri, sehingga mampu bertahan dan bersaing dengan daerah lain.

Dalam Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 daerah diberi kewenangan yang luas untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Tiap pemerintah kabupaten/kota dituntut untuk siap menerima delegasi wewenang dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Propinsi. Kewenangan tidak hanya dalam hal penyelenggaraan pemerintahan tetapi juga dalam hal solusi permasalahan dan pendanaan dalam kegiatan pembangunannya. Pelaksanaan manajemen pembangunan daerah harus lebih profesional dan mandiri. Pemerintah harus mampu melaksanakan fungsi-fungsi pengelolaan yang lebih menyeluruh (komprehensif) dan terpadu.

Kewenangan yang diberikan kepada daerah disatu sisi akan memberikan keleluasaan yang lebih besar kepada daerah untuk menggali sumber-sumber dana dan mengatur pengeluarannya. Disisi lain sistem yang baru tersebut menuntut kesiapan daerah untuk melakukan pengelolaan yang lebih mandiri. Beberapa permasalahan mungkin akan muncul antara lain permasalahan sumberdaya manusia, keterbatasan sumberdaya alam dan keterbatasan kemampuan pembiayaan.

Berkaitan dengan sumber penerimaan yang sudah dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah, umumnya masih bersifat konvensional (tradisional) seperti Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan Pinjaman Daerah. Pada kenyataannya diluar sumber-sumber yang bersifat konvensional tersebut masih ada sumber pembiayaan lain yang bersifat nonkonvensional (nontradisional) yang berpotensi untuk dikembangkan misalnya development impact fees, betterment levies, obligasi dan sebagainya.

Dalam usaha mengatasi keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah untuk memenuhi kebutuhan fasilitas pelayanan masyarakat, Pemerintah Daerah dapat menyusun strategi antara lain dengan pengenalan biaya akibat

pembangunan (Development Impact fees). Pengenaan biaya dampak pembangunan di wilayah perkotaan merupakan salah satu pemecahan masalah pembiayaan pembangunan perkotaan yang dianggap tepat ditinjau dari aspek legal (Patta, 1994)

Development Impact fees dibayar oleh developer kepada Pemerintah Daerah atau perusahaan daerah sebagai kompensasi dari adanya dampak yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan baru, misalnya pembangunan perumahan yang berdampak pada dibutuhkannya prasarana baru diluar kompleks yang bersangkutan seperti saluran pembuangan air kotor, sistem transportasi dan sumber air bersih, yang kesemuanya berhulu pada kewajiban Pemerintah Daerah untuk menyediakannya .

Tujuan dari pengenaan pungutan ini adalah untuk menutupi biaya yang berkaitan dengan pembangunan prasarana yang dibutuhkan sebagai akibat dari adanya pembangunan disuatu lokasi, misalnya kompleks perumahan. Dampak dari adanya kegiatan pembangunan perumahan dapat positif dapat pula negatif. Dampak positif apabila kegiatan tersebut menguntungkan terhadap pihak lain dan dampak negatif sebaliknya yaitu menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dampak positif yang dimungkinkan timbul antara lain adanya pemerataan penduduk dan pertumbuhan wilayah, peningkatan pendapatan daerah melalui Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dapat dipungut di kawasan perumahan tersebut. Sedangkan dampak negatifnya antara lain adalah diperlukannya dana yang cukup besar untuk penyediaan sarana dan prasarana, berkurangnya lahan pertanian akibat perubahan guna lahan dan timbulnya kemacetan lalu lintas ataupun banjir.

Di kota Magelang tepatnya di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan sedang dilaksanakan pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo. Pembangunan ini merupakan kerjasama antara Pemerintah Kota Magelang dengan developer/pengembang PT. Purnama Adiguna Santosa. Masa perjanjian selama 3 (tiga) tahun

dari tanggal 17 Oktober 2001 sampai dengan 16 Oktober 2004. Perumahan ini menempati areal seluas 3,6 Ha dengan jumlah rumah 159 unit . Perumahan ini dibangun dengan berbagai tipe dari sederhana (Tipe 21) sampai tipe mewah. Selain pembangunan perumahan juga dibangun jalan beraspal, fasilitas umum dan sosial yaitu lapangan tennis, taman bermain, mushalla dan balai pertemuan.

Dibangunnya perumahan Puri Tuk Songo di Kota Magelang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan perumahan, tentunya akan menimbulkan dampak baik positif atau negatif bagi keuangan Pemerintah Kota Magelang. Oleh karena itu perlu adanya studi untuk membahas dampak fiskal akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo guna memberikan gambaran dampak yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut. Besarnya dan teknik pembayaran Development Impact Fees yang harus dibayarkan pengembang kepada Pemerintah Kota Magelang harus diketahui, selain itu juga perlu ada komparasi antara sebelum dan sesudah perumahan tersebut dibangun.

Mendasarkan pada fenomena diatas dipandang perlu untuk dilakukan studi Analisis Dampak Fiskal akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo di Kota Magelang.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Pembangunan perumahan akan mengubah guna lahan dari lahan yang belum terbangun menjadi lahan terbangun. Perubahan guna lahan ini akan menimbulkan dampak terhadap keuangan Pemerintah kota. Hal ini dikarenakan dalam melaksanakan pembangunan perumahan akan dibangun pula berbagai fasilitas umum dan sosial seperti fasilitas pendidikan, peribadatan, kesehatan dan sebagainya. Disamping fasilitas umum dan sosial, Pemerintah Daerah juga mengeluarkan biaya untuk pengadaan, pengelolaan dan pemeliharaan prasarana umum seperti jalan, air bersih,

drainase, penerangan jalan dan sebagainya, sehingga biaya pengeluaran akibat pembangunan sarana dan prasarana yang harus dikeluarkan Pemerintah kota tidaklah sedikit, hal ini akan berpengaruh terhadap pengeluaran Pemerintah Kota Magelang.

Disamping beban pembiayaan tersebut, manfaat yang diperoleh dengan adanya pembangunan perumahan adalah penerimaan dari sisi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan bagi hasil pajak. Manfaat lain adalah peluang pengembangan ekonomi dengan menciptakan lapangan usaha sehingga tingkat kesejahteraan masyarakat akan meningkat.

Adanya manfaat yang diperoleh dan biaya yang menjadi beban Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, dan dari perhitungan jika pengeluaran lebih besar dari pendapatan yang diterima maka pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut membebani keuangan Pemerintah kota, sehingga perlu dicari sumber dana yang lain untuk menutup pengeluaran akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut. Sebaliknya jika penerimaan lebih besar dari pengeluaran maka perumahan Puri Tuk Songo mempunyai indikasi positif sebagai potensi pendapatan Pemerintah Kota Magelang.

Melihat kemungkinan pendapatan lebih besar dari pengeluaran atau sebaliknya dengan membandingkan antara pendapatan dan pengeluaran keuangan Pemerintah Kota, sehingga mempengaruhi keuangan Pemerintah Kota Magelang maka perlu dilakukan suatu analisis untuk dapat mengetahui fenomena yang lebih mendalam tentang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo terhadap keuangan Pemerintah Kota Magelang. Dalam studi ini perumusan masalah yang diangkat, adalah : **Berapakah besarnya dampak fiskal akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo dan bagaimana teknik penetapan dan pembayaran Development Impact Fees ?**

### **1.3. Tujuan dan Sasaran Studi**

#### **1.3.1. Tujuan Studi**

Mendasarkan pada latar belakang dan rumusan masalah yang terurai pada 2 sub bab diatas, tujuan studi yang diharapkan adalah :

1. Mengidentifikasi, menganalisis dan mengukur besar dampak fiskal akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo di Kota Magelang
2. Menetapkan besaran Development Impact Fees dan cara pembayarannya.
3. Menyusun suatu Rancangan Peraturan Daerah yang memungkinkan termuatnya teknik perhitungan dan cara pembayaran Development Impact Fees.

#### **1.3.2. Sasaran Studi**

Untuk mampu mencapai tujuan studi yang dimaksudkan pada butir 1.3.1, sasaran studi yang akan dilakukan adalah :

1. Identifikasi komponen yang terkait dengan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo.
2. Identifikasi sistem dan mekanisme pemungutan pendapatan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang.
3. Perhitungan besar dampak fiskal melalui komparasi antara penerimaan dan pengeluaran akibat pembangunan fasilitas umum dan sosial yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo.
4. Perhitungan Development Impact Fees yang harus dibayarkan oleh pengembang.
5. Identifikasi teknik dan cara pembayaran Development Impact Fees dari pengembang kepada Pemerintah Kota Magelang.
6. Menyusun suatu rancangan Peraturan Daerah tentang Development Impact Fees.

#### **1.4. Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam analisis dampak fiskal pembangunan perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang ini terbagi menjadi dua, yaitu ruang lingkup substansial dan ruang lingkup spasial.

##### **1.4.1. Ruang Lingkup Substansial**

Untuk membatasi ruang lingkup, dalam studi ini yang akan dibahas adalah pembangunan fisik Perumahan Puri Tuk Songo di Kelurahan Cacaban dan dampak yang ditimbulkan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut.

Perumahan Puri Tuk Songo terletak di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang. Pembangunannya dilaksanakan tahun anggaran 2001. Jumlah rumah yang akan dibangun sebanyak 159 unit dan menempati areal seluas  $\pm$  3,6 Ha.

Dibangunnya perumahan Puri Tuk Songo tentunya akan diimbangi dengan pembangunan sarana dan prasarana untuk memenuhi kebutuhan warga didalam perumahan maupun diluar perumahan tersebut. Hal ini akan berakibat pada pendapatan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang.

Hal-hal yang termasuk dalam pendapatan antara lain bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta penerimaan lain-lain. Kesemua penerimaan tersebut merupakan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mempunyai kontribusi yang cukup besar bagi penerimaan Pemerintah Kota Magelang.

Sedangkan dari segi pengeluaran, hal-hal yang diperhitungkan adalah jenis pengeluaran yang berhubungan dengan penyediaan dan pemeliharaan sarana dan prasarana untuk kepentingan umum yang disediakan oleh Pemerintah Kota Magelang

guna kepentingan Perumahan Puri Tuk Songo. Pengeluaran pemerintah akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo yaitu biaya pemeliharaan fasilitas umum dan sosial. Beberapa pengeluaran tersebut merupakan pengeluaran berdasarkan pembangunan yang bersifat pelayanan kepada masyarakat dan merupakan kewenangan pemerintah.

Lingkup waktu pembahasan studi ini adalah waktu pembangunan dimulai yaitu tahun 2001 sampai dengan tahun 2010. Agar pendapatan dan pengeluaran dapat dibandingkan, maka pendapatan dan pengeluaran dihitung pada nilai sekarang (*present value*) dan nilai  $r$  (*discount rate*) yang digunakan adalah suku bunga sosial (*social discount rate*).

#### **1.4.2. Ruang Lingkup Spasial**

Ruang lingkup spasial yang akan digunakan sebagai wilayah studi terbagi menjadi lingkup mikro dan lingkup makro.

##### **1.4.2.1. Ruang Lingkup Mikro**

Lingkup mikro dari penelitian ini adalah perumahan Puri Tuk Songo yang terletak di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan. Luas Kelurahan Cacaban adalah 50,698 Ha. Adapun batas-batas Kelurahan Cacaban, adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kelurahan Magelang
- Sebelah Timur : Kelurahan Panjang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Kemirirejo
- Sebelah Barat : Kali Progo

Dipilihnya perumahan Puri Tuk Songo sebagai wilayah studi berdasarkan beberapa alasan yaitu :

- Di Kota Magelang belum pernah dilakukan analisis dampak fiskal pembangunan suatu kawasan
- Analisis dampak fiskal dapat dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan maupun setelah pembangunan dilaksanakan, dalam proses perencanaan analisis ini menjadi penting bila dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan
- Pada saat penelitian dilakukan, di Kota Magelang sedang dilaksanakan pembangunan perumahan yaitu Perumahan Puri Tuk Songo

Lahan yang akan digunakan sebagai lokasi Perumahan Puri Tuk Songo sebagian merupakan tanah bekas bengkok dan sebagian milik penduduk yang masih berupa tanah sawah. Berdasarkan musyawarah kelurahan, telah disetujui untuk melepaskan tanah bengkok tersebut untuk dijadikan lokasi perumahan Puri Tuk Songo. Luas tanah bengkok yang digunakan  $\pm 1,1$  Ha dan tanah penduduk  $\pm 2,6$  Ha sehingga seluruhnya  $\pm 3,6$  Ha.

Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo dimaksudkan untuk meningkatkan penyebaran penduduk agar tidak terkonsentrasi pada satu wilayah dan meningkatkan pemerataan pembangunan, khususnya dalam bidang pembangunan perumahan. Hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah dan Kota (RTRWK) yang telah dirubah dengan Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2001.

Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo merupakan kerjasama antara Pemerintah Kota Magelang dengan pengembang yaitu PT. Purnama Adiguna Sentosa. Perumahan tersebut dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Magelang. Sebagai konsumen prioritas adalah pegawai Pemerintah Kota

Magelang yang masih aktif maupun yang telah purna bakti, sedangkan prioritas kedua adalah anggota TNI, POLRI, karyawan swasta dan masyarakat umum.

Lokasi perumahan Puri Tuk Songo bersebelahan dengan perumahan PERUMDA CACABAN yang telah dibangun sebelumnya. Jalan utama menuju lokasi perumahan Puri Tuk Songo melalui fasilitas jalan Perumda Cacaban, sehingga untuk kelancaran jalannya kendaraan proyek masuk kedalam kawasan Puri Tuk Songo dilakukan pelebaran disisi jalan tertentu dan memindah/menggeser 1 unit rumah di PERUMDA yang biaya pemindahan/ pergeserannya ditanggung oleh PT. Purnama Adiguna Sentosa.

Dibawah ini gambar Peta Kawasan Puri Tuk Songo sebagai lingkup mikro dari penelitian ini.








PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG 2002

THESIS  
ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG

PETA KELLURAHAN CACABAN  
SEBAGAI WILAYAH STUDI

Legenda :

-  : Jalan Kelurahan
-  : Batas Kelurahan
-  : Lokasi Perumahan Puri Tuk Songo
-  : Pasar Cacaban
-  : Perumda Cacaban

NO GAMBAR : 1.1

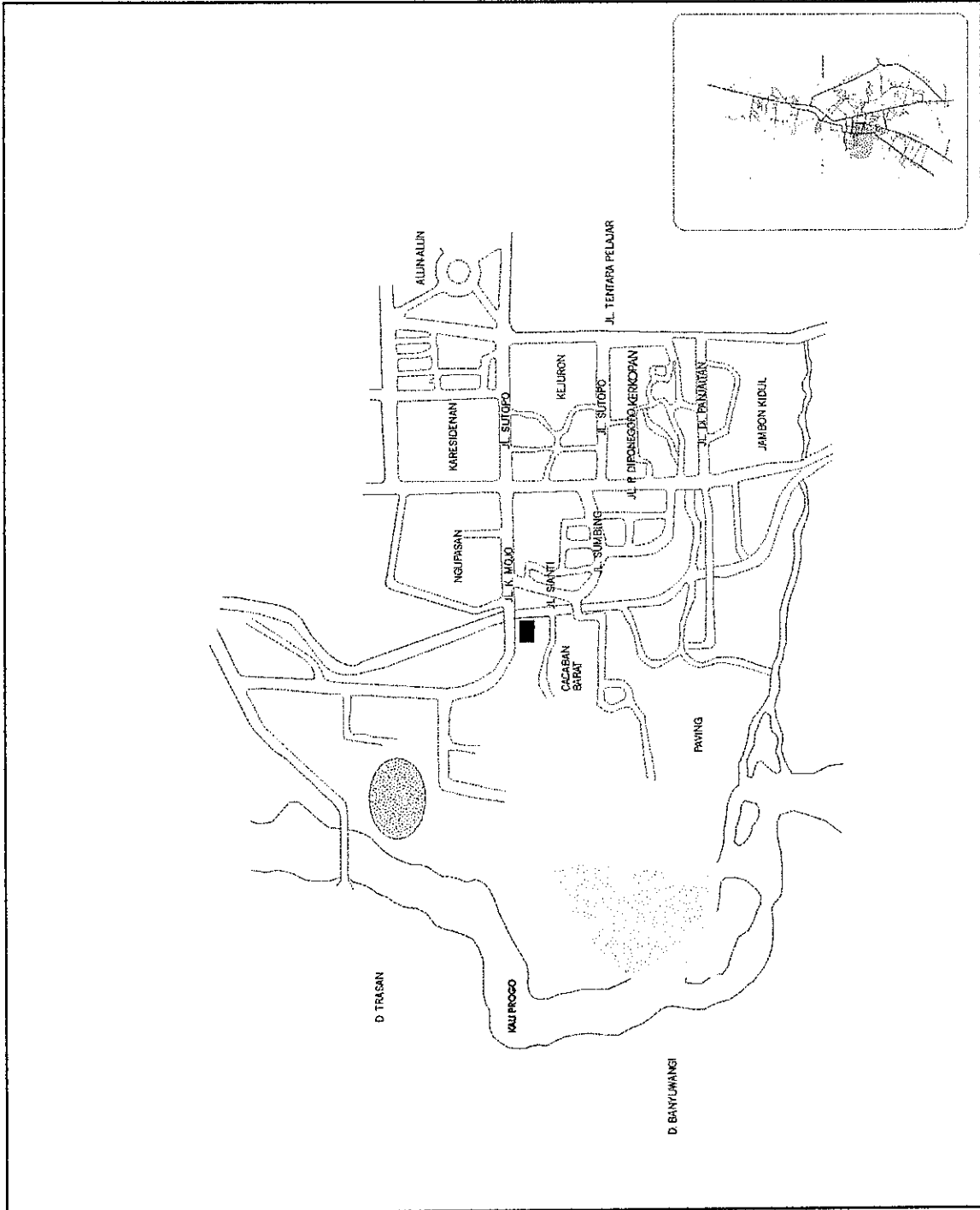
HALAMAN : 11

SUMBER

KANTOR BPN KOTA MAGELANG

SKALA

u.t.a.r.a.



#### **1.4.2.1. Ruang Lingkup Makro**

Ruang lingkup makro yang akan digunakan sebagai wilayah studi adalah Kota Magelang yang meliputi daerah administrasi Kota Magelang dengan batas-batas wilayah :

- Sebelah Utara : Kecamatan Secang Kabupaten Magelang
- Sebelah Timur : Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang
- Sebelah Selatan : Kec. Mertoyudan Kabupaten Magelang
- Sebelah Barat : Kec. Bandongan Kabupaten Magelang

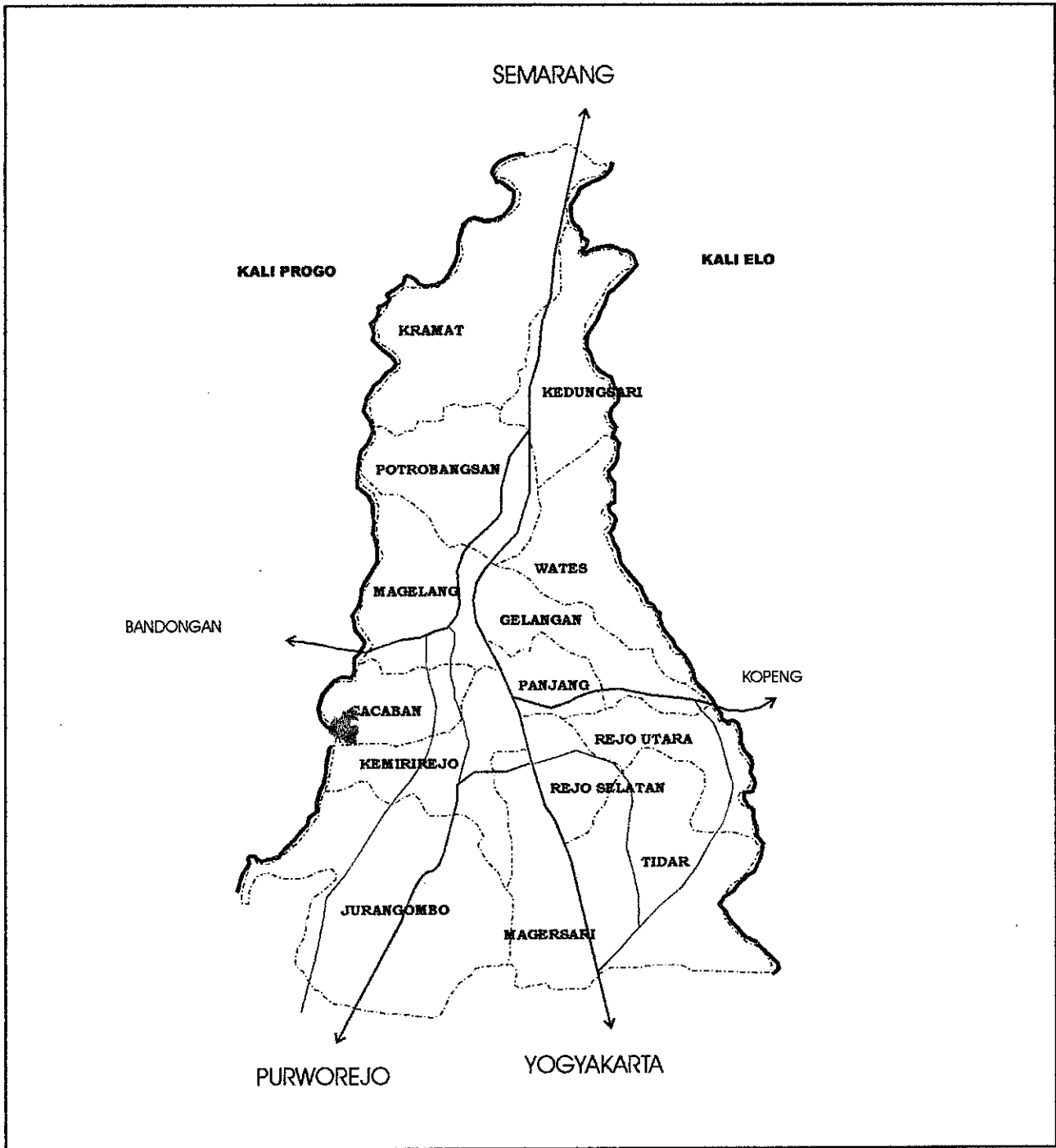
Kota Magelang mempunyai luas wilayah 1.812 Ha meliputi 2 Kecamatan yaitu Kecamatan Magelang Utara dan Kecamatan Magelang Selatan dan terdiri dari 14 Kelurahan yaitu Kelurahan Jurangombo, Kelurahan Magersari, Kelurahan Tidar, Kelurahan Rejowinangun Selatan, Kelurahan Rejowinangun Utara, Kelurahan Kemirirejo dan Kelurahan Cacaban yang semua ini ada di Kecamatan Magelang Selatan. Sementara Kecamatan Magelang Utara terdiri dari Kelurahan Magelang, Kelurahan Panjang, Kelurahan Gelangan, Kelurahan Wates, Kelurahan Potrobangsari, Kelurahan Kedungsari dan Kelurahan Kramat. Pada penelitian ini ruang lingkungnya yaitu di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan.








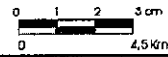

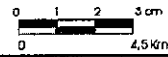

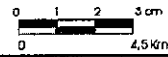
Secara fisik Kota Magelang mempunyai bentuk linier kearah Utara – Selatan, dan terdapat batas fisik disisi Barat dan Timur yaitu Sungai Progo dan Sungai Elo. Kota Magelang mempunyai luas 1.812 Ha tersebut kepadatan penduduknya belum merata. Di Kelurahan-Kelurahan yang dekat dengan pusat pertumbuhan kota, tingkat kepadatannya lebih tinggi dari pada di Kelurahan-Kelurahan yang terletak di pinggiran Kota. Kesenjangan persebaran penduduk tersebut terutama disebabkan oleh belum meratanya pusat-pusat pertumbuhan di wilayah Kota Magelang.

Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo yang berada di Kelurahan Cacaban yang merupakan Kelurahan yang terletak di pinggir kota, diharapkan akan meningkatkan penyebaran penduduk agar tidak terkonsentrasi pada satu wilayah.

Sementara itu bila dikaitkan dengan dampak fiskal yang ditimbulkan dengan adanya Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo, akan memberikan dampak positif atau negatif pada keuangan Pemerintah Kota Magelang. Pembangunan tersebut akan berdampak pada pendapatan Pemerintah Kota Magelang. Selain itu juga berdampak pada pengeluaran Pemerintah Kota Magelang yaitu pada biaya pemeliharaan fasilitas umum dan sosial.

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas tentang lingkup makro dari penelitian ini dapat dilihat pada gambar 1.2.



 <p>PROGRAM PASCA SARJANA MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2002</p>	<p><b>PETA ADMINISTRASI KOTA MAGELANG</b></p>					
<p>THESIS ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG</p>	<p><b>LEGENDA :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> : Batas Kecamatan</li> <li> : Jalan Kota</li> <li> : Sungai</li> <li> : Lokasi Studi</li> </ul>	<p>NO GAMBAR : 1.2. HALAMAN : 14</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">UTARA</td> <td style="width: 50%;">Skala :</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"></td> <td style="text-align: center;"></td> </tr> </table> <p>SUMBER :</p> <p style="text-align: center;"><b>BAPPEKO KOTA MAGELANG</b></p>	UTARA	Skala :		
UTARA	Skala :					
						

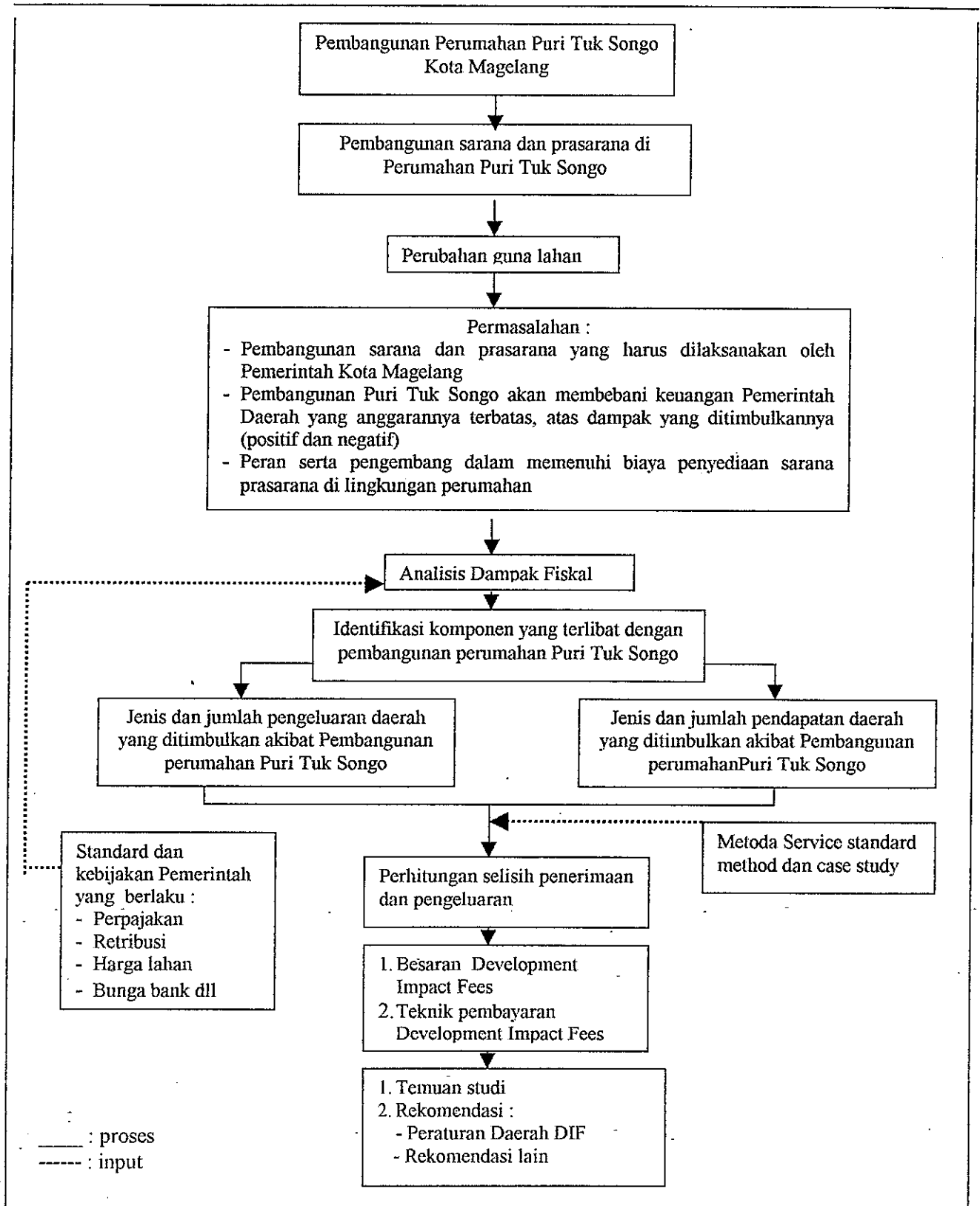
### 1.5. Kerangka Pemikiran

Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang akan menimbulkan perubahan guna lahan. Perubahan guna lahan tersebut merupakan hasil dari pada pembangunan sarana dan prasarana di Perumahan Puri Tuk Songo. Pembangunan sarana dan prasarana serta perubahan guna lahan akan menimbulkan permasalahan antara lain pembangunan sarana dan prasarana yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Magelang, pembangunan Puri Tuk Songo akan membebani keuangan Pemerintah Daerah yang anggarannya terbatas, atas dampak yang ditimbulkannya dan peran serta pengembang dalam memenuhi biaya penyediaan sarana dan prasarana dilingkungan perumahan.

Melihat permasalahan tersebut maka perlu dilakukan analisis dampak fiskal yaitu dengan mengidentifikasi jenis dan jumlah pengeluaran serta pendapatan daerah yang ditimbulkan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo berdasarkan standard dan kebijakan Pemerintah yang berlaku. Setelah dilakukan identifikasi baru dilakukan perhitungan besar pendapatan dan pengeluaran pemerintah akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut. Dari perhitungan selisih penerimaan dan pengeluaran maka dihasilkan besar dampak fiskal yang harus dibayarkan oleh pengembang dan ditentukan teknik pembayarannya.

Dari hasil analisis ini disusun kesimpulan untuk selanjutnya dibuat suatu rekomendasi sebagai masukan kepada Pemerintah Kota Magelang dalam bentuk Rancangan Peraturan Daerah (Perda). Secara ringkas kerangka berpikir studi ini dapat dijelaskan dan dapat dilihat pada gambar 1.3.

**GAMBAR 1.3.**  
**DIAGRAM KERANGKA PEMIKIRAN STUDI**  
**ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN**  
**PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG**



## **1.6. Pendekatan Studi dan Metoda Penelitian**

### **1.6.1. Pendekatan Studi**

Pendekatan studi yang dilakukan dapat dijelaskan sebagai berikut :

#### **a. Pendekatan finansial/ pembiayaan**

Pendekatan finansial ini bertujuan untuk memperoleh gambaran pendapatan akibat pembangunan sarana dan prasarana Perumahan Puri Tuk Songo dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang dalam pembangunan perumahan Puri Tuk Songo di Kota Magelang, sehingga dari jumlah pendapatan dan pengeluaran tersebut dapat diinterpretasikan melalui delta fiskal.

#### **b. Pendekatan komparasi**

Pendekatan yang bertujuan untuk memperoleh data yang diperoleh berdasarkan data dari pemerintah kota melalui suatu kebijakan yang dituangkan dalam suatu Peraturan Daerah atau yang lainnya serta dari pihak pengembang perumahan Puri Tuk Songo di Kota Magelang.

#### **c. Pendekatan keruangan**

Pendekatan keruangan dimaksudkan untuk mendiskripsikan wilayah studi yaitu perumahan Puri Tuk Songo dari tahap perencanaan sampai dengan operasional.

### **1.6.2. Metoda Penelitian**

Dalam penelitian ini akan digunakan metoda deskriptif analisis, dimana penelitian dilakukan dengan cara mempergunakan metoda pendekatan dan teknik pengumpulan data dengan cara membuat angket (questionnaire), pengamatan (observation) dan wawancara (interview) untuk kemudian dilakukan analisis terhadap data yang didapat (Surakhmad, 1980).

Dalam metoda penelitian ini akan diuraikan mengenai kebutuhan data, teknik pengumpulan data, penentuan sampel, teknik pengolahan dan penyajian data dan teknik analisis.

#### **1.6.2.1. Kebutuhan data**

Berdasarkan penerimaan dan pengeluaran dari Pemerintah Kota Magelang dan rencana tahapan pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo maka dapat diperoleh jenis penerimaan dan pengeluaran yang terkait dengan pembangunan perumahan tersebut. Penerimaan dan pengeluaran tersebut dilandaskan pada kriteria yaitu memiliki landasan hukum yang sesuai dengan perkembangan hukum yang baru, memberikan kontribusi yang besar dalam APBD dan memiliki keterkaitan yang erat dengan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini mengenai jenis penerimaan yang terkait dengan pembangunan perumahan tersebut.

**TABEL I.1.**  
**JENIS PENERIMAAN YANG TERKAIT DENGAN ANALISIS**  
**DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 - 2010**

NO	JENIS PENERIMAAN	KETERKAITAN DENGAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO	PENDAPATAN DALAM APBD	PENERIMAAN YANG TERKAIT	KRITERIA KETERKAITAN
1	PADS				
A.	PAJAK DAERAH				
	- Pajak hotel & restoran	Renggang	Besar		
	- Pajak hiburan	Renggang	Besar		
	- Pajak reklame	Renggang	Besar		
	- Pajak penerangan jalan	Erat	Besar	✓	Ada instalasi penerangan jalan
	- Pajak pemanfaatan ABT & APT	Renggang	Kecil		
	- Pajak parkir	Renggang	Kecil		
B	RETRIBUSI DAERAH				
	- Retr. Pelayanan kesehatan	Renggang	Besar		
	- Retr. Kebersihan	Erat	Besar	✓	Ada armada pengangkut sampah
	- Retr. Penggantian biaya cetak KTP	Renggang	Besar		
	- Retr. Pemakaman	Renggang	Kecil		
	- Retr. Parkir di tepi jalan umum	Renggang	Besar		
	- Retr. Pasar	Renggang	Besar		
	- Retr. Pemakaian barang daerah	Renggang	Besar		
	- Retr. Terminal	Renggang	Besar		
	- Retr. Penyedotan kakus	Renggang	Kecil		
	- Retr. Rumah potong hewan	Renggang	Besar		
	- Retr. Ijin mendirikan bangunan	Erat	Besar	✓	Ijin membangun
	- Retr. Ijin gangguan	Renggang	Besar		
	- Retr. Ijin trayek	Renggang	Kecil		
2	Dana perimbangan				
	Pajak Bumi dan Bangunan	Erat	Besar	✓	Bumi dan bangunan yang ditempati

Sumber : - Laporan APBD Kota Magelang  
 - Hasil analisis

Didalam pengeluaran yang akan ditanggung oleh Pemerintah Kota Magelang adalah berdasarkan fasilitas umum dan sosial yang dibangun dan perjanjian antara Pemerintah Kota Magelang dengan pengembang yaitu PT. Purnama Adiguna Sentosa. Perjanjian kerjasama pembangunan perumahan Puri Tuk Songo berlangsung selama 3

tahun dari tanggal 17 Oktober 2001 sampai dengan 16 Oktober 2004. Dari perjanjian tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa biaya pemeliharaan dilakukan oleh Pemerintah Kota Magelang pada tahun 2005. Tabel I.2. dibawah ini akan memperlihatkan keterkaitan antara jenis fasilitas dan pelaksana pemeliharaan fasilitas umum dan sosial.

**TABEL I.2.**  
**JENIS FASILITAS DAN PELAKSANA PEMELIHARAAN**  
**FASILITAS UMUM DAN SOSIAL**

NO	JENIS FASILITAS	PEMBANGUN	PELAKSANA	KETERANGAN
1	Pengadaan jalan	Pengembang dengan subsidi pemerintah	Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
2	Pemeliharaan jalan		Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
3	Pengadaan fasilitas peribadatan	Pengembang kmd diserahkan pemerintah	Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
4	Pemeliharaan fasilitas peribadatan		Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
5	Pengadaan fasilitas pel. Umum	Pengembang kmd diserahkan pemerintah	Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
6	Pemeliharaan fasilitas pel. Umum		Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
7	Pengadaan fasilitas olah raga	Pengembang kmd diserahkan pemerintah	Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
8	Pemeliharaan fasilitas olah raga		Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
9	Pengadaan fasilitas rekreasi/taman	Pengembang kmd diserahkan pemerintah	Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005
10	Pemeliharaan fasilitas rekreasi /taman		Pemerintah	Pemeliharaan tahun 2005

Sumber : Badan Perencana Kota Magelang dan PT Purnama Adiguna Santoso

Dari identifikasi diatas maka dapat disimpulkan bahwa perkiraan penerimaan terdiri dari Pajak Penerangan Jalan, Retribusi Sampah, Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan. Sedangkan perkiraan biaya terdiri dari

biaya pemeliharaan fasilitas umum dan sosial, biaya pengelolaan persampahan dan biaya pemeliharaan jalan.

Untuk menghitung perkiraan penerimaan dan biaya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Magelang dibutuhkan beberapa data sebagai berikut :

❖ Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Data yang dibutuhkan :

- Pembagian penerimaan pajak bumi dan bangunan
- Ketentuan Nilai Jual Bumi dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan
- Data jumlah, tipe dan luas rumah
- Data tahapan pembangunan

❖ Pajak Penerangan Jalan

Data yang dibutuhkan :

- Besar daya listrik yang akan dipasang di Perumahan Puri Tuk Songo
- Data jumlah, tipe dan luas rumah
- Data tahapan pembangunan
- Biaya beban
- Rata-rata pemakaian
- Biaya pemakaian

❖ Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan

Data yang dibutuhkan :

- Klasifikasi dan klas bangunan yang digunakan
- Data jumlah, tipe dan luas rumah
- Data tahapan pembangunan

❖ Retribusi Sampah

Data yang dibutuhkan :

- Data rencana jumlah penduduk di perumahan Puri Tuk Songo
- Data tahapan pembangunan
- Retribusi yang dipungut per bulan

❖ Biaya Pemeliharaan Fasilitas Umum

Data yang dibutuhkan :

- Jumlah unit dan luas masing-masing fasos fasum
- Standar biaya rata-rata pemeliharaan fasos fasum
- Subsidi Pemerintah Kota Magelang

❖ Biaya Pengelolaan Persampahan

Data yang dibutuhkan :

- Armada yang digunakan
- Kebutuhan bahan bakar dan oli

❖ Biaya Pemeliharaan Jalan

Data yang dibutuhkan :

- Standard biaya pemeliharaan jalan
- Panjang jalan

❖ Data lain yaitu :

- Rencana pembangunan, luas wilayah, tahapan pembangunan, jumlah unit dan tipe rumah serta jumlah dan besarnya investasi sarana prasarana
- Jenis dan sumber penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kota Magelang
- Data bunga bank
- Kumpulan Peraturan Daerah mengenai pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang berlaku

Untuk mengetahui data-data tersebut diperoleh dan dianalisis hingga produk dapat dijelaskan sebagai berikut :

**TABEL I.3.**  
**KEBUTUHAN DATA PRIMER DAN DATA SEKUNDER**  
**ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**KOTA MAGELANG**

NO.	NAMA DATA	SUMBER DATA	ANALISIS	PRODUK
<b>A.</b>	<b>DATA PRIMER</b>			
1.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ketentuan Nilai Jual Bumi (KNJ Bumi) dan Ketentuan Nilai Jual Bangunan (KNJ Bangunan)</li> <li>• Jumlah, tipe dan luas rumah</li> </ul>	Kantor Pelayanan PBB Kota Magelang  Developer Perumahan Puri Tuk Songo	Analisis Kuantitatif	Penerimaan PBB
<b>B.</b>	<b>DATA SEKUNDER</b>			
2.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Besar daya listrik yang dipasang</li> <li>• Jumlah, tipe dan luas rumah</li> <li>• Biaya beban</li> <li>• Rata-rata pemakaian</li> <li>• Biaya pemakaian</li> </ul>	Developer Perumahan Puri Tuk Songo  Kantor PLN	Analisis Kuantitatif	Penerimaan Pajak Penerangan Jalan
3.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klasifikasi dan klas bangunan yang digunakan</li> <li>• Jumlah, tipe dan luas rumah</li> </ul>	Dinas Pekerjaan Umum Kota Magelang	Analisis Kuantitatif	Penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan
4.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rencana jumlah penduduk</li> <li>• Retribusi per bulan</li> </ul>	Developer Perumahan Puri Tuk Songo Dipenda Kota Magelang	Analisis Kuantitatif	Penerimaan Retribusi sampah
6.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jumlah dan jenis armada sampah yang digunakan</li> <li>• Kebutuhan bahan bakar dan oli</li> </ul>	Kantor Pengelolaan Dampak Lingkungan Kota Magelang	Analisis Kuantitatif	Biaya pengelolaan persampahan
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard biaya pemeliharaan jalan</li> <li>• Panjang jalan</li> </ul>	Dinas Pekerjaan Umum Kota Magelang	Analisis Kuantitatif	Biaya Pemeliharaan jalan

“lanjutan”

8.	- Rencana pembangunan - Luas wilayah - Jumlah unit dan tipe rumah - Tahapan pembangunan - Jumlah dan besarnya investasi sarana prasarana	1. Developer perumahan Puri Tuk Songo 2. Pemerintah Kota Magelang	Deskriptif Analisis Kuantitatif	Deskripsi pembangunan yang ada di perumahan Puri Tuk Songo
9.	Jenis dan sumber penerimaan pajak dan retribusi daerah di Kota Magelang	Pemerintah Kota Magelang	Deskriptif Analisis Kuantitatif	Kemampuan keuangan Pemerintah Kota Magelang
10.	Data bunga bank	Bank Indonesia	Deskriptif Analisis Kuantitatif	
11	Kumpulan Perda mengenai pemungutan Pajak dan Retribusi Daerah yang berlaku	Dipenda Kota Magelang dan Kantor Pelayanan PBB	Deskriptif Analisis	Standard perhitungan pendapatan

#### **1.6.2.2. Teknik pengumpulan data**

Untuk memperoleh data agar dapat dilakukan analisis dengan menggunakan cara sebagai berikut :

a. Pengumpulan data primer yaitu suatu cara untuk memperoleh data dengan melakukan penelitian secara langsung dilapangan misalnya dengan melakukan wawancara yang dilakukan untuk memperoleh data Ketentuan Nilai Jual (KNJ) Bumi dan Ketentuan Nilai Jual (KNJ) Bangunan

b. Pengumpulan Data Sekunder

Pengumpulan data sekunder yaitu data yang bersumber dari Instansi pemerintah atau developer yang berhubungan dengan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo.

### **1.6.2.3. Teknik Sampling**

#### **a. Jumlah Sampel**

Populasi pada penelitian ini adalah Instansi yang ada di Pemerintah Kota Magelang yaitu sebesar 37 populasi. Dari 37 populasi dipilih 8 sampel yang terkait dengan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo untuk mendapatkan data guna analisis penelitian ini.

#### **b. Teknik Pemilihan Responden**

Untuk menentukan sampel digunakan metode purposive sampling. Sampling purposive dilakukan dengan mengambil orang-orang yang terpilih betul oleh peneliti menurut ciri-ciri spesifik yang dimiliki oleh populasi itu. Sampling yang purposive adalah sampel yang dipilih dengan cermat hingga relevan dengan desain penelitian (Nasution, 2000).

Dalam penelitian ini sampel diambil dari Instansi yang terkait dengan analisis dampak fiskal yang ada di lingkungan Pemerintah Kota Magelang berjumlah 8 responden yaitu Badan Perencana Kota Magelang, Dinas Pendapatan Daerah, Dinas Pekerjaan Umum, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, Kantor Pengelolaan Dampak Lingkungan, Dinas Pertanahan, Bagian Keuangan dan PT. Purnama Adiguna Sentosa.

### **1.6.2.4. Teknik Pengolahan dan penyajian data**

Dalam menentukan teknik pengolahan dan penyajian data sangat tergantung pada teknik statistik yang akan dipergunakan dalam penelitian sedangkan teknik statistik yang dipergunakan untuk pengujian tergantung pada interaksi dua hal yaitu macam data yang akan dianalisis dan bentuk hipotesisnya (Sugiono, 1999).

Data yang sudah didapatkan dilakukan penelaahan yaitu dikumpulkan dan disusun sedemikian rupa agar mudah dibaca, mudah dilihat kaitannya satu dengan yang lain dan informatif. Tahap kompilasi data harus mempunyai bobot analisis artinya dari kompilasi data ini sudah dapat terbaca segala kecenderungan dimasa mendatang, yang akan sangat penting peranannya dalam proses peramalan.

Macam kompilasi data dipengaruhi oleh sistem analisis yang akan digunakan. Oleh karena itu pencatatan data harus dibuat sedemikian rupa agar dapat berguna bagi analisis apapun. Penyajian data dapat disajikan dalam berbagai cara antara lain dalam bentuk tabel, peta, grafik, gambar dan bagan.

#### **1.6.2.5. Teknik Analisis**

Analisis adalah menyelidiki suatu peristiwa untuk mengetahui penyebabnya dan bagaimana duduk perkaranya. Menganalisis ialah menyelidiki dengan menguraikan masing-masing bagiannya (Poerwadarminto, dalam Warpani, 1984).

Perhitungan dalam tulisan ini antara lain menghitung penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang. Perhitungan jumlah penerimaan dan pengeluaran pemerintah Kota Magelang meliputi seluruh penerimaan dan pengeluaran yang telah diidentifikasi akibat pembangunan perumahan Puri Tok Songo yang berlandaskan pada peraturan daerah yang berlaku.

Semua pendapatan dan pengeluaran dihitung dalam jangka waktu dari perencanaan sampai dengan tahun 2010. Agar pendapatan dan pengeluaran dapat dibandingkan maka perhitungannya menggunakan nilai sekarang (*Present Value*). Perhitungan nilai sekarang memungkinkan kita dapat membandingkan jumlah penerimaan dan pengeluaran pada tahun yang berbeda dengan menggunakan rumus (Kodoatie, 1997) :

$$Pv = Po (1 + r)^t \quad (1)$$

Dimana : Pv = jumlah uang menurut nilai sekarang

Po = jumlah uang menurut nilai semula

r = *discount rate*

t = tahun ke 1, 2, 3 dan seterusnya

Dari penerimaan dan pengeluaran berdasarkan nilai sekarang maka dihitung selisih penerimaan dan pengeluaran dengan rumus *Net Present Value* sebagai berikut (Lincoln Arsyad, 1999) :

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{Bt - Ct}{(1+i)^t} \quad (2)$$

dimana :

Bt : Manfaat (*benefit*) sosial kotor yang dihasilkan oleh suatu proyek pada tahun t

Ct : Biaya (*Cost*) sosial kotor proyek yang bersangkutan pada tahun t

T : Umur ekonomis proyek

i : Biaya oportunitas sosial penggunaan modal (*social opportunity cost of capital*) yang digunakan sebagai *social discount rate*.

Kalau dampak fiskal terhadap sistem pembiayaan daerah yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan baru tersebut memberikan indikasi positif atau NPV positif atau sama dengan nol artinya sigma penerimaan lebih besar atau sama dengan sigma pengeluaran maka keberadaan pembangunan baru atau pelaksanaan suatu rencana tidak akan mengganggu sistem pembiayaan didaerah tersebut. Kalau dampaknya negatif atau NPV negatif beban dampak fiskal ini jelas akan memberatkan beban pembiayaan daerah. (Patta, 1992). Secara ringkas dapat dinyatakan sebagai berikut :

NPV	→	>	0	dampak positif
NPV	→	<	0	dampak negatif

Besarnya DIF dapat ditentukan dengan Analisis Dampak Fiskal (Kusbiantoro dan Patta, 1994:18). Dengan analisis ini dapat ditentukan berapa delta biaya dampak yang dihasilkan dari pembangunan baru yang kemudian dijadikan acuan dalam penentuan proporsi besarnya DIF yang dikenakan.

Sumber penerimaan daerah Kota Magelang adalah Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diatur melalui Undang Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mekanisme perhitungannya dituangkan melalui Peraturan Daerah.

#### **A. Teknik Perhitungan Penerimaan Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo**

Dalam perhitungan penerimaan pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo ini dibedakan antara penerimaan dari Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai berikut :

##### **1. Pajak Daerah**

###### **a. Pajak Bumi dan Bangunan**

Pajak Bumi dan Bangunan meliputi obyek pajak bumi dan obyek pajak bangunan. Yang dimaksud obyek pajak bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Obyek pajak bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

Perhitungan PBB berdasarkan klasifikasi bumi dan bangunan yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan RI yaitu :

- Nilai jual objek pajak (NJOP) Bumi = Luas lahan x ketentuan Nilai Jual (KNJ) Bumi
- Nilai jual objek pajak (NJOP) Bangunan = Luas bangunan x ketentuan Nilai Jual (KNJ) Bangunan

Ketentuan Nilai Jual bangunan ditentukan berdasarkan pendekatan terhadap kualitas bangunan tersebut. Oleh karena itu dihitung bobot setiap jenis bangunan baik perumahan maupun non perumahan, berdasarkan ketentuan bobot dari Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan Republik Indonesia :

- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Kena Pajak = NJOP Bangunan – Rp. 8.000.000,- (bangunan kurang dari Rp. 8.000.000,- tidak dikenai pajak bangunan).
- Jumlah PBB terhutang =  $0,5 \times 20\%$  (NJOP Bumi + NJOP Bangunan kena pajak).

Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Berdasarkan Undang Undang Nomor 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah yaitu pasal 12 ayat 2 dan 3 bahwa pembagian hasil penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah ditentukan sebagai berikut :

- a. 10 % dari hasil penerimaan PBB merupakan bagian yang harus disetor sepenuhnya kepada kas negara
- b. 90 % merupakan bagian penerimaan daerah setelah dikurangi untuk biaya pemungutan sebesar 10% maka sisanya dibagi lagi untuk penerimaan Pemda Tingkat I sebesar 20% dan bagian Pemda Tingkat II 80%.

Berdasarkan pembagian tersebut, maka bagian masing-masing dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan adalah :

✓ Pemerintah Pusat	=	10 %
✓ Biaya pemungutan	: 10 % x 90 %	= 9 %
✓ Pemerintah Daerah Tingkat I	: 20 % x 81 %	= 16,2 %
✓ Pemerintah Daerah Tingkat II	: 80 % x 81 %	= 64,8 %

#### b. Pajak Penerangan Jalan

Obyek pajak adalah setiap penggunaan tenaga listrik baik orang atau badan. Dasar pengenaan pajak berdasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pajak Penerangan Jalan. Dasar perhitungan pajak adalah besarnya tagihan penggunaan tenaga listrik yaitu :

- Besarnya tarif pajak bukan untuk Industri ditetapkan sebesar 9%
- Besarnya tarif pajak untuk golongan Industri ditetapkan sebesar 3%
- Besarnya pajak terhutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan dengan tarif pajak.

Berdasarkan Keputusan Walikota ditetapkan bahwa tarif dasar listrik di wilayah Kota Magelang adalah sebagai berikut :

**TABEL I.4.**  
**TARIF DASAR LISTRIK DI WILAYAH KOTA MAGELANG**  
**TAHUN 2002**

NO	DAYA	PERIODE	BIAYA BEBAN	BIAYA PEMAKAIAN (Rp)		
				0 – 30 Kwh	31 – 60 Kwh	> 60 Kwh
1	450 VA	1 Jan s/d 31 Mrt	5.291	108	225	254
2		1 Apr s/d 30 Juni	6.104	124	259	293
3		1 Juli s/d 30 Sept	7.016	143	298	336
4		1 Okt s/d 31 Des	7.862	160	334	377
5	900 VA	1 Jan s/d 31 Mrt	11.364	159	250	278
6		1 Apr s/d 30 Juni	12.551	176	276	308
7		1 Juli s/d 30 Sept	13.739	192	302	337
8		1 Okt s/d 31 Des	15.018	210	330	368
9	1300 VA	1 Okt s/d 31 Des	21.029	262	277	323
10		1 Jan s/d 31 Mrt	22.728	283	299	349
11		1 Apr s/d 30 Juni	24.427	304	322	375
12		1 Juli s/d 30 Sept	26.271	327	346	404
13	2200 VA	1 Okt s/d 31 Des	21.523	268	283	331
14		1 Jan s/d 31 Mrt	23.398	291	308	360
15		1 Apr s/d 30 Juni	25.273	314	333	388
16		1 Juli s/d 30 Sept	27.146	338	358	417

Sumber : Dipenda Kota Magelang

## 2. Retribusi Daerah

### a. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Dengan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dipungut retribusi bagi setiap orang atau badan hukum yang mendapatkan pelayanan Izin Mendirikan Bangunan. Obyek retribusi adalah kegiatan pemberian izin mendirikan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum.

Pengenaan retribusi Biaya Ijin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 13 tahun 2000. Untuk tarifnya masih menggunakan tarif yang lama yaitu berdasarkan Surat Keputusan Walikota Magelang Nomor 648/30/02/1984 tanggal 11 Januari 1984.

Perhitungan Ijin Mendirikan Bangunan dilakukan untuk setiap bangunan yang akan dibangun pada setiap tahun. Retribusi IMB juga dipungut hanya satu kali yaitu pada saat dimulai pembangunan.

Tarif Ijin Mendirikan Bangunan dapat dilihat seperti pada Tabel I.5. dibawah ini :

**TABEL 1.5**  
**TARIF BEA IJIN BANGUNAN**  
**BANGUNAN RUMAH UNTUK TEMPAT TINGGAL/ TOKO**  
**DI KOTA MAGELANG**

NO	KLASIFI KASI	I		II		III		IV	
		KL IV		KI III		KI. II		KI. I	
		Uang Bangunan	Uang Sempadan	Uang bangunan	Uang Sempadan	Uang Bangunan	Uang Sempadan	Uang Bangunan	Uang Sempadan
1	Sederhana	500	50	550	55	550	65	700	70
2	Biasa	750	75	825	82,5	925	92,5	1.050	105
3	Sedang	1.000	100	1.100	110	1.300	130	1.400	140
4	Baik	1.500	150	1.650	165	1.950	195	2.100	210
5	Semi mewah	2.500	250	2.750	275	3.250	325	3.500	350
6	Mewah	3.000	300	3.300	330	3.900	390	4.200	420

Sumber : SK Walikota Magelang Nomor 648/30/02/1984 tanggal 11 Januari 1984

**KETERANGAN :**

Harga dasar bangunan berdasarkan bangunan dalam kampung atau jalan klas IV.

Untuk jalan Klas III ditambah 10%

Untuk jalan Klas II ditambah 30%

Untuk jalan Klas I ditambah 40% dari harga dasar, untuk bangunan atau rumah atau bygebouv dihitung 60%.

**b. Retribusi Sampah**

Setiap pemilik atau penghuni tanah/Bangunan bertanggungjawab terhadap kebersihan atas tanah/bangunan yang dimiliki serta lingkungannya. Selain itu juga diwajibkan membayar retribusi kebersihan setiap bulan.

- i. Besarnya retribusi ditentukan sebesar Rp. 250,- kali angka indeks klasifikasi bangunan dan atau peruntukannya.
- ii. Angka indeks tersebut sebagai berikut :

**Rumah Tangga**

2. Rumah Tangga Klas I : 10
3. Rumah Tangga Klas II : 8
4. Rumah Tangga Klas III : 3
5. Rumah Tangga Klas IV : 2
6. Rumah Tangga Klas V : 1

**B. Teknik Perhitungan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo**

Perhitungan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang yang dikaitkan dengan adanya pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo ini adalah biaya pemeliharaan fasilitas umum, biaya pengelolaan persampahan dan biaya pemeliharaan jalan.

**a. Biaya Pemeliharaan Fasilitas Umum**

Sesuai dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 yaitu bahwa setiap prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dibangun oleh pihak pengembang harus diserahkan kepada pihak pemerintah sehingga setelah penyerahan tersebut masalah pemeliharaannya menjadi tanggungjawab pemerintah daerah.

Perhitungan biaya pemeliharaan fasilitas umum di Perumahan Puri Tuk Songo menggunakan standard biaya rata-rata yaitu biaya pemeliharaan fasilitas pelayanan umum sebesar Rp. 350,- per m<sup>2</sup>/bulan, fasilitas peribadatan Rp. 150,- per m<sup>2</sup>/ bulan.

**b. Biaya Pengelolaan Persampahan**

Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang dalam pengelolaan sampah akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo meliputi pengadaan dan pemeliharaan kontainer dan truk sampah dan biaya operator pengelolaan sampah. Standar yang dipakai dalam perhitungan pengadaan dan pemeliharaan kontainer dan truk sampah dan biaya operator pengelolaan sampah berdasarkan data dari Kantor Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Magelang adalah sebagai berikut :

- Diperhitungkan 1 rumah tangga terdiri dari 5 jiwa, 1 jiwa menghasilkan sampah 5 liter sampah perhari, sehingga produksi sampah rumah tangga rata-rata  $5 \times 5 \times 1 \text{ lt/orang/hari} = 25 \text{ lt/hr} (0,0250 \text{ m}^3/\text{hari})$
- Container menampung 6 m<sup>3</sup> biaya Rp. 5.000 m<sup>3</sup>/hari dan truk Rp. 9.000,- m<sup>3</sup>/hari.
- Upah sopir dan upah pekerja masing-masing Rp. 7.500,-/ hari dan Rp. 5.000,-/hari.

**c. Biaya Pemeliharaan Jalan**

Berdasarkan SK Nomor 77/KPTS/Db/1990 yang dikeluarkan Direktorat Jenderal Bina Marga tentang Perencanaan dan Penyusunan Program Jalan dikemukakan bahwa pemeliharaan jalan rutin meliputi lubang jalan, perbaikan penurunan, paching retak-retak serta pekerjaan ringan lainnya yang dilaksanakan setiap tahun. Sedangkan pemeliharaan jalan periodik menurut SK tersebut meliputi

persiapan untuk pelapisan ulang dan pekerjaan lapisan ulang yang dilaksanakan setiap menginjak tahun keempat. Perhitungan biaya pemeliharaan jalan ini didasarkan pada standar berupa biaya analisa pekerjaan jalan yang dikeluarkan oleh Bina Marga dan disesuaikan dengan masing-masing Kota/Kabupaten.

Berdasarkan data dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Magelang mengenai biaya pemeliharaan jalan :

- Pemeliharaan rutin :
  - Jalan arteri : Rp. 4.280,-/m<sup>2</sup>
  - Jalan kolektor : Rp. 4.280,-/m<sup>2</sup>
  - Jalan lokal : Rp. 260,-/m<sup>2</sup>
  - Jalan lingkungan : Rp. 260,-/m<sup>2</sup>
- Pemeliharaan periodik :
  - Jalan arteri : Rp. 20.200,-/m<sup>2</sup>
  - Jalan kolektor : Rp. 20.200,-/m<sup>2</sup>
  - Jalan lokal : Rp. 4.400,-/m<sup>2</sup>
  - Jalan lingkungan : Rp. 4.400,-/m<sup>2</sup>

Setelah semua nilai retribusi dan pajak tersebut diperoleh , kemudian dijumlah seluruh penerimaan dari retribusi dan pajak, demikian pula untuk pengeluarannya. Dari hasil jumlah peneriman dan jumlah pengeluaran akan diperoleh selisih antara penerimaan dengan pengeluaran. Hasilnya direkapitulasi tiap tahun dari selisih penerimaan dan pengeluaran sehingga dapat diketahui perkembangan delta fiskal nilai positif maupun negatif tiap tahun.

### 1.7. Sistematika Penulisan

Dalam penulisan thesis ini terdapat 5 (lima) bab pembahasan yang meliputi bab pendahuluan, kajian teori, gambaran umum wilayah kajian, analisis pengukuran dampak fiskal serta penutup.

Bab I. Pendahuluan, berisi tentang Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan dan Sasaran Studi, Ruang Lingkup yaitu Ruang Lingkup Substansial dan Ruang Lingkup Spasial, Kerangka Pemikiran, Pendekatan Studi dan Metoda Penelitian.

BAB II. Kajian teori Analisis Dampak Fiskal yang berisi tentang teori yang berhubungan dengan analisis dampak fiskal yaitu Pembangunan Sarana dan Prasarana Perkotaan, Definisi Dampak Fiskal, Konsep Analisis Dampak Fiskal, Metoda Analisis Dampak Fiskal, Teori Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Teori Barang Publik, Nilai Waktu Uang (*time value of money*) dan Nilai Sekarang Bersih (*net present value*), Teknik Perhitungan dan Cara Pembayaran Development Impact Fees, Bunga Sosial dan Rangkuman Kajian Teori.

BAB III. Gambaran umum wilayah Kota Magelang dan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang yang meliputi Tinjauan Umum Kota Magelang sebagai Wilayah Studi dan Tinjauan Umum Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang serta Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo.

BAB IV. Analisis yaitu Menganalisis Dampak Fiskal Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang terhadap Keuangan Pemerintah Kota Magelang

BAB V. Penutup, yang berisi mengenai Kesimpulan, Rekomendasi dan Usulan Studi Lanjut.

## BAB II KAJIAN TEORI ANALISIS DAMPAK FISKAL

### 2.1. Pembangunan Sarana dan Prasarana Perkotaan

Tuntutan akan sarana dan prasarana perkotaan semakin penting dan dirasakan oleh masyarakat baik dalam bentuk penyediaan, pengoperasian, pelayanan dan pemeliharaan terutama dalam transportasi kota (sarana dan prasarana angkutan umum, kapasitas jalan dan lain-lain), air bersih dan sanitasi, drainase dan pengendalian banjir, sampah, telekomunikasi dan fasilitas publik (pertamanan, ruang terbuka, rekreasi dan lain-lain).

Masalah utama yang berkembang dari perkembangan suatu kota adalah semakin membesarnya kebutuhan akan sarana dan prasarana perkotaan disatu pihak sedangkan dilain pihak kota pada umumnya memperlihatkan penurunan kemampuan dalam pengadaannya.

Fasilitas dan pelayanan umum (*Community Facilities and Service*) adalah berbagai bangunan fisik dan program terstruktur yang berperan dalam meningkatkan kenyamanan suatu lingkungan hunian (Jones, 1990). Fasilitas adalah bangunan atau ruang terbuka, istilah umum yang dipakai untuk menunjukkan kepada suatu unsur penting dalam asset pemerintah atau pemberian jasa pelayanan pada umumnya, jaringan dan/atau bangunan-bangunan yang memberikan pelayanan dengan fungsi tertentu kepada masyarakat maupun perorangan berupa kemudahan kehidupan masyarakat dan pemerintah, menunjang kebutuhan masyarakat. Umumnya ketersediaannya diperkotaan lebih rumit dan di luar kota lebih langka (DPU, 1987).

Prasarana atau infrastruktur adalah alat (mungkin tempat) yang paling utama dalam kegiatan sosial atau kegiatan ekonomi (LPP-ITB dalam Jayadinata, 1999). Sarana adalah alat pembantu dalam prasarana itu (Jayadinata, 1999).

Di Inggris orang menyebut fasilitas sebagai *infrastructure* (prasarana) yang terbagi atas :

- ❖ ruang (*space*) meliputi ruang tertutup yaitu rumah, balai pengobatan, rumah sakit, pos pemadam kebakaran, bangunan pemerintahan, sekolah, bioskop, pasar, bank, museum, perpustakaan dan sebagainya; ruang terbuka yaitu lapangan olah raga, taman, pelabuhan dan sebagainya.
- ❖ jaringan (*network*) meliputi jaringan perangkutan seperti jaringan jalan, rel KA, sungai, utilitas umum seperti jaringan pipa air minum, gas, listrik, selokan dan sebagainya, sistem komunikasi seperti telepon, telegram, sistem pelayanan dalam kehidupan sosial ekonomi seperti irigasi, pengairan dan sebagainya.

Berdasarkan fungsinya, prasarana dibagi dua yaitu :

- Prasarana sosial (yang berbentuk jaringan atau ruang/bangunan) terdapat dalam kegiatan : kekeluargaan, pemerintahan, agama, kesehatan, pendidikan, rekreasi, jaminan/bantuan sosial, keamanan dan pertahanan, perhubungan dan komunikasi.
- Prasarana ekonomi (yang berbentuk jaringan atau ruang/bangunan) terdapat dalam kegiatan : pertanian, perkebunan, peternakan/perikanan/kehutanan, industri, konstruksi bangunan, pariwisata dan perhotelan, perdagangan dan perusahaan jasa , perhubungan dan komunikasi, serta informasi dan data. Pada daerah perkotaan prasarana ekonomi meliputi semua yang di atas kecuali pertanian, perkebunan, peternakan/perikanan/kehutanan.

Prasarana tersebut diatas berfungsi untuk melancarkan perkembangan sosial dan ekonomi (Jayadinata, 1999).

Di Indonesia, upaya pelayanan masyarakat dibagi menjadi dua yaitu :

- ✓ Prasarana (utilitas) meliputi jaringan jalan, pelayanan air bersih, air limbah dan sanitasi, pelayanan persampahan, drainase, jaringan listrik, jaringan telekomunikasi.
- ✓ Sarana (fasilitas) meliputi tempat ibadah, rumah sakit, pasar, perpustakaan, museum, GOR, terminal, pom bensin, pemadam kebakaran, taman, pemakaman umum (Modul Prasarana Kota II – PWK) dan sarana kota yang dibangun bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan kota meliputi sekolah, taman, pemadam kebakaran, perpustakaan, rumah sakit, pom bensin (Nation Association of Countries, 1990. dalam Modul Prasarana Kota – II PWK).

Pengadaan fasilitas umum merupakan salah satu tanggungjawab Pemerintah Daerah bersama-sama dengan pihak swasta. Bukan saja dalam pengadaannya, Pemerintah Daerah juga berkewajiban dalam masalah efisiensi dan pemerataan pelayanan bagi setiap warga kota. Efisiensi dan pemerataan pelayanan berarti penyediaan fasilitas harus dalam jumlah yang memadai serta tersebar secara merata pada ruang dimana penduduk berada. Hal ini merupakan beban berat bagi Pemerintah Daerah karena adanya konflik yang sering terjadi antara penyediaan fasilitas umum dengan kemampuan pendanaan Pemerintah Daerah.

Dalam meningkatkan perkembangan kegiatan sosial dan kegiatan ekonomi prasarana (*infrastructure*) merupakan hal yang penting. Pembangunan tidak dapat berjalan dengan lancar jika prasarana tidak baik. Jadi prasarana dapat dianggap

sebagai faktor potensial dalam menentukan masa depan dari perkembangan suatu wilayah perkotaan atau pedesaan.

Developer atau pengelola kawasan perumahan dan permukiman sejalan dengan adanya ketentuan Permendagri Nomor 1 tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah, ada yang telah melaksanakan ketentuan tersebut. Dibeberapa daerah sudah menyediakan lahan kosong (*open space*) sebesar  $\pm$  35 persen dari luas kawasan untuk pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum, lahan kosong untuk pemakaman umum dari luas kawasan, serta lahan terbangun diantaranya berupa jalan-jalan umum, tempat-tempat ibadah, gedung sekolah, fasilitas kesehatan, fasilitas olah raga, drainase, tempat pembuangan sampah, sumur bor, pos keamanan dan lain-lain. Diantara fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dibangun oleh developer sudah ada yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah dengan konsekuensi biaya operasional dan pemeliharaan menjadi tanggungan Pemerintah Daerah (sesuai dengan ketentuan Permendagri). Namun demikian kontribusi developer dalam bentuk lahan fasilitas sosial dan fasilitas umum tidak bisa dianggap mencerminkan *development impact fees* karena *development impact fees seharusnya dikenakan kepada developer karena pembangunan oleh developer berakibat negatif pada wilayah diluar kawasan pembangunan tersebut*. Jadi yang menjadi obyek dari *development impact fees* bukan dampak pembangunan didalam wilayah pembangunan itu sendiri (Diklat Manajemen Keuangan Perkotaan, 1997).

## **2.2. Definisi dampak fiskal**

Sumber pembiayaan pembangunan daerah yang berasal dari mekanisme non anggaran pemerintah disebut pula sumber pembiayaan non konvensional. Modal bagi

pembiayaan nonkonvensional berasal dari tiga sumber yaitu dari pemerintah, swasta dan masyarakat. Perbedaan mendasar dari ketiga sumber tersebut adalah bahwa tujuan dari peran serta swasta dalam pembiayaan pembangunan antara lain berorientasi pada profit atau keuntungan sedangkan pemerintah tidak berorientasi pada profit tetapi lebih pada kepentingan umum.

Dalam kaitan dengan masalah terbatasnya dana pemerintah daerah dalam penyediaan sarana dan prasarana maka salah satu usaha yang dapat dilakukan adalah dengan mengenakan biaya akibat pembangunan (Development Impac Fee) melalui mekanisme perijinan (Patta, 1992:60).

Secara teori Development Impact fees (DIF) dapat didefinisikan sebagai pungutan yang dibebankan oleh Pemerintah kepada developer/pengelola kawasan sebagai prasyarat untuk memperoleh ijin atau menambah sumber penerimaan bagi pembiayaan penyediaan prasarana dan sarana umum (Alan AA dan Jose AG; 1993 dalam Diklat Manajemen Keuangan, 1997).

Pengenaan biaya dampak pembangunan sesuai dengan Undang Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang penataan ruang, pasal 4 ayat 2c yang berbunyi “setiap orang berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan tata ruang”.

Adanya pengenaan biaya akibat pembangunan maka penyediaan sarana dan prasarana tidak hanya dibebankan kepada pemerintah daerah, tetapi ditanggung bersama antara pemerintah daerah dan pihak swasta serta masyarakat. Hal ini diharapkan keterbatasan dana pembangunan pemerintah daerah dalam penyediaan sarana dan prasarana dapat diatasi dan kestabilan keuangan pemerintah daerah dapat terjaga.

Analisis Dampak Fiskal didefinisikan sebagai suatu proyeksi terhadap pendapatan dan belanja yang bersifat langsung (*direct*), sekarang (*current*), dan umum (*public*) yang berkaitan dengan pembangunan permukiman atau nonpermukiman oleh pemerintah daerah lokal tempat pembangunan dilaksanakan (Burchell dan Listokin, 1988).

Besarnya DIF dapat ditentukan dengan Analisis Dampak Fiskal (Kusbiantoro dan Patta, 1994:18). Dengan analisis ini dapat ditentukan berapa delta biaya dampak yang dihasilkan dari pembangunan baru yang kemudian dijadikan acuan dalam penentuan proporsi besarnya DIF yang dikenakan.

Analisis dampak pembiayaan perlu dilakukan sebelum proyek fisik atau produk perencanaan akan dilaksanakan pembangunannya (*ex-ante evaluation*). Dalam proses perencanaan analisis ini menjadi penting bila dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan. Dampak fiskal yang positif memberi keyakinan bahwa pembangunan memberi manfaat positif terhadap pemerintah daerah dimana proyek itu berlangsung sekaligus memberi dampak positif bagi masyarakat.

Pada kasus pembangunan telah dilaksanakan dan hingga saat analisis dilakukan tetap operasional, maka analisis dampak fiskal bersifat uji hitung kembali (*ex-post evaluation*) dampak realisasi pembangunan serta mengevaluasi dan mendudukan kembali masalah kaitan fiskalnya terhadap manfaat dan beban masyarakat melalui pemerintah daerah atau yang langsung.

Tujuan analisis dampak fiskal adalah untuk meramalkan semua pendapatan dan pengeluaran akibat adanya penambahan kebutuhan sarana dan prasarana umum yang disebabkan oleh adanya suatu pembangunan baru. Analisis dampak fiskal menganalisis pendapatan dan belanja saat ini. Dengan mempertimbangkan pendapatan

dan belanja saat ini seperti fasilitas yang dibangkitkan jika proyek pembangunan dilaksanakan dan diselesaikan saat ini.

### **2.3. Konsep analisis dampak fiskal**

Analisis dampak fiskal pada dasarnya adalah analisis pembiayaan yang sifatnya legal kuantitatif dengan menghitung perkiraan penerimaan dan pengeluaran pemerintah daerah yang sifatnya langsung akibat pembangunan baru. Prinsipnya adalah bahwa dampak fiskal akibat pembangunan harus dibiayai oleh pembangunan bersangkutan. Dengan demikian penambahan biaya kebutuhan perbaikan infrastruktur, fasilitas keamanan dan sebagainya akibat pembangunan perumahan skala besar harus dibiayai oleh pertumbuhan perumahan itu.

Dampak fiskal terhadap sistem pembiayaan daerah yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan baru memberikan indikasi positif artinya sigma penerimaan lebih besar atau sama dengan sigma pengeluaran maka keberadaan pembangunan baru tidak akan mengganggu sistem pembiayaan di daerah tersebut. Kalau dampaknya menunjukkan hasil sebaliknya yaitu negatif, beban dampak fiskal ini akan memberatkan beban pembiayaan daerah.

Adanya kenyataan keterbatasan dana pemerintah yang salah satu sumber terbesarnya berasal dari pendapatan pajak dari masyarakat maka pemerintah akan kesulitan atau tidak mampu menyediakan barang dan jasa publik yang dibutuhkan oleh masyarakat sebagai akibat manfaat keuntungan ekonomi bagi pengelola pembangunannya.

Eksternalitas didefinisikan sebagai kasus (berbagai macam masalah) yang timbul jika suatu kegiatan dengan kegiatan lain tidak melalui mekanisme pasar (Patta, 1992). Eksternalitas dalam konteks analisis dampak fiskal diwujudkan sebagai

dampak langsung suatu pembangunan baru. Dampak tersebut antara lain dapat berupa penambahan biaya kebutuhan perbaikan infrastruktur, fasilitas kesehatan, pendidikan dan sebagainya. Eksternalitas yang perlu dihitung adalah dampak fiskal pada sistem keuangan pemerintah daerah baik dari penerimaan maupun pengeluaran yang dinyatakan dalam besaran uang.

#### 2.4. Metode Analisis Dampak Fiskal

Ada 6 metode untuk menganalisis dampak pendapatan dan belanja yaitu *percapita multiplier*, *service standard method* dan *proporsional valuation* yang mewakili pendekatan belanja rata-rata (*average cost*) dan sisanya *case study*, *comparable city* dan *employment anticipation* mewakili strategi belanja tambahan (*marginal cost*).

Metode *proportional valuation* dan *employment anticipation* digunakan untuk memperkirakan dampak aktivitas guna lahan non permukiman, khusus untuk *case study* dapat digunakan baik untuk permukiman maupun untuk non permukiman. Selebihnya hanya dipergunakan untuk aktivitas permukiman saja. Metode analisis dampak fiskal ini digunakan untuk memperkirakan pendapatan yang penekanannya diberikan untuk perbedaan dalam perkiraan belanja layanan publik (masyarakat). Metode analisis dampak fiskal dapat dijelaskan sebagai berikut: (Burchell dan Listokin, 1988) :

➤ Metode standart layanan (*Service Standard Method*)

Metode ini dapat diterapkan pada penduduk dengan ukuran dan laju pertumbuhan sedang, dan membutuhkan perkiraan perlengkapan dan fasilitas kota akibat perubahan penduduk. Metode ini lebih rinci dari *percapita multiplier*. Metode ini sering digunakan pada situasi hanya ada perkiraan kasar permintaan layanan masa

datang, misalnya jumlah penduduk yang akan bertambah dan bukan rincian data yang berkaitan dengan jumlah unit tempat tinggal. Metode layanan dapat juga digunakan sebagai kerangka referensi ketika mengambil suatu studi kasus.

➤ Metode studi Kasus (*Case study method*)

Metode ini memproyeksikan belanja daerah yang bersifat spesifik ditentukan dengan wawancara kepala dinas atau instansi daerah, dengan anggapan bahwa tiap kepala instansi lebih tahu kapasitas fungsional dari perwakilannya dan bisa menanggapi atau menjawab dengan lebih akurat untuk pertanyaan yang lebih spesifik untuk perluasan atau pengurangan layanan masa datang. Tiap penentuan kelebihan atau kekurangan layanan lokal didasarkan pada pengetahuan awal dari kondisi lokal saat ini.

Metode ini sangat berharga untuk pembangunan fasilitas nonpermukiman yang luas. Pusat pemerintahan, pusat perbelanjaan yang luas, hotel, industri, stadion atau lapangan adalah fasilitas yang membutuhkan analisis yang lebih dalam dari kapasitas sistem layanan tertentu, yang proyeksi rata-rata pertumbuhan saat ini tidak tepat sebagai proyeksi dampak masa datang.

➤ Metode pengganda perkapita (*Percapita multiplier method*)

Metode ini paling serba guna dan paling luas digunakan sebagai teknik belanja rata-rata. Metode ini didasarkan pada belanja kota rata-rata per orang, belanja sekolah rata-rata per murid dan jumlah orang atau murid yang ditimbulkan (dibangkitkan) oleh berbagai tipe rumah yang beragam untuk memproyeksikan belanja kota atau kawasan sekolah masa datang. Metode ini paling cocok diterapkan pada kota ukuran sedang antara 10.000-50.000 penduduk dengan laju pertumbuhan sedang, seperti pada daerah pinggir kota (suburban).

Metode ini digunakan dalam situasi pelayanan infrastruktur mempunyai hubungan erat dengan permintaan layanan sehingga belanja rata-rata untuk layanan yang diberikan pada penggunaan sat ini merupakan alat perkiraan yang masuk akal untuk penggunaan layanan masa datang. Asumsi yang digunakan adalah biaya/belanja besok tidak berbeda dengan biaya/belanja saat ini. Penggunaan layanan dibawah kapasitas pada fungsi kota tertentu dapat diseimbangkan dengan penggunaan yang lebih dari kapasitas. Metode ini berguna bagi suatu pembangunan baru berdasarkan atas data setempat yang sudah tersedia, selain itu juga relatif tidak mahal untuk memilih beberapa alternatif skenario pembangunan masa datang.

➤ Metode kota bandingan (*comparable city method*)

Metode ini merupakan salah satu prosedur dampak fiskal belanja tambahan dan dilakukan dalam situasi fiskal dan geografi yang sama dengan metode kasus. Metode ini ideal untuk proyeksi jangka panjang dengan jangkauan masa datang atau skala pembangunan yang besar baik dalam kondisi perubahan ukuran jumlah penduduk ataupun terjadi laju pertumbuhan penduduk.

Metode ini didasarkan skala ekonomi ataupun nonekonomi. Metode ini mengasumsikan bahwa kota-kota dengan ukuran penduduk dan laju pertumbuhan penduduk yang sama membelanjakan uang untuk layanan kota dan pendidikan pada level yang relatif sama untuk layanan utama kota dan pendidikan.

➤ Metode penilaian proporsional (*Proporsional Valuation method*)

Metode ini merupakan prosedur yang cepat dan mudah untuk menentukan dampak fiskal fasilitas non permukiman dan sangat ideal untuk fasilitas pembangkit tenaga kerja yang menunjukkan tenaga kerja per kaki persegi yang tidak berlebihan maupun tidak berjumlah sedikit.

Analisis ini mengatur share dari belanja kota ke pemasukan fasilitas nonpermukiman semata (pusat perbelanjaan, kompleks industri) atas dasar proporsi fasilitas dari total penilaian *real property lokal*. Teknik proporsional ini berasumsi bahwa share dari belanja yang ditentukan untuk pembangunan proporsional terhadap development share dari nilai property lokal. Metode ini kurang tepat untuk pembangunan nonpermukiman luas dikawasan rural dengan sistem layanan sederhana.

➤ Metode antisipasi tenaga kerja (*Employment anticipation method*)

Metode ini digunakan untuk menemukan belanja layanan kota untuk fasilitas nonpermukiman yang sedang masuk. Metode ini menganggap belanja layanan kota berkaitan dengan jumlah tenaga kerja yang memanfaatkan fasilitas non permukiman setempat. Baik untuk penggunaan industri ataupun komersial dikembangkan koefisien yang menyatakan bahwa untuk tiap tenaga kerja baru, keamanan publik, sektor pekerjaan umum akan meningkat dengan prosentase yang diberikan.

Metode ini didasarkan pada koefisien regresi untuk menentukan dampak pengeluaran untuk kategori layanan tertentu atas dasar pengenalan fasilitas nonpermukiman dari tenaga kerja tambahan untuk suatu kawasan layanan geografis. Selain itu metode ini memberikan dampak yang berbeda sesuai dengan ukuran kota yang dilibatkan.

Dari enam metode diatas yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *service standard method* dan *case study*.

Beberapa kelebihan dari metode ini antara lain :

- ❖ Tidak hanya memprediksikan pembiayaan yang harus dikeluarkan karena perubahan penduduk tetapi juga dapat menggambarkan pertumbuhan atau

perkembangan tertentu termasuk didalamnya respon bagi tiap kategori pelayanan umum.

- ❖ Informasi yang dihasilkan dapat berguna bagi instansi pemerintah untuk mengantisipasi perkembangan lebih lanjut.
- ❖ Dapat diterima sebagai teknik proyeksi dampak fiskal
- ❖ Dalam aplikasinya sederhana dan efisien.

Sedangkan kelemahan dari metode ini antara lain :

- Hanya mempertimbangkan jumlah penduduk yang bertambah tidak memperhitungkan jumlah unit tempat tinggal.
- Hanya mempertimbangkan kuantifikasi data berdasarkan ketentuan yang berlaku kurang mempertimbangkan data aktualnya.

## **2.5. Teori Pajak Dan Retribusi Daerah**

Perpajakan dan retribusi digunakan dalam penentuan delta fiskal akibat pembangunan baru yaitu dibidang penerimaan pemerintah daerah sebagai kompensasi dari penyediaan sarana dan prasarana umum pada suatu pembangunan perumahan baru.

### **2.5.1. Teori Pajak Daerah**

Pengertian pajak menurut Undang Undang Nomor 34 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 18 tahun 1997 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada Daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Hukum

pajak merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan hukum.

Prinsip-prinsip yang harus dilaksanakan dalam pemungutan pajak adalah sebagai berikut (Soedargo: 1989) :

- *Equity dan Equality* (Keadilan dan kesamaan)

Setiap orang yang berada dalam keadaan sama harus dikenakan pajak yang sama (penghasilan yang sama akan dikenai pajak yang sama pula), sedangkan equity didasarkan atas waktu, tempat dan ideologi.

- *Certainty* (Kepastian hukum)

Pajak yang dibayar oleh masing-masing wajib pajak harus bersifat pasti, jelas dan tidak bisa bersifat sewenang-wenang.

- *Convenience of payment*

Pajak harus dipungut pada saat yang tepat, yaitu saat yang paling memudahkan dan menyenangkan bagi wajib pajak untuk membayarnya.

- *Economic of collection*

Biaya pengumpulan pajak dibandingkan dengan hasilnya artinya biaya pemungutan pajak harus relatif lebih kecil dibandingkan dengan penerimaan uang pajak yang masuk/saldo ke kas negara harus besar.

Jenis pajak kabupaten/ kota yang berlaku saat ini adalah :

- Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan hotel
- Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan restoran
- Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggaraan hiburan
- Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggaraan reklame

- Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan tenaga listrik dengan ketentuan bahwa di wilayah Daerah tersebut tersedia penerangan jalan yang rekeningnya dibayar oleh Pemerintah Daerah
- Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C adalah pajak atas kegiatan pengambilan bahan galian Golongan C sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
- Pajak Parkir adalah pajak yang dikenakan atas penyelenggaraan tempat parkir diluar badan jalan oleh orang pribadi atau badan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor dan garasi kendaraan bermotor yang memungut bayaran.

Selain jenis-jenis pajak diatas, Pemerintah Kabupaten/Kota dengan Peraturan Daerah dapat menetapkan jenis pajak selain diatas yang memenuhi kriteria sebagai berikut :

- bersifat pajak dan bukan retribusi
- Obyek pajak terletak atau terdapat di wilayah daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas yang cukup rendah serta hanya melayani masyarakat di wilayah daerah Kabupaten/kota yang bersangkutan
- Obyek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan umum
- Obyek pajak bukan merupakan obyek pajak propinsi dan/atau obyek pajak pusat
- Potensinya memadai
- Tidak memberikan dampak ekonomi yang negatif
- Memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat dan
- Menjaga kelestarian lingkungan

### 2.5.2. Teori Retribusi Daerah

Pengertian retribusi menurut Undang Undang Nomor 34 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang Undang Nomor 18 tahun 1997 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian ijin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

Obyek retribusi adalah berbagai jenis jasa tertentu yang disediakan oleh Pemerintah Daerah. Tidak semua jasa yang diberikan oleh Pemerintah Daerah dapat dipungut retribusinya, tetapi hanya jenis-jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan sosial ekonomi layak dijadikan sebagai obyek retribusi. Retribusi dibagi dalam tiga golongan yaitu :

- retribusi jasa umum antara lain adalah pelayanan kesehatan dan pelayanan persampahan. Yang tidak termasuk jasa umum adalah jasa urusan umum pemerintahan.
- retribusi jasa usaha antara lain adalah penyewaan asset yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah, penyediaan tempat penginapan, usaha bengkel kendaraan, tempat pencucian mobil dan penjualan bibit.
- retribusi perijinan tertentu antara lain adalah izin mendirikan bangunan dan izin peruntukan penggunaan tanah.

Mengingat bahwa fungsi perijinan dimaksudkan untuk mengadakan pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan, maka pada dasarnya pemberian ijin oleh Pemerintah Daerah tidak harus dipungut retribusi. Akan tetapi untuk melaksanakan fungsi tersebut Pemerintah Daerah masih mengalami kekurangan biaya yang tidak selalu dapat dicukupi dari sumber-sumber penerimaan daerah, sehingga terhadap perijinan tertentu masih dipungut retribusi.

## 2.6. Teori Barang Publik (*Public Goods*)

Pengenaan dampak fiskal pada pembangunan perumahan Puri Tuk Songo erat kaitannya dengan teori *public goods*. Hal ini dikarenakan berkaitan dengan pengadaan barang/ jasa publik (*public goods*). Ada dua karakteristik yang menyatakan bahwa suatu barang dan jasa publik diklasifikasikan sebagai barang publik, dua karakteristik tersebut adalah (Guritno M :2000) :

- Penggunaannya tidak bersaing (*non rivalry*)
- Tidak dapat diterapkan prinsip pengecualian (*non excludability*)

Salah satu kewajiban pemerintah adalah menyediakan barang dan jasa yang tidak dapat dihasilkan oleh pihak swasta. Masalah selanjutnya adalah seberapa besar pemerintah harus menyediakan barang publik padahal kemampuan anggaran pemerintah terbatas. Penyediaan barang-barang publik dalam jumlah yang terlalu besar akan menyebabkan terjadinya pemborosan sumber-sumber ekonomi, sebaliknya penyediaan barang dan jasa publik yang terlalu sedikit akan menimbulkan ketidakpuasan masyarakat.

Jadi yang dimaksud dengan barang publik yang disediakan oleh pemerintah merupakan barang milik pemerintah yang dibiayai melalui anggaran belanja negara tanpa melihat siapa yang melaksanakan pekerjaannya. Barang tersebut dapat dikerjakan oleh pihak swasta atau oleh pemerintah sendiri. Beberapa teori barang publik dikemukakan oleh para ahli ekonomi yaitu :

### a. Teori Pigou

Pigou berpendapat bahwa penyediaan barang publik akan memberi manfaat (*utility*) bagi masyarakat, sebaliknya pajak yang dikenakan akan menimbulkan ketidakpuasan masyarakat. Semakin banyak barang dan jasa publik disediakan pemerintah, maka tambahan manfaat yang dirasakan oleh masyarakat akan semakin

menurun. Hal ini analog dengan fenomena *law of diminishing marginal utility returns*.

Semakin banyak barang dan jasa publik, semakin besar biaya yang dibutuhkan dan konsekuensinya semakin besar pula pajak yang dipungut dari masyarakat. Keadaan ini menyebabkan meningkatnya ketidakpuasan masyarakat.

b. Teori Bowen

Bowen mengemukakan suatu teori mengenai penyediaan barang-barang publik didasarkan pada teori harga seperti halnya pada penentuan harga pada barang swasta. Barang swasta adalah barang yang mempunyai sifat pengecualian dimana pemilik barang dapat mengecualikan orang lain dari manfaat barang tersebut sedangkan pada barang publik tidak dapat diterapkannya prinsip pengecualian.

Jadi apabila suatu barang publik sudah tersedia maka tidak ada seorangpun yang dapat dikecualikan dari manfaat barang tersebut.

c. Teori Erick Lindahl

Teori Lindahl mirip dengan teori Bowen, hanya saja konsumen membayar tidak dalam bentuk harga absolut tetapi persentase dari total biaya penyediaan barang publik. Analisa Lindahl didasarkan pada analisa *kurva indifference* dengan anggaran tetap yang terbatas (*fixed budget constrains*).

d. Teori Samuelson

Samuelson menyempurnakan teori Lindahl yang tidak menyertakan barang sektor swasta. Samuelson berpendapat bahwa walaupun barang publik mempunyai dua karakteristik *non exclusionary* dan *non rivalry* tidak berarti bahwa perekonomian tidak dapat mencapai kondisi *pareto optimal* atau tingkat kesejahteraan masyarakat yang optimal.

e. Teori Anggaran

Teori ini didasarkan pada suatu analisa dimana setiap orang membayar atau penggunaan barang-barang publik dengan jumlah yang sama yaitu sesuai dengan system harga untuk barang swasta.

Teori alokasi barang publik melalui anggaran merupakan suatu teori analisa penyediaan barang publik yang lebih sesuai dengan kenyataan karena bertitik tolak pada distribusi pendapatan awal diantara individu-individu dalam masyarakat dan dapat digunakan untuk menentukan beban pajak diantara para konsumen untuk membiayai pengeluaran pemerintah.

Secara konseptual jenis barang dan jasa publik serta penyediaannya hanya pemerintah yang berwenang menetapkan, dengan demikian penyediaan barang dan jasa publik adalah tanggungjawab pemerintah. Berdasarkan teori manfaat dan keuntungan suatu kegiatan, pengadaan barang dan jasa publik bisa dipindahkan tanggungjawabnya kesuatu kegiatan. Pengadaan barang dan jasa publik bisa dipindahkan tanggungjawabnya kepihak lain melalui suatu proses peraturan perundangan walaupun pengadaannya disediakan oleh pihak swasta. Namun karena karakteristiknya termasuk kategori barang dan jasa publik maka pengelolaannya setelah diadakan oleh developer harus diserahkan kembali kepada pemerintah (Patta, 1992).

## **2.7. Nilai Waktu Uang (*Time Value of Money*) dan Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*)**

### **2.7.1. Nilai Waktu Uang (*Time Value of Money*)**

Konsep Time Value of Money adalah bahwa nilai uang sekarang dengan nilai uang yang akan datang akan berbeda. Perbedaan ini lebih banyak disebabkan karena adanya suku bunga bank.

Demikian pula halnya bila membahas tentang investasi, di mana dana investasi tersebut akan kembali melalui penerimaan-penerimaan keuntungan dimasa yang akan datang. Ini berarti pengeluaran investasi dilakukan saat ini sedang penerimaannya akan diperoleh pada tahun-tahun yang akan datang. Dengan demikian tidak bisa membandingkan nilai investasi saat ini dengan sejumlah penerimaan yang akan datang. Oleh karena itu, penerimaan-penerimaan yang akan datang tersebut harus diperhitungkan menjadi nilai sekarang, agar bisa dikomparasikan dengan nilai investasi yang dikeluarkan saat ini. Hal ini yang dinamakan konsep *time value of money* (Sutrisno, 2001). Konsep nilai waktu uang bisa dipisahkan menjadi dua yaitu :

- Nilai yang akan datang *atau future value*
- Nilai sekarang *atau present value*

### 2.7.2. Nilai Sekarang Bersih (*Net Present Value*)

Net Present Value (NPV) adalah selisih antara nilai sekarang dari *cashflow* dengan nilai sekarang dari investasi. Untuk menghitung NPV pertama menghitung present value dari penerimaan atau cashflow dengan tingkat discount rate tertentu, kemudian dibandingkan dengan present value dari investasi. Bila selisih antara PV dari *cashflow* lebih besar berarti terdapat NPV positif, sebaliknya bila PV dari *cashflow* lebih kecil dibanding PV investasi maka NPV negatif.

NPV merupakan metode analisis yang memperhatikan :

- Nilai waktu uang
- Tingkat suku bunga

Kedua faktor tersebut sangat mempengaruhi besarnya *value of money*.

Beberapa rumus penting merupakan dasar analisis ekonomi proyek yaitu (Kodoatie, 2000) :

- a. Nilai yang akan datang (*future value*) yaitu mencari nilai yang akan datang bila diketahui nilai yang sekarang (*present value*) dengan tingkat suku bunga tertentu serta periode waktu tertentu. Untuk mencari harga yang akan datang digunakan rumus :

$$F = P(1 + i)^n \quad (3)$$

Dimana : F = nilai yang akan datang

P = nilai sekarang

i = tingkat bunga pada suatu periode

n = waktu.

- b. Nilai sekarang (*Present Value*) yaitu mencari nilai sekarang bila diketahui nilai yang akan datang dengan tingkat suku bunga tertentu serta periode waktu tertentu.

Rumus yang digunakan adalah :

$$P = \frac{F}{(1 + i)^n} \quad (4)$$

- c. *Sinking Fund* (penanaman sejumlah uang) yaitu mencari suatu nilai tahunan (*annual*) bila diketahui nilai yang akan datang dengan tingkat suku bunga tertentu serta periode waktu tertentu.

Pada kondisi riil dapat dikatakan juga sebagai suatu angka *annual* yang diendapkan (*sink*)/ ditanamkan sebagai suatu modal untuk suatu periode tertentu.

Rumusnya adalah :

$$A = \frac{Fi}{(1 + i)^n - 1} \quad (5)$$

- d. *Capital Recovery* (pemasukan kembali modal) yaitu mencari suatu Nilai tahunan (annual) bila diketahui nilai sekarang dengan tingkat suku bunga tertentu serta periode waktu tertentu. Dapat dikatakan juga sebagai suatu angka annual yang dikumpulkan sebagai suatu pengembalian modal (*capital recovery factor*).

Rumusnya adalah :

$$A = \frac{P i (1 + i)^n}{(1 + i) - 1} \quad (6)$$

Berdasarkan pengertian dan rumus diatas, dalam studi ini menggunakan rumus yang kedua sebagai gambaran nilai sekarang (*present value*) baik itu penerimaan pertahun maupun pengeluaran tiap tahun yang diterima atau dikeluarkan oleh Pemerintah kota Magelang.

Dari penerimaan dan pengeluaran berdasarkan nilai sekarang maka dihitung penerimaan dan pengeluaran dengan rumus *Net Present Value* sebagai berikut :

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{Bt - Ct}{(1 + i)^{-t}} \quad (7)$$

dimana :

Bt : Manfaat (*benefit*) sosial kotor yang dihasilkan oleh suatu proyek pada tahun t

Ct : Biaya (*Cost*) sosial kotor proyek yang bersangkutan pada tahun t

T : Umur ekonomis proyek

i : Biaya oportunitas sosial penggunaan modal (*social opportunity cost of capital*) yang digunakan sebagai *social discount rate*.

Kalau dampak fiskal terhadap sistem pembiayaan daerah yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan baru tersebut memberikan indikasi positif artinya sigma penerimaan lebih besar atau sama dengan sigma pengeluaran maka keberadaan

pembangunan baru atau pelaksanaan suatu rencana tidak akan mengganggu sistem pembiayaan di daerah tersebut. Kalau dampaknya negatif beban dampak fiskal ini jelas akan memberatkan beban pembiayaan daerah. (Patta, 1992)

## **2.8. Teknik Perhitungan dan Cara Pembayaran Development Impact Fees**

### **2.8.1. Teknik Perhitungan Development Impact Fees**

Pembangunan baru diarahkan untuk meningkatkan atau setidaknya mempertahankan tingkat pelayanan yang ada. Usaha mempertahankan kondisi tingkat pelayanan kota yang ada merupakan tanggungjawab pemerintah. Kenyataannya dana pemerintah untuk pembangunan cenderung terbatas. Untuk mengatasi masalah ini diperlukan suatu terobosan sehingga setiap rencana pembangunan selain harus layak secara ekonomi, finansial dan lingkungan juga harus dapat mempertahankan tingkat pelayanan yang ada. Dengan demikian Pemerintah dapat mewajibkan para developer yang akan melakukan pembangunan untuk turut menanggung beban biaya yang mungkin timbul dalam rangka mempertahankan atau meningkatkan tingkat pelayanan kepada masyarakat.

Developer dapat dikenakan suatu pungutan yang dikenal sebagai development impact fees atau pungutan sebagai dampak pembangunan. Hal ini sesuai dengan tujuan dikenakannya development impact fees yaitu untuk menutup biaya yang berkaitan dengan penyediaan prasarana dan sarana yang dibutuhkan sebagai akibat dari adanya pembangunan di suatu daerah.

Idealnya sebelum Pemerintah daerah menetapkan besarnya impact fees kepada developer perlu dilakukan analisis mengenai biaya dampak pembangunan. Analisis biaya dampak pembangunan pada dasarnya merupakan sebuah proyeksi atas semua pendapatan dan pengeluaran pemerintah daerah sebagai akibat adanya penambahan kebutuhan prasarana dan sarana umum yang disebabkan karena adanya suatu

pembangunan baru, baik perumahan maupun nonperumahan, dalam rangka mempertahankan atau meningkatkan tingkat pelayanan kepada masyarakat.

Besarnya DIF dapat ditentukan dengan Analisis Dampak Fiskal (Kusbiantoro dan Patta, 1994:18). Dengan analisis ini dapat ditentukan berapa delta biaya dampak yang dihasilkan dari pembangunan baru yang kemudian dijadikan acuan dalam penentuan proporsi besarnya DIF yang dikenakan.

Dilihat dari bentuknya pungutan tersebut dapat berupa uang (*fee*) atau barang (*in-kind*). Pungutan yang berbentuk *in-kind* dipenuhi oleh developer melalui penyerahan tanah atau pembangunan prasarana umum atau penyediaan pelayanan umum seperti jalan, tempat pembuangan sampah/limbah dan sebagainya. Sedangkan pungutan yang bersifat finansial dipenuhi oleh developer melalui pembayaran sejumlah uang kepada pemerintah. Dalam kenyataannya, pungutan yang berbentuk finansial ini bermacam-macam jenis dan namanya.

Menentukan besarnya *development impact fees* disuatu daerah pada setiap developer merupakan hal yang relatif sulit. Pengalaman di USA menunjukkan bahwa secara umum besarnya *development impact fees* lebih ditentukan berdasarkan negosiasi daripada suatu formula standard. Selain itu sebagian besar *development impact fees* berbentuk *in-kind* sehingga tidak muncul dalam buku anggaran pemerintah daerah sebagai penerimaan daerah, dan juga developer tidak harus melaporkan berapa total biaya yang dikeluarkan untuk membiayai pengadaan prasarana dan sarana umum dalam bentuk *in-kind* tersebut. Dengan demikian, ketersediaan data mengenai besarnya *impact fees* di USA tidak dapat diperoleh secara akurat, karena yang ditelusuri hanya *impact fees* yang berbentuk finansial saja, yang pada kenyataannya merupakan bagian kecil dari pada *impact fees* tersebut (Diklat Manajemen Keuangan Perkotaan, 1997).

Pengenaan biaya akibat pembangunan tidak boleh lebih besar dari proporsi delta biaya dampak yang ditimbulkan pada pemerintah daerah bagi keperluan fasilitas yang sama yang akan digunakan bagi keperluan fasilitas itu pada pembangunan baru tersebut seperti ketika biaya itu ditentukan dan dihitung. (Patta, 1992).

### **2.8.2. Cara Pembayaran Development Impact Fees**

Pembayaran Development Impact Fees atau pungutan yang dibebankan oleh Pemerintah kepada developer/ pengelola kawasan dikenakan pada saat developer mengajukan ijin untuk kegiatan pembangunan atau sebelum kegiatan pembangunan dilakukan secara fisik sehingga lebih merupakan pungutan yang bersifat dimuka.

Penerimaan biaya dampak yang dibayar pihak pembangun misalnya pengusaha real estate atas dasar penentuan dampak fiskal harus dimanfaatkan dan dikelola sesuai waktu dan tempat ketika analisis biaya dilaksanakan.

## **2.9. Bunga Sosial**

Dalam melakukan analisis, penentuan tingkat bunga sangat penting karena dilaksanakannya suatu proyek sangat tergantung dari tingkat bunga mana yang dipilih. Dalam kenyataannya, dimasyarakat terdapat berbagai tingkat bunga, misalnya tingkat bunga tabanas, tingkat bunga deposito yang juga bermacam-macam tingkatnya tergantung jenis dan jangka waktunya, tingkat bunga pinjaman bank dan lain-lain.

Penentuan tingkat diskonto atau tingkat bunga merupakan hal yang sangat penting karena hasil analisis suatu proyek dapat berbeda-beda tergantung dari tingkat bunga yang dipilih. Karena sulitnya menentukan tingkat diskonto yang tepat sedangkan penentuan tingkat diskonto adalah hal yang sangat penting dalam analisis suatu proyek maka para ahli ekonomi menggunakan tingkat diskonto sosial (*social*

*discount rate*) yang mereka perkirakan dengan mempertimbangkan resiko, pajak dan tingkat inflasi (Guritno, 2000).

Faktor resiko berperan dalam menentukan laju suku bunga. Besarnya tingkat suku bunga tergantung dari faktor resiko yang dimiliki oleh orang atau perusahaan swasta, bahkan dari pemerintah dengan berbagai dasar pertimbangan yang dimiliki oleh masing-masing peminjam.

Inflasi juga mempengaruhi laju suku bunga. Secara implisit inflasi adalah kenaikan harga barang-barang atau penurunan nilai mata uang maka bunga yang dipakai sebagai dasar analisis perhitungan harus juga memasukkan unsur inflasi ini. Faktor ini merupakan faktor yang penting untuk diperhitungkan terutama pada perekonomian yang selalu mengalami inflasi.

Tingkat diskonto atau tingkat bunga yang diumumkan atau yang dikenakan pada badan-badan perbankan adalah tingkat diskonto nominal. Suatu analisis manfaat dan biaya dilakukan dengan menggunakan tingkat harga konstan sehingga tingkat diskonto yang digunakan haruslah tingkat diskonto nyata (*real discount rate*) yaitu tingkat diskonto nominal dikurangi tingkat inflasi.

Penambahan faktor-faktor resiko dan pajak penghasilan serta memperhitungkan besarnya tabungan dan tingkat inflasi dapat dihitung besarnya tingkat diskonto sosial (*social discount rate*) yang harus digunakan dalam evaluasi proyek-proyek pemerintah. Secara ringkas dapat digambarkan sebagai berikut :

Tingkat Diskonto Umum	a %
Resiko	b %
Pajak penghasilan	c % +
	<hr/> d %
Tingkat inflasi	e % -
Tingkat diskonto sosial	f %

## 2.10. Rangkuman Kajian Teori

Analisis Dampak Fiskal didefinisikan sebagai suatu proyeksi terhadap pendapatan dan belanja yang bersifat langsung (*direct*), sekarang (*current*), dan umum (*public*) yang berkaitan dengan pembangunan permukiman atau nonpermukiman oleh pemerintah daerah lokal tempat pembangunan dilaksanakan (Burchell dan Listokin, 1988).

Development impact fees diperlukan karena adanya pembangunan yang berakibat pada adanya pertumbuhan dan perubahan. Adanya pertumbuhan dan perubahan pada kenyataannya tidak hanya menimbulkan dampak positif tetapi juga menimbulkan beban baru khususnya bagi keuangan pemerintah kota. Dalam hal ini pemerintah dituntut untuk lebih meningkatkan kualitas dan kuantitas pelayanannya kepada masyarakat, yang berarti pula pemerintah harus dapat menyediakan tambahan dana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Eksternalitas didefinisikan sebagai kasus (berbagai macam masalah) yang timbul jika suatu kegiatan dengan kegiatan lain tidak melalui mekanisme pasar (Patta, 1992). Eksternalitas dalam konteks analisis dampak fiskal diwujudkan sebagai dampak langsung suatu pembangunan baru. Dampak tersebut antara lain dapat berupa penambahan biaya kebutuhan perbaikan infrastruktur, fasilitas kesehatan, pendidikan dan sebagainya. Eksternalitas yang perlu dihitung adalah dampak fiskal pada sistem keuangan pemerintah daerah baik dari penerimaan maupun pengeluaran yang dinyatakan dalam besaran uang.

Development impact fees adalah pungutan yang dibebankan oleh Pemerintah kepada developer atau pengelola kawasan sebagai prasyarat untuk memperoleh izin atau menambah sumber penerimaan bagi pembiayaan penyediaan prasarana dan sarana umum. Kawasan tersebut antara lain berupa kawasan perumahan, kawasan

industri, kawasan perdagangan dan kawasan pariwisata. Pungutan ini biasanya dikenakan pada saat developer mengajukan permohonan izin untuk kegiatan pembangunan atau sebelum kegiatan pembangunan dilakukan secara fisik, sehingga lebih merupakan pungutan yang bersifat dimuka. Namun demikian pada kasus pembangunan telah dilaksanakan dan hingga saat analisis dilakukan tetap operasional maka analisis dampak fiskal lebih bersifat uji hitung kembali (*ex-post evaluation*) dampak realisasi pembangunan serta mengevaluasi dan mendudukan kembali masalah kaitan fiskalnya terhadap manfaat dan beban masyarakat melalui pemerintah daerah atau yang langsung.

Sebelum pemerintah menetapkan besarnya impact fees kepada developer perlu dilakukan suatu analisis mengenai biaya dampak pembangunan. Analisis biaya dampak pembangunan pada dasarnya merupakan sebuah proyeksi atas semua pendapatan dan pengeluaran pemerintah sebagai akibat adanya penambahan kebutuhan prasarana dan sarana umum yang disebabkan karena adanya suatu pembangunan baru, baik perumahan maupun non perumahan dalam rangka mempertahankan atau meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Berdasarkan analisis ini dapat diperoleh masukan bagi pengambilan keputusan untuk jangka pendek maupun jangka panjang serta dalam perencanaan keuangan daerah.

Jika hasil analisis menunjukkan pendapatan yang diterima lebih besar daripada pengeluaran maka pembangunan tersebut berdampak positif, sebaliknya jika pendapatan yang diterima lebih kecil daripada pengeluaran maka pembangunan tersebut berdampak negatif.

Hasil analisis suatu proyek dapat berbeda-beda tergantung dari tingkat bunga yang dipilih. Karena sulitnya menentukan tingkat diskonto yang tepat sedangkan penentuan tingkat diskonto adalah hal yang sangat penting dalam analisis suatu proyek

maka para ahli ekonomi menggunakan tingkat diskonto sosial (*social discount rate*) yang mereka perkirakan dengan mempertimbangkan resiko, pajak dan tingkat inflasi (Guritno, 2000).

Mendasarkan pada hasil kajian teori diatas, untuk menghitung besaran Development Impact Fees yang akan digunakan dalam penulisan tesis ini, terdapat 2 (dua) komponen yang diperhitungkan, yaitu Manfaat Sosial (*Social Benefit*) dan Biaya Sosial (*Social Cost*).

Variabel-variabel yang ada dalam komponen Manfaat Sosial adalah :

- a. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)
- b. Keringanan harga rumah
- c. Keringanan biaya sambungan PLN dan PDAM
- d. Keringanan pemasangan instalasi PLN dan PDAM

Variabel-variabel yang ada dalam komponen Biaya Sosial adalah :

- a. Biaya kemacetan lalu lintas
- b. Biaya penurunan kualitas udara dan kebisingan
- c. Biaya penurunan kualitas air sungai
- d. Biaya pengelolaan kebakaran

Dengan membandingkan antara variabel atas komponen Biaya Sosial dan Manfaat Sosial akan dihitung Net Present Value berdasarkan tingkat bunga sosial yang diberlakukan pada masing-masing variabel.

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM WILAYAH KOTA MAGELANG DAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG**

### **3.1. Tinjauan Umum Kota Magelang Sebagai Wilayah Studi**

Dalam tinjauan umum kota Magelang ini akan menguraikan mengenai kebijakan pembangunan dan pengembangan, kebijakan pengembangan perumahan, kondisi eksisting dan tinjauan keuangan Pemerintah Kota Magelang.

#### **3.1.1. Kebijakan Pembangunan dan Pengembangan Kota Magelang**

Perwilayahan Pembangunan Propinsi Jawa Tengah dibagi menjadi 10 wilayah pembangunan. Dari kebijakan wilayah Pembangunan Jawa Tengah tersebut Kota Magelang termasuk dalam Wilayah Pembangunan VII bersama-sama dengan Kabupaten Purworejo, Kabupaten Magelang, Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Wonosobo dan sebagai pusat pertumbuhan adalah Kota Magelang.

Kota Magelang sebagai pusat pertumbuhan Wilayah Pembangunan VII memiliki letak geografis yang strategis karena berada diantara wilayah hinterland yang melingkupi. Jangkauan dan pergerakan jalur transportasi sebagai jalur ekonomi antar kota dan antar kota Propinsi juga melalui Kota Magelang. Bahkan Kota Magelang merupakan tempat transit barang dan jasa yang strategis. Posisi regional ini sangat menguntungkan bagi perkembangan Kota Magelang terutama dalam fungsinya sebagai pusat kegiatan barang dan jasa di tingkat regional wilayah Kedu.

Dengan potensi dan beban yang disandang tersebut Kota Magelang dituntut untuk mampu mengimbangi perkembangan yang terjadi serta dapat memberikan pelayanan yang lebih baik kepada masyarakat. Pelayanan yang diberikan kepada

masyarakat bertujuan agar dapat meningkatkan kesejahteraan warga kota Magelang sendiri maupun warga masyarakat yang berada diwilayah hinterlandnya.

Kebijakan dasar perencanaan kegiatan pengembangan Kota Magelang diarahkan pada masalah :

- Kependudukan dan Pemukiman

Tujuan dari perencanaan kota adalah untuk kesejahteraan penduduk, dengan demikian rumusan kebijakan dasar perencanaan berhubungan dengan kependudukan yang menyangkut target kuantitas dan kualitas penduduk dimasa yang datang. Termasuk didalamnya adalah peningkatan kemampuan warga kota Magelang dalam usaha pengembangan sumber daya manusia untuk meningkatkan pendapatan dan memperoleh pemukiman yang layak.

- Pengembangan fungsi-fungsi kota Magelang

- Fungsi transit
- Fungsi pusat pendidikan
- Fungsi kota ABRI
- Fungsi pusat perdagangan
- Fungsi pusat perkantoran
- Perumahan
- Rekreasi dan olah raga
- Industri dan pergudangan

- Kebijakan pengembangan sistem transportasi dan jalan

Kebijakan yang dipakai adalah :

- Pemisahan sistem pengangkutan regional dan lokal antara barang dan penumpang dipertegas

- Penyediaan kantong-kantong parkir disepanjang jalan yang potensial penumpang
- Pengembangan jenis sarana angkutan menurut skala pelayanan, tingkatan dan fungsi jalan diatur pemerataan pelayanan distribusinya
- Pengembangan sistem angkutan umum didalam maupun dipinggir kota yang tepat guna dan berhasil guna dengan mengoptimalkan dan memanfaatkan angkutan tradisional seperti andong dan becak.
- Pengembangan prasarana utilitas umum

Kebijakan dalam pengembangan prasarana utilitas umum sangat penting berkaitan dengan Kota Magelang sebagai kota yang melayani jasa wisata, dengan demikian diperlukan :

- Perluasan sistem jaringan sehingga menjangkau seluruh pelosok kota dan terpadu dengan pembangunan kota secara menyeluruh
- Peningkatan konsumsi perkapita kebutuhan utilitas umum
- Pengembangan kesekitar wilayah kota sesuai dengan kemampuan yang ada

Pembagian Kota Magelang menjadi bagian wilayah kota merupakan salah satu cara pendekatan proses rencana pengembangan kota, penyusunan program dan pelaksanaan dari rencana atau program. Pembagian wilayah kota (BWK) Kota Magelang dibagi menjadi 4 BWK yang masing-masing BWK memiliki karakter dan fungsi kota yang berbeda. Sesuai dengan penempatan potensi fungsional BWK yang telah ditetapkan baik yang mendukung fungsi kota dalam lingkup pelayanan kota dan regional maupun yang terkait dari fungsi dan peranan kota dalam kedudukannya sebagai wadah kegiatan kehidupan warga Kota Magelang. Tabel fungsi BWK dapat dilihat dibawah ini.

**TABEL III.1.**  
**FUNGSI BAGIAN WILAYAH KOTA MENURUT**  
**RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA**  
**KOTA MAGELANG**

NO	PEMBA GIAN BWK	LUAS (HA)	KARAKTERISTIK	FUNGSI	ELEMEN UTAMA KOTA
1	BWK I	430,3	Pusat kota	- pusat perdagangan dan jasa - pusat perkantoran - pusat kesehatan	- pusat perdagangan skala regional - pusat perkantoran dan jasa skala regional - pusat kesehatan skala regional - pusat pendidikan skala kota - pusat pemukiman padat - kawasan ABRI
2	BWK II	534,5	Perkembangan Kota bag utara	- pusat pendidikan - pusat kesehatan - pusat olah raga	-Pusat pendidikan skala regional -Pusat kesehatan skala regional -Pusat olah raga skala regional -Pusat perdagangan skala kota -Pusat pengembangan pemukiman baru
3	BWK III	490,2	Perkembangan kota bag selatan di sisi barat	- pusat rekreasi dan wisata - pusat pendidikan dan pemukiman militer	-pusat rekreasi dan wisata regional -pusat pendidikan [AKMIL skala Nasional] -pusat perdagangan skala lingkungan -pusat pengembangan perumahan baru
4	BWK IV	357	Perkembangan kota bagian selatan di sisi timur	-pusat industri, pergudangan dan bengkel - pusat jasa transportasi - pusat perdagangan	- pusat industri - pusat pergudangan - pusat bengkel dan suku cadang -teminal antar kota propinsi - perdagangan skala kota
	JUMLAH	1812			-

Sumber : Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 tahun 1999

Penilaian fungsi masing-masing BWK terbatas pada fungsi-fungsi utama saja. Oleh sebab itu tidak menutup kemungkinan perkembangan fungsi-fungsi yang lain yang tumbuh dan berkembang dapat menunjang fungsi utama tersebut, dengan demikian fungsi BWK dapat fleksibel.

### 3.1.2. Kebijakan Pengembangan Perumahan Kota Magelang

Pelaksanaan pembangunan perumahan dan permukiman di Kota Magelang telah dilaksanakan sejak awal Pelita II. Berbagai tipe rumah telah banyak dibangun oleh berbagai pihak baik oleh Pemerintah Kota sendiri maupun oleh pihak swasta yang lokasinya tersebar di wilayah Kota Magelang.

Lingkungan permukiman penduduk yang sudah ada di Kota Magelang dapat dikategorikan menjadi 3 macam yaitu lingkungan permukiman padat, sedang dan tidak padat. Lingkungan padat terdapat di Kelurahan Panjang, Potrobangsari, Rejowinangun Utara dan sebagian di Kelurahan Magersari maupun Wates. Daerah padat lainnya adalah di pusat kota Kelurahan Magelang. Di daerah yang sangat padat mayoritas kondisi bangunan adalah tidak permanen.

Selain lingkungan permukiman padat yang sudah ada, di Kota Magelang juga terdapat lingkungan permukiman ABRI. Lingkungan permukiman ABRI cukup luas dan terdapat di Kelurahan Jurangombo (Perumahan AKMIL), disekitar kawasan SECABA (Kelurahan Potrobangsari), perumahan RINDAM IV Diponegoro di Kelurahan Wates dan Perum ARMED di Sambung Kelurahan Kramat.

Pembangunan perumahan yang sehat dan layak perlu dilaksanakan secara berencana pada lokasi yang tepat dan sesuai lengkap dengan kemudahan-kemudahan untuk mencapai sarana kehidupan sehari-hari seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, transportasi umum dan sebagainya sehingga dapat membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Dalam upaya pengembangan perumahan baru banyak permasalahan dan kendala yang dihadapi yaitu sebagai berikut :

- ❖ Tanah atau lahan yang ada jumlahnya terbatas

- ❖ Kemampuan/ penghasilan masyarakat yang relatif rendah mengingat sebagian besar masyarakat mempunyai profesi sebagai Pegawai Negeri/TNI/Polri, buruh serta pedagang kecil.
- ❖ Terbatasnya kondisi keuangan Pemerintah Kota Magelang untuk menangani pembangunan perumahan
- ❖ Adanya sungai Progo dan sungai Elo yang membatasi Kota Magelang dibagian barat dan timur, hal tersebut merupakan kendala didalam pertumbuhan (pemekaran) Kota Magelang ke arah timur dan barat. Meskipun secara teknik dapat dilakukan namun membutuhkan dana yang relatif mahal guna pembangunan prasarana perhubungan
- ❖ Kondisi topografi Kota Magelang selain merupakan potensi sekaligus merupakan kendala, khususnya bagi pemanfaatan ruang untuk berbagai kegiatan yang ada. Dengan topografi yang tidak datar maka pemanfaatan ruang tidak dapat seoptimal mungkin, disamping secara teknis juga merupakan hambatan didalam pembangunan fisik.

Dalam rangka memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi warga yang berpenghasilan rendah dan tidak tetap telah dibangun Rumah Sub Inti (RSI) dengan ukuran/tipe 16/36 sejumlah 14 unit. Pembangunan rumah sub inti ini dilaksanakan oleh Dinas PU Cipta Karya Propinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Daerah yang menyediakan tanahnya.

Untuk memenuhi kebutuhan perumahan khususnya bagi Pegawai Negeri Sipil berpenghasilan menengah kebawah dibangun Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS) sejumlah 1.560 unit. Sedangkan bagi golongan ekonomi menengah keatas oleh pihak swasta telah dibangun perumahan yang tergolong mewah sebanyak 408 unit di Kelurahan Kramat dan 29 unit di Kelurahan Potrobangsari dan 80

unit di Kelurahan Jurangombo. Disamping itu dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan bagi industri kecil (para pengrajin tahu tempe), pada tahun 1994/1995 oleh Primkopti telah dibangun rumah tipe 36/60 sebanyak 23 unit di Kelurahan Tidar.

Untuk mengimbangi laju perkembangan penduduk dan meningkatkan penyebaran penduduk agar tidak terkonsentrasi pada satu wilayah maka Pemerintah Kota Magelang akan membangun perumahan baru di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan. Pembangunan perumahan tersebut yaitu Perumahan Puri Tuk Songo dilaksanakan atas dasar kerjasama dengan pihak swasta yaitu PT. Purnama Adiguna Sentosa. Pembangunan perumahan tersebut dimulai pada bulan Nopember tahun 2001. Kondisi perumahan Kota Magelang dapat dilihat pada peta dibawah ini.



PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG 2002

TESIS  
ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG

PETA PEMUKIMAN  
KOTA MAGELANG

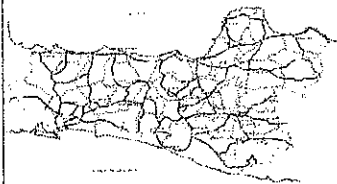
Legenda :

- : Batas Kotamadya
- : Batas Kecamatan
- : Batas Kelurahan
- : Kantor  
a. Kotamadya  
b. Kecamatan  
c. Kelurahan
- : Jalan Kota
- : Jalan Kecamatan
- : Sungai
- : Lahan Perumahan
- : Perumahan Puri Tuk Songo

NO. GAMBAR : 3.1.

HALAMAN : 71

INSERT :

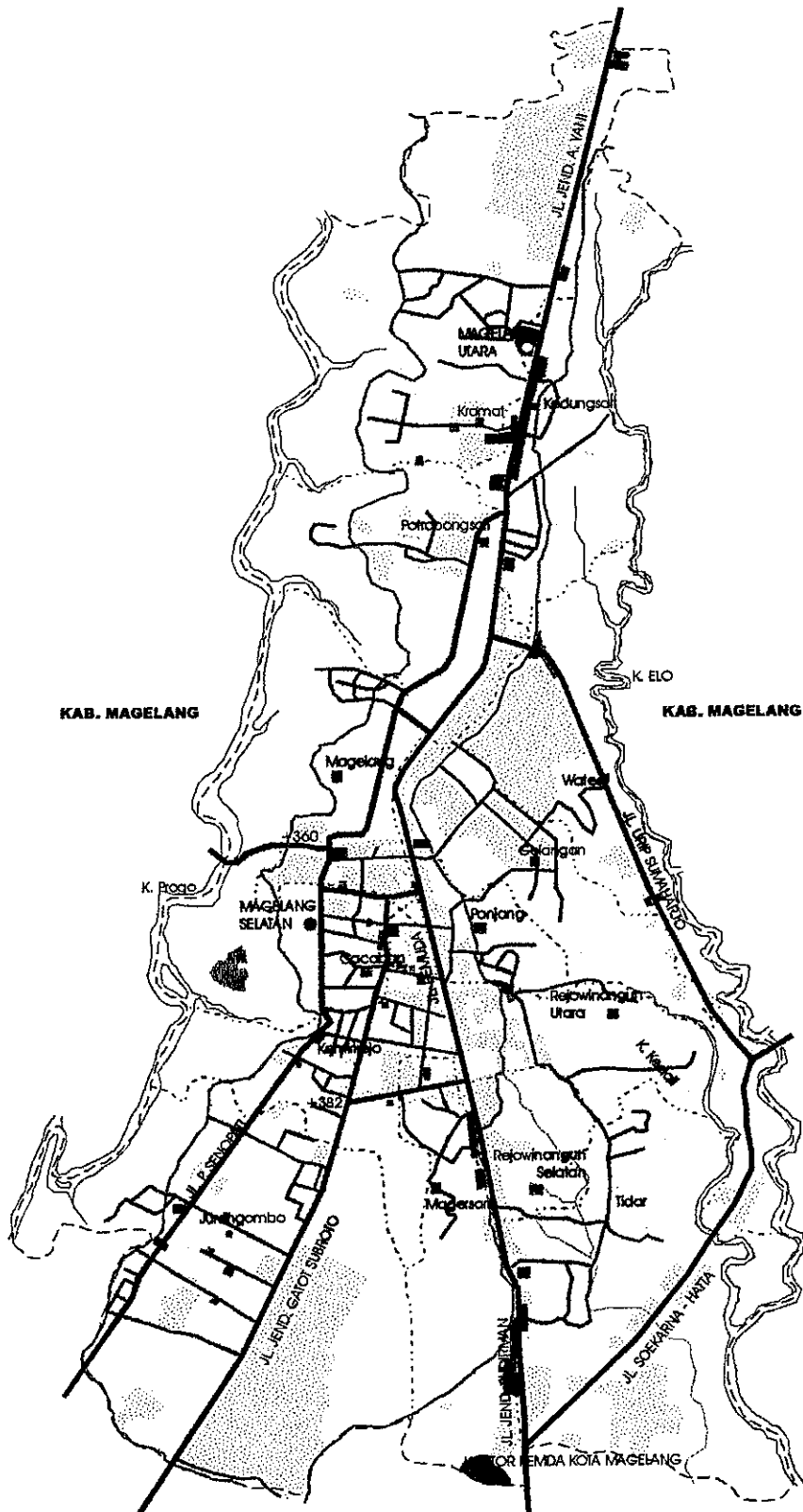
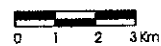


SUMBER

BAPPEKO KOTA MAGELANG

SKALA

u.f.a.r.a.



### 3.1.3. Kondisi Eksisting Kota Magelang

#### 3.1.2.1. Aspek fisik dasar dan penggunaan lahan

Kota Magelang merupakan salah satu kota di Jawa Tengah yang mempunyai letak strategis. Hal ini dapat dilihat dari posisi letak geografis Kota Magelang yaitu terletak pada  $7^{\circ} 28'18'' - 7^{\circ} 30'9''$  Lintang Selatan dan  $110^{\circ} 12'30'' - 110^{\circ} 12'52''$  Bujur Timur serta pada ketinggian 380 meter diatas permukaan laut. Kota Magelang dilalui oleh jalur jalan yang menghubungkan antar kota Propinsi yaitu Kota Semarang - Yogyakarta. Hal ini menumbuhkan aspirasi masyarakat dan Pemerintah Kota Magelang untuk selalu meningkatkan pembangunan kotanya guna peningkatan kesejahteraan warganya.

Topografi Kota Magelang berupa dataran tinggi dengan sudut kemiringan berkisar antara 2% - 15%, kemiringan yang terjal pada bagian Barat (sepanjang sungai Progo) dan sebelah Timur (sungai Elo) dengan sudut kemiringan mencapai 45%, sedangkan pada daerah tengah yaitu mulai dari kompleks AKMIL ke Utara hingga Rumah Sakit Jiwa Magelang, merupakan daerah datar dengan kemiringan 2% - 5%. Di sekitar daerah Timur kompleks AKMIL terdapat Gunung Tidar yang merupakan hutan lindung sebagai daerah hijau kota (paru-paru kota).

Dengan kondisi topografi tersebut maka kecenderungan pertumbuhan alamiah Kota Magelang adalah ke arah Utara dan Selatan yaitu pada areal yang relatif datar sedangkan daerah yang bertopografi curam mengalami perkembangan fisik kota yang cenderung lambat. Hal ini disebabkan daerah yang bertopografi tajam dalam pengembangan fisik kota membutuhkan biaya konstruksi yang cukup mahal, baik konstruksi jalan, utilitas maupun tempat tinggal. Pertumbuhan dan perkembangan kota kearah Barat dan Timur secara fisik terhambat oleh adanya 2 buah sungai yang cukup besar yaitu Sungai Progo dan Sungai Elo.

Konstruksi rumah dengan kondisi topografi yang tidak datar terutama terdapat di daerah Timur Sungai Progo. Untuk itu kawasan tepi Sungai Progo lebih cocok untuk pengembangan rumah baru golongan ekonomi menengah keatas, sedangkan topografinya yang relatif datar untuk rumah sederhana bagi golongan ekonomi lemah. Sedangkan dikawasan padat dan permukiman kumuh diarahkan membuat perumahan dengan pengembangan kearah vertikal (rumah susun). Kondisi topografi Kota Magelang dapat dilihat pada peta dibawah ini.






PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG 2002

THESIS  
ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG

PETA KETINGGIAN KOTA MAGELANG

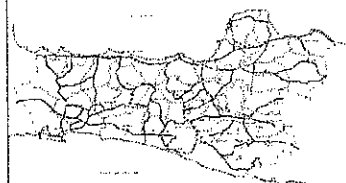
Legenda :

-  : Batas Kotamadya
-  : Batas Kecamatan
-  : Batas Kelurahan
-  : Kantor  
a. Kotamadya  
b. Kecamatan  
c. Kelurahan
-  : Jalan Kota
-  : Jalan Kecamatan
-  : Sungai
-  : Titik ketinggian 387 m diatas permukaan air laut
-  : Garis Tinggi
-  : Perumahan Puri Tuk Songo

NO. GAMBAR : 3.2.

HALAMAN : 74

INSERT :

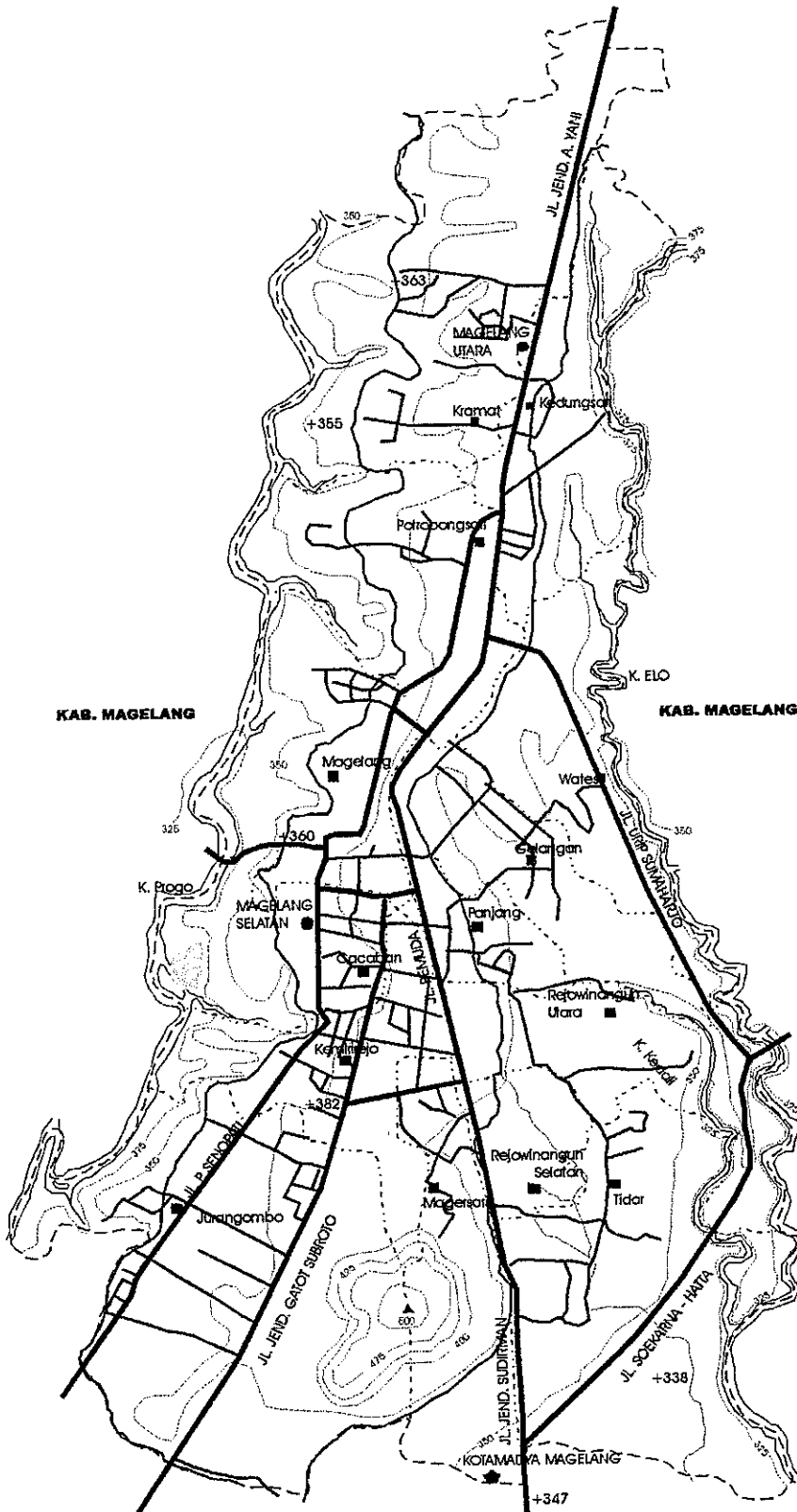
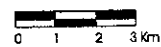


SUMBER

BAPPEKO KOTA MAGELANG

SKALA

u.f.a.r.a.



Secara administratif Kota Magelang terdiri dari dua Kecamatan yaitu Kecamatan Magelang Utara dan Kecamatan Magelang Selatan, yang masing-masing Kecamatan terbagi menjadi 7 kelurahan dengan keseluruhan luas wilayah 18,12 Km<sup>2</sup> atau 1.812 Ha. Dari luas Kota Magelang itu sebagian besar terletak di Kecamatan Magelang Utara sebesar 60,066% (10.884 Km) dan sisanya di Kecamatan Magelang Selatan sebesar 39,934% (7.236Km).

Penggunaan tanah di Kota Magelang terbesar digunakan untuk perumahan/permukiman 53,63%, kemudian disusul penggunaan untuk jasa 17,58%, sawah 10,68%, Hutan (Gunung Tidar dan Taman Kyai Langgeng) 5,49%, lain-lain (jalan, sungai dan saluran) 4,77%, Perusahaan 3,04%, Taman dan lapangan olah raga 2,49%, tegalan/kebun campur 1,25% dan yang terkecil untuk industri sebesar 0,03%. Untuk lebih jelasnya penggunaan tanah di Kota Magelang dapat dilihat pada Tabel III.2. dibawah ini.

**TABEL III.2.**  
**PENGGUNAAN TANAH DI KOTA MAGELANG**  
**TAHUN 2000**

NO.	JENIS PENGGUNAAN TANAH	TAHUN 1999		TAHUN 2000	
		LUAS (Ha)	PROSEN (%)	LUAS (Ha)	PROSEN (%)
1	Perumahan/pemukiman	927,12	51,17	971,77	53,63
2	Perusahaan	55,15	3,04	69,03	3,81
3	Industri	5,36	0,30	5,36	0,30
4	Jasa	318,55	17,58	318,55	17,58
5	Sawah	247,34	13,65	193,52	10,68
6	Tegalan/Kebun campuran	22,70	1,25	22,70	1,25
7	Hutan (G. Tidar & Taman Kyai Langgeng)	99,56	5,49	99,56	5,49
8	Taman dan Lap. OR	45,09	2,49	45,09	2,49
9	Lain-lain(jalan, sungai dan saluran)	86,40	4,77	86,40	4,77
	<b>JUMLAH</b>	<b>1.812</b>	<b>100</b>	<b>1.812</b>	<b>100</b>

Sumber : Daerah Dalam Angka Kota Magelang Tahun 2000.

Dibandingkan dengan tahun 1999, dilihat dari penggunaan tanah untuk perumahan/permukiman, terjadi peningkatan 2,46% , sedangkan jenis penggunaan

lahan sawah berkurang sebesar 2,97% dan untuk jenis penggunaan tanah lainnya tidak terjadi perubahan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa berkurangnya lahan sawah disebabkan karena peralihan peruntukkan menjadi perumahan atau permukiman. Peta penggunaan tanah Kota Magelang dapat dilihat pada gambar 3.3.

### 3.1.2.2. Aspek Kependudukan

Jumlah penduduk Kota Magelang berdasarkan monografi Kecamatan tahun 2000 tercatat 115.275 jiwa. Penduduk perempuan lebih besar jika dibandingkan dengan jumlah penduduk laki-laki dengan ratio (perempuan – laki-laki ) 102,5%. Kepadatan penduduk Kota Magelang pada tahun 2000 tercatat 6.362 jiwa/Km dan pada tahun 1999 sebesar 6.364 jiwa/Km. Ini berarti ada penurunan kepadatan penduduk 2 jiwa/Km pada tahun 2000. Untuk lebih jelasnya jumlah penduduk menurut kelompok umur dan jenis kelamin akan disajikan dalam Tabel III.3.

**TABEL III.3.**  
**JUMLAH PENDUDUK KOTA MAGELANG**  
**DIRINCI MENURUT KELOMPOK UMUR DAN JENIS KELAMIN**  
**TAHUN 2000**

NO.	KELOMPOK UMUR	BANYAKNYA PENDUDUK		JUMLAH
		LAKI-LAKI	PEREMPUAN	
1.	0 - 4	5.065	3.595	8.660
2.	5 - 9	4.461	4.282	8.743
3.	10 - 14	5.413	4.726	10.139
4.	15 - 19	6.118	5.959	12.077
5.	20 - 24	5.116	5.862	10.978
6.	25 - 29	4.961	5.071	10.032
7.	30 - 34	3.960	4.571	8.531
8.	35 - 39	3.762	4.336	8.098
9.	40 - 44	3.860	3.742	7.602
10.	45 - 49	2.607	2.608	5.215
11.	50 - 54	2.555	2.713	5.268
12.	55 - 59	1.907	2.760	5.667
13.	60 - 64	1.964	1.904	3.868
14.	65 - 69	1.343	1.960	3.303
15.	70 keatas	2.816	4.278	7.094
	<b>JUMLAH</b>	<b>56.908</b>	<b>58.367</b>	<b>115.275</b>

Sumber : Daerah Dalam Angka Kota Magelang Tahun 2001



PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG 2002

TESIS  
ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG

PETA PENGGUNAAN TANAH  
KOTA MAGELANG

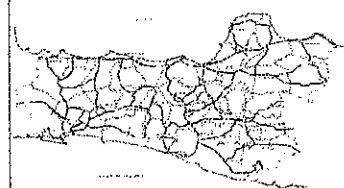
Legenda :

- : Batas Kotamadya
- : Batas Kecamatan
- : Batas Kelurahan
- : Kantor  
a. Kotamadya  
b. Kecamatan  
c. Kelurahan
- : Jalan Kota
- : Jalan Kecamatan
- : Sungai
- : Lahan Perumahan
- : Institut  
a. Perkantoran  
b. Pendidikan  
c. Kesehatan  
d. Tempat Ibadah
- : Lahan Perdagangan & Jasa  
- Pasar, Pompa Bensin, Bioskop  
- Pertokoan, Hotel/Losmen  
- Stasiun/Terminal
- : Lahan Industri
- : Lahan Kosong/Non Urban
- : Perumahan Puri Tuk Songo

NO.GAMBAR : 3.3

HALAMAN : 77

INSERT :

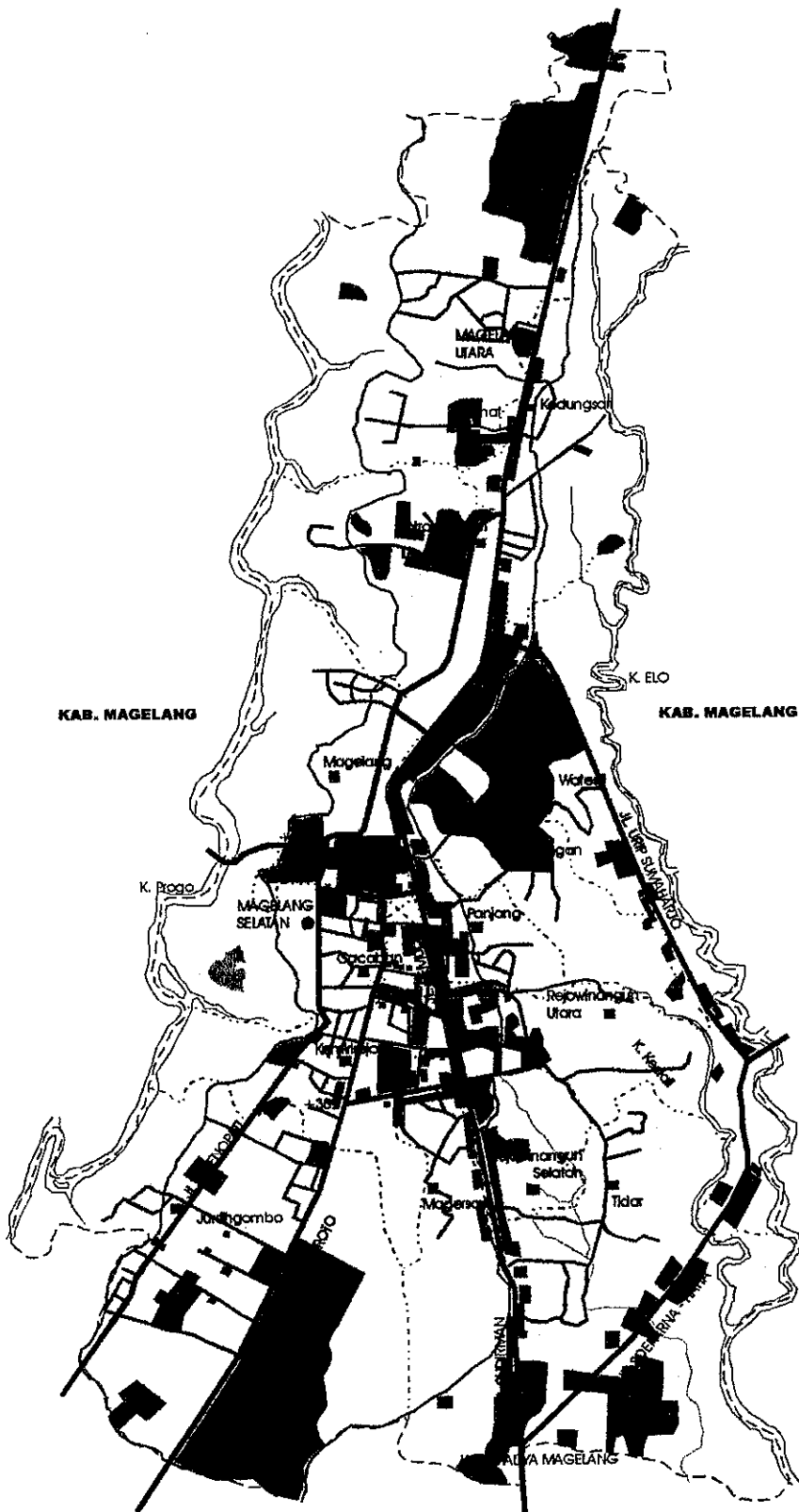
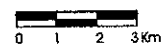


SUMBER

BAPPEKO KOTA MAGELANG

SKALA

u.f.a.r.a.



### 3.1.2.3. Aspek Ekonomi

Perhitungan Produk Domestik Regional Bruto tahun 2000 menurut harga konstan sebesar Rp. 318.423,23 juta berarti naik sebesar 3.96% dibanding tahun 1999. Kenaikan ini menunjukkan adanya peningkatan produktifitas pada masing-masing sektor.

Pertumbuhan ekonomi Kota Magelang tersebut dipengaruhi oleh tumbuhnya sektor jasa-jasa, pengangkutan dan komunikasi, listrik, gas dan air bersih. Kondisi tersebut menunjukkan mulai pulihnya kondisi perekonomian dan kota dari krisis ekonomi.

Pertumbuhan riil sektoral tahun 2000 secara umum mengalami peningkatan. Sektor pertanian mengalami kenaikan 1,77% . Sektor Industri Pengolahan mengalami kenaikan sebesar 2,36%. Sektor listrik, gas dan air bersih produksinya meningkat hingga pada tahun 2000 PDRBnya meningkat 5,48% dari tahun 1999. Sektor bangunan untuk tahun 2000 lebih tinggi dari pada tahun 1999 yaitu naik 3,48%. Sektor perdagangan mengalami pertumbuhan yang positif namun hanya 1,97%. Sektor angkutan mengalami pertumbuhan sebesar 5,95% lebih tinggi dibanding tahun 1999. Sektor keuangan, persewaan bangunan dan jasa perusahaan tahun 2000 mengalami pertumbuhan sebesar 1,06%. Sektor jasa-jasa mengalami pertumbuhan sebesar 5,12%, lebih rendah dari tahun 1999 yang mengalami pertumbuhan sebesar 7,12%. Untuk lebih jelasnya PDRB menurut lapangan usaha atas dasar harga konstant 1993 dapat dilihat pada tabel III.4. dibawah ini.

**TABEL III.4.**  
**PDRB MENURUT LAPANGAN USAHA**  
**ATAS DASAR HARGA KONSTAN 1993 KOTA MAGELANG**  
**TAHUN 1996 – 2000 (JUTAAN RUPIAH)**

NO	LAPANGAN USAHA	1996	1997	1998	1999	2000
1.	Pertanian	11.358,37	10.448,50	9.840,98	9.508,87	9.676,83
2.	Pertambangan dan penggalian	-	-	-	-	-
3.	Industri pengolahan	26.983,94	26.185,25	20.578,84	18.912,80	19.358,51
4.	Listrik, gas dan air bersih	7.145,46	8.034,98	7.824,87	8.893,21	9.380,58
5.	Bangunan	42.139,91	42.879,82	38.838,68	39.545,97	40.922,17
6.	Perdagangan, hotel dan restoran	26.111,06	24.768,89	20.524,05	20.892,72	21.303,31
7.	Pengangkutan dan komunikasi	57.989,63	60.341,89	60.546,91	63.305,76	66.441,56
8.	Keuangan, persewaan dan jasa perusahaan	46.410,84	45.456,77	32.393,30	33.309,97	33.389,10
9.	Jasa-jasa	90.529,55	99.978,81	104.754,74	112.209,00	117.951,17
	PROD.DOMESTIK REGIONAL BRUTO	308.668,75	318.091,91	295.302,36	306.305,20	318.423,23
	PENDUDUK PERTENGAHAN TAHUN (JIWA)	116.654	116.281	115.701	115.354	115.271
	PDRB PER KAPITA (Rp)	2.646.019,46	2.735.570,86	2.552.288,76	2.655.349,66	2.762.388,02

Sumber : Perkiraan PDRB Kota Magelang 2000

Diatas telah diperlihatkan Produk Domestik Regional Bruto menurut lapangan usaha atas dasar harga konstan 1993. Tabel III.5. dibawah ini akan memperlihatkan Distribusi Prosentase Produk Domestik Regional Bruto Menurut Lapangan Usaha atas dasar harga konstan 1993.

**TABEL III.5.**  
**DISTRIBUSI PROSENTASE PDRB MENURUT LAPANGAN USAHA**  
**ATAS DASAR HARGA KONSTAN 1993 DI KOTA MAGELANG**  
**TAHUN 1996 – 2000 (JUTAAN RUPIAH)**

NO	LAPANGAN USAHA	1996	1997	1998	1999	2000
1	Pertanian	3,68	3,28	3,33	3,10	3,04
2	Pertambangan dan penggalian	-	-	-	-	-
3	Industri Pengolahan	8,74	8,23	6,97	6,17	6,08
4	Listrik, gas dan air bersih	2,31	2,53	2,65	2,90	2,95
5	Bangunan	13,65	13,48	13,15	12,91	12,85
6	Perdagangan, hotel dan restoran	8,46	7,79	6,95	6,82	6,69
7	Pengangkutan dan komunikasi	18,79	18,97	20,50	26,67	20,87
8	Keuangan, persewaan dan jasa perusahaan	15,04	14,29	10,97	10,79	10,49
9	Jasa-jasa	29,33	31,43	35,47	36,63	37,04
	PDRB	100	100	100	100	100

Sumber : Perkiraan PDRB Kota Magelang 2000

Dari tabel diatas diketahui bahwa sumbangan tiap-tiap sektor terhadap PDRB didominasi oleh sektor jasa-jasa. Sektor jasa-jasa dari tahun 1996 sampai dengan 2000 memberikan sumbangan tertinggi diantara sektor yang lainnya dan selalu naik dari tahun ketahun. Pada tahun 2000 memberikan sumbangan sebesar 37,04%, kemudian diikuti oleh sektor pengangkutan dan komunikasi sebesar 20,87%.

Sektor keuangan, persewaan dan jasa perusahaan pada tahun 1996 dan 1997 menempati urutan ketiga dan menurun dari tahun 1998 sampai tahun 2000, berlawanan dengan sektor bangunan. Pada tahun 2000 memberikan sumbangan sebesar 10,49% sektor bangunan mencapai 12,85%.

Sektor perdagangan, hotel dan restoran menyumbang sebesar 6,69%, sektor industri pengolahan sebesar 6,08%, sektor pertanian 3,04% dan sumbangan terkecil dari listrik, gas dan air bersih yaitu sebesar 2,95%.

### 3.1.4. Tinjauan Keuangan Pemerintah Kota Magelang

Kondisi keuangan Pemerintah Kota Magelang yang menyangkut sumber penerimaan dan pengeluaran adalah sebagai berikut :

#### 1. Penerimaan Daerah

Penerimaan Daerah Kota Magelang bersumber dari :

- ✓ Bagian sisa lebih perhitungan anggaran tahun lalu
- ✓ Bagian pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah, retribusi daerah, bagian laba BUMD dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah
- ✓ Pendapatan dari pemerintah/Instansi yang lebih tinggi
- ✓ Dana perimbangan yaitu dari bagi hasil pajak, bagi hasil bukan pajak, dana pembangunan daerah, dana alokasi umum dan penerimaan lainnya
- ✓ Bagian lain-lain penerimaan yang sah
- ✓ Bagian urusan kas dan perhitungan (UKP)

#### 2. Pengeluaran Daerah

Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang digunakan untuk :

- Pengeluaran belanja yaitu untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan. Belanja rutin terutama dialokasikan untuk mendukung operasional instansi, gaji karyawan, peningkatan pelayanan dan belanja rutin lainnya. Sedangkan belanja pembangunan diarahkan untuk investasi atau peningkatan sarana prasarana kota, pemeliharaan fasilitas umum dan kegiatan lain yang langsung menyentuh masyarakat.
- Pengeluaran Transfer
- Pengeluaran tak terangka
- Bagian urusan kas dan perhitungan (UKP)

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Tabel III.6. dan Tabel III.7. dibawah ini mengenai realisasi penerimaan dan pengeluaran Kota Magelang tahun 2000.

**TABEL III.6.**  
**REALISASI PENERIMAAN**  
**PEMERINTAH KOTA MAGELANG TAHUN ANGGARAN 2001**

NO.	URAIAN	JUMLAH (000 Rp)
<b>A.</b>	<b>PENERIMAAN DAERAH</b>	<b>130.926.315,484</b>
1.	1. Bagian sisa lebih perhitungan anggaran tahun yang lalu	3.200.006,158
2.	2. Bagian pendapatan Asli Daerah sendiri	12.311.343,433
	2.1. Pajak Daerah	1.798.813,027
	2.2. Retribusi Daerah	8.388.777,918
	2.3. Bagian Laba Badan Usaha Milik Daerah	578.191,533
	2.4. Penerimaan lain-lain	1.545.560,955
3.	3. Pendapatan Dari Pemerintah /Instansi yang lebih tinggi	0,000
4.	4. Dana Perimbangan	109.181.703,791
	4.1. Bagi hasil pajak	6.142.484,846
	4.2. Bagi hasil bukan pajak/SDA	27.544,945
	4.3. Dana Pembangunan Daerah	0,000
	4.4. Dana Alokasi Umum	103.011.674,000
	4.5. Penerimaan lainnya	0,000
5.	5. Bagian lain-lain penerimaan yang sah	6.233.262,102
<b>B.</b>	<b>BAGIAN URUSAN KAS DAN PERHITUNGAN (UKP)</b>	<b>7.829.065,374</b>
1.	1. Iuran wajib pegawai	4.736.642,966
2.	2. Potongan beras	23,800
3.	3. Penerimaan Pajak Penghasilan Pasal 21	1.608.526,188
4.	4. Penerimaan Amal Bhakti KORPRI	0,000
5.	5. Potongan Tabungan Uang Muka Perumahan Pegawai	1.483.872,420
6.	6. Lain-lain	0,000
	<b>JUMLAH PENERIMAAN</b>	<b>138.926.315,484</b>

Sumber : Daerah Dalam Angka Kota Magelang Tahun 2001

**TABEL III.7.**  
**REALISASI PENGELUARAN**  
**PEMERINTAH KOTA MAGELANG TAHUN ANGGARAN 2001**

I.	PENGELUARAN BELANJA	98.963.970,745
A.	PENGELUARAN RUTIN	79.320.588,185
B.	PENGELUARAN PEMBANGUNAN	
	1. Industri	12.250,000
	2. Pertanian dan Kehutanan	149.187,000
	3. Sumberdaya air dan irigasi	670.822,650
	4. Tenaga kerja	0,000
	5. Perdagangan, pengembangan usaha daerah dan koperasi	5.416.426,000
	6. Transportasi	1.563.342,400
	7. Pertambangan dan Energi	0,000
	8. Pariwisata dan Telekomunikasi	59.388,000
	9. Pembangunan Daerah dan Pemukiman	961.999,275
	10. Lingkungan Hidup dan Tata Ruang	2.240.203,390
	11. Pendidikan dan Kebudayaan Nasional, Keperc. Terhadap Tuhan YME, Pemuda dan Olah Raga	1.063.317,700
	12. Kependudukan dan Keluarga Sejahtera	0,000
	13. Kesehatan, kesej. Sosial, Peranan Wanita, Anak dan Remaja	1.079.055,900
	14. Perumahan dan Permukiman	1.345.461,050
	15. Agama	0,000
	16. Ilmu Pengetahuan dan Teknologi	106.649,700
	17. Hukum	0,000
	18. Aparatur Daerah dan Pengawasan	0,00
	19. Politik, penerangan, komunikasi & media	4.973.279,495
	20. Keamanan dan Ketertiban Umum	0,000
	21. Subsidi Pembangunan Kepada Daerah Bawahan	0,000
II.	PENGELUARAN TRANSFER	839.595,864
	1. Bunga hutang pinjaman	193.165,414
	2. Bantuan	646.430,45
	3. Dana perimbangan	0,000
III.	PENGELUARAN TAK TERSANGKA	5.956.251,087
IV.	BAGIAN URUSAN KAS DAN PERHITUNGAN (UKP)	7.829.065,374
	1. Iuran wajib pegawai	4.736.642,966
	2. Potongan beras	23,800
	3. Penerimaan pajak penghasilan pasal 21	1.608.526,188
	4. Penerimaan Amal Bhakti KORPRI	0,000
	5. Potongan tabungan uang muka perumahan pegawai	1.483.872,420
	6. Lain-lain	0,000
	<b>JUMLAH PENGELUARAN</b>	<b>113.588.883,070</b>

Sumber : Daerah Dalam Angka Kota Magelang Tahun 2001

### **3.2. Tinjauan Umum Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang**

Dalam tinjauan umum Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang akan diuraikan mengenai Latar belakang pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, Rencana pembangunan perumahan Puri Tuk Songo , Rencana tahapan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, Kondisi Topografi dan Geologi Tanah Setempat, dan Inventarisasi dampak akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang.

#### **3.2.1. Latar belakang**

Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang merupakan inovasi baru perumahan sederhana plus yang bernuansa dan model real estate. Menempati lokasi di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan.

Alasan yang mendasari kerjasama Pembangunan perumahan Puri Tuk Songo yang dilaksanakan oleh pengembang PT. Purnama Adiguna Sentosa dengan Pemerintah Kota Magelang ini antara lain :

- Kebutuhan yang mendesak dari Pemerintah Kota Magelang untuk menyediakan fasilitas perumahan bagi pegawainya. Hal ini berdasarkan pertimbangan bahwa masih banyak pegawai Pemerintah Kota Magelang yang belum memiliki rumah dengan kualitas bangunan yang memadai dan harganya terjangkau.
- Pembangunan perumahan ini diharapkan dapat meningkatkan penyebaran penduduk agar tidak terkonsentrasi pada satu wilayah.
- Meningkatkan pemerataan pembangunan khususnya dalam bidang pembangunan perumahan.
- Untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan cara mengadakan kerjasama dengan swasta dalam membangun Kota Magelang.

- Memberdayakan dan meningkatkan peranan lembaga keuangan milik Pemerintah Kota Magelang yaitu Bank Pasar Kota Magelang. Dalam kaitan dengan pembangunan perumahan ini Bank Pasar ditunjuk untuk melaksanakan pelayanan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
- Mewujudkan kesejahteraan pegawai Pemerintah Kota Magelang pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.

Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo dilaksanakan atas kerjasama dalam bentuk kemitraan antara Pemerintah Kota Magelang dengan pihak swasta yaitu PT. Purnama Adiguna Sentosa. Dalam kerjasama ini Pemerintah Kota Magelang sebagai penyedia lahan dan PT. Purnama Adiguna Sentosa sebagai pelaksana pembangunan perumahan.

Perumahan Puri Tuk Songo ini dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat Kota Magelang. Sebagai konsumen prioritas adalah pegawai Pemerintah Kota Magelang yang masih aktif maupun yang telah purna bakti, sedangkan prioritas kedua adalah anggota TNI, POLRI, karyawan swasta dan masyarakat umum.

Kerjasama pembangunan perumahan ini berlangsung selama 3 (tiga) tahun dimulai pada tanggal 17 Oktober 2001 sampai dengan 16 Oktober 2004. Setelah kerjasama ini berakhir maka seluruh fasilitas sarana dan prasarana akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Magelang.

### **3.2.2. Rencana Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo**

Perumahan Puri Tuk Songo yang berada di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan termasuk dalam kawasan Bagian Wilayah Kota III (BWK III) yang









PROGRAM PASCA SARJANA  
MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG 2002

THESIS  
ANALISIS DAMPAK FISKAL  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG

KONDISI LINGKUNGAN SEKITAR  
PERUMAHAN PURI TUK SONGO

Legenda :

-  : Jalan Kelurahan
-  : Batas Kelurahan
-  : Lokasi Perumahan Puri Tuk Songo
-  Pasar Cacaban
-  SEKOLAH DASAR
-  Pemuda Cacaban

NO GAMBAR : 3.4.

HALAMAN : 86

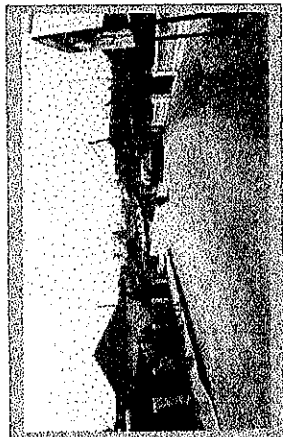
SUMBER

KANTOR BPN KOTA MAGELANG

SKALA



U.T.G.I.C.

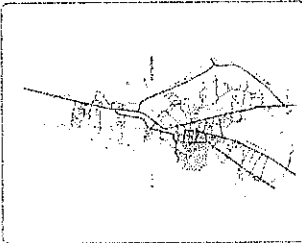
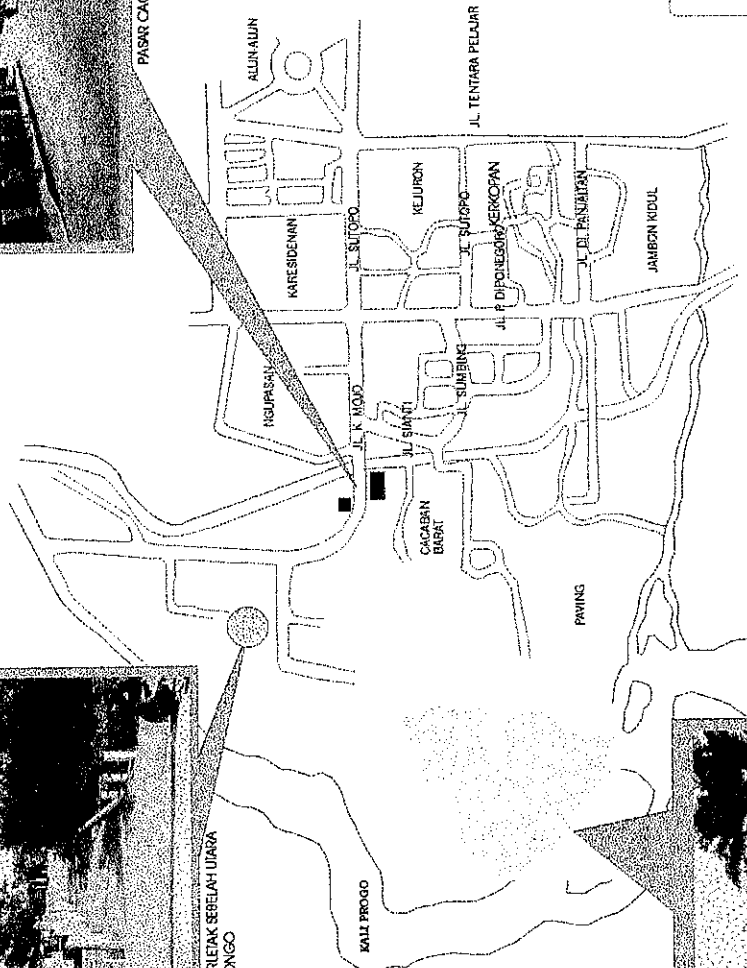


PASAR CACABAN DAN SEKOLAH DASAR



PEMUDA CACABAN, TERLETAK SEBELAH UTARA PERUMAHAN PURI TUK SONGO

D. TRASAN



SUNGAI PROGO MERUPAKAN BARAS SEBELAH BARAT PERUMAHAN PURI TUK SONGO

meliputi Kelurahan Magersari, Kemirirejo dan Cacaban. Bagian Wilayah Kota III sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK) merupakan daerah pengembangan kota sebelah Barat Bagian Selatan yang dapat berfungsi sebagai pusat pelayanan pendukung/ tumbuh sebagai suatu pusat lingkungan. BWK III diarahkan sebagai :

- ❖ Pusat rekreasi/ wisata
- ❖ Pusat daerah hijau
- ❖ Pengembangan fasilitas kesehatan
- ❖ Pengembangan pendidikan
- ❖ *Pengembangan perumahan baru*
- ❖ Pemukiman kepadatan sedang

Berdasarkan keterangan dari pengembang PT. Purnama Adiguna Sentosa bahwa pembangunan perumahan Puri Tuk Songo direncanakan meliputi pembangunan fisik rumah dan pembangunan sarana prasarana yang kesemua ini akan menimbulkan perubahan guna lahan.

### **3.2.2.1. Pembangunan fisik rumah**

Berdasarkan Site Plan perumahan Puri Tuk Songo, jumlah rumah yang akan dibangun direncanakan sebanyak 159 unit dengan perincian sebagai berikut :

- Type 21/100 : 45 unit
- Type 36/110 : 54 unit
- Type 45/125 : 33 unit
- Type paket : 6 unit

Terdiri dari :

- Tipe 76/270

- Tipe 84/240
  - Tipe 84/220
  - Tipe 76/178
  - Tipe 60/175
  - Tipe 84/210
- Type khusus 84/150 : 21 unit

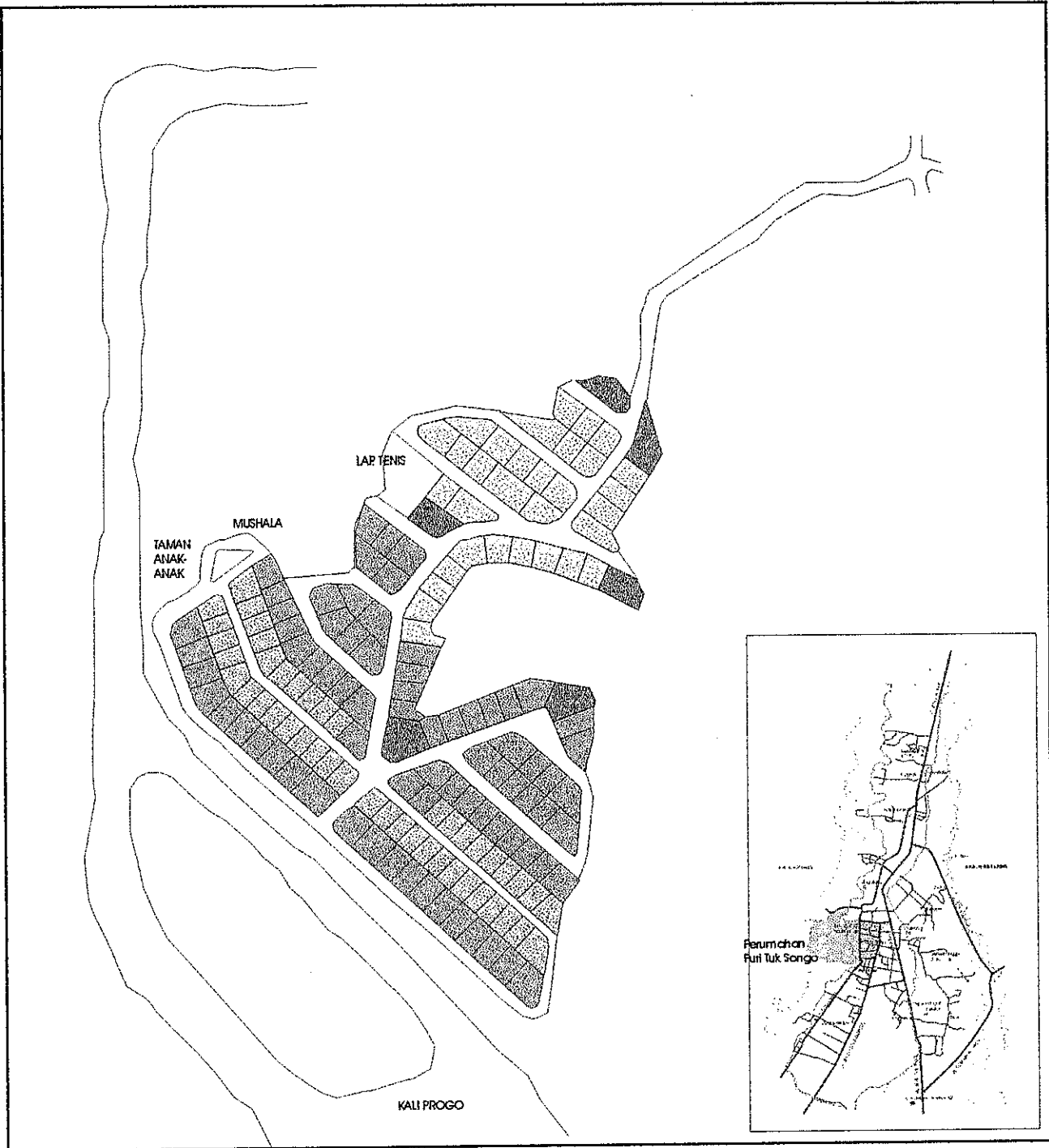
Untuk lebih jelasnya dapat dilihat Gambar 3.4. Peta Site Plan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang di bawah ini.


















#### **3.2.2.2 Pembangunan sarana prasarana**

Perumahan dalam arti luas meliputi rumah dengan segala fasilitas pendukungnya yang merupakan suatu lingkungan perumahan. Demikian juga dengan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, selain pembangunan rumah, juga akan dibangun sarana dan prasarana yang memadai oleh developer. Sebagian dana pembangunan sarana dan prasarana merupakan subsidi Pemerintah Kota Magelang. Hal ini dimaksudkan agar perumahan tersebut menjadi hunian yang ideal. Subsidi tersebut secara tidak langsung merupakan subsidi kepada konsumen agar harga jual rumah dapat ditekan lebih rendah daripada harga umum. Sarana prasarana tersebut sesuai dengan perjanjian, selanjutnya akan diserahkan dan dikelola oleh Pemerintah Kota Magelang.

Sarana dan prasarana yang akan dibangun antara lain :

- ✓ Prasarana : pematangan lahan, barak kerja, talud



 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2002</p>	<p>SITE PLAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO</p>	<p>UTARA</p> 						
<p>THESIS ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG</p>	<p><b>LEGENDA :</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td> : Rumah T. 21/100</td> <td> : Rumah T. Paket</td> </tr> <tr> <td> : Rumah T. 36/110</td> <td> : Rumah T. 84/150</td> </tr> <tr> <td> : Rumah T. 45/125</td> <td></td> </tr> </table>	 : Rumah T. 21/100	 : Rumah T. Paket	 : Rumah T. 36/110	 : Rumah T. 84/150	 : Rumah T. 45/125		<p>NO. GAMBAR : 3.5.</p> <p>HALAMAN : 89</p> <p>SUMBER :</p> <p>PT. PURNAMA ADIGUNA SENTOSA MAGELANG</p>
 : Rumah T. 21/100	 : Rumah T. Paket							
 : Rumah T. 36/110	 : Rumah T. 84/150							
 : Rumah T. 45/125								

- ✓ Sarana Lingkungan : tanah jalan masuk, jalan masuk, jalan lingkungan, saluran, peresapan air hujan, jembatan masuk rumah, bak sampah, tiang bendera, pohon peneduh, saluran air hujan, pagar keliling
- ✓ Sarana Jaringan : jaringan PLN, jaringan PDAM
- ✓ Sarana penunjang : taman tepi sungai, konstruksi penahan air sungai, mushala, lapangan tennis, balai RW, taman bermain, taman lingkungan, Pos Satpam dan Gapura serta Tower TV

### **3.2.2.3. Rencana Guna Lahan Perumahan Puri Tuk Songo**

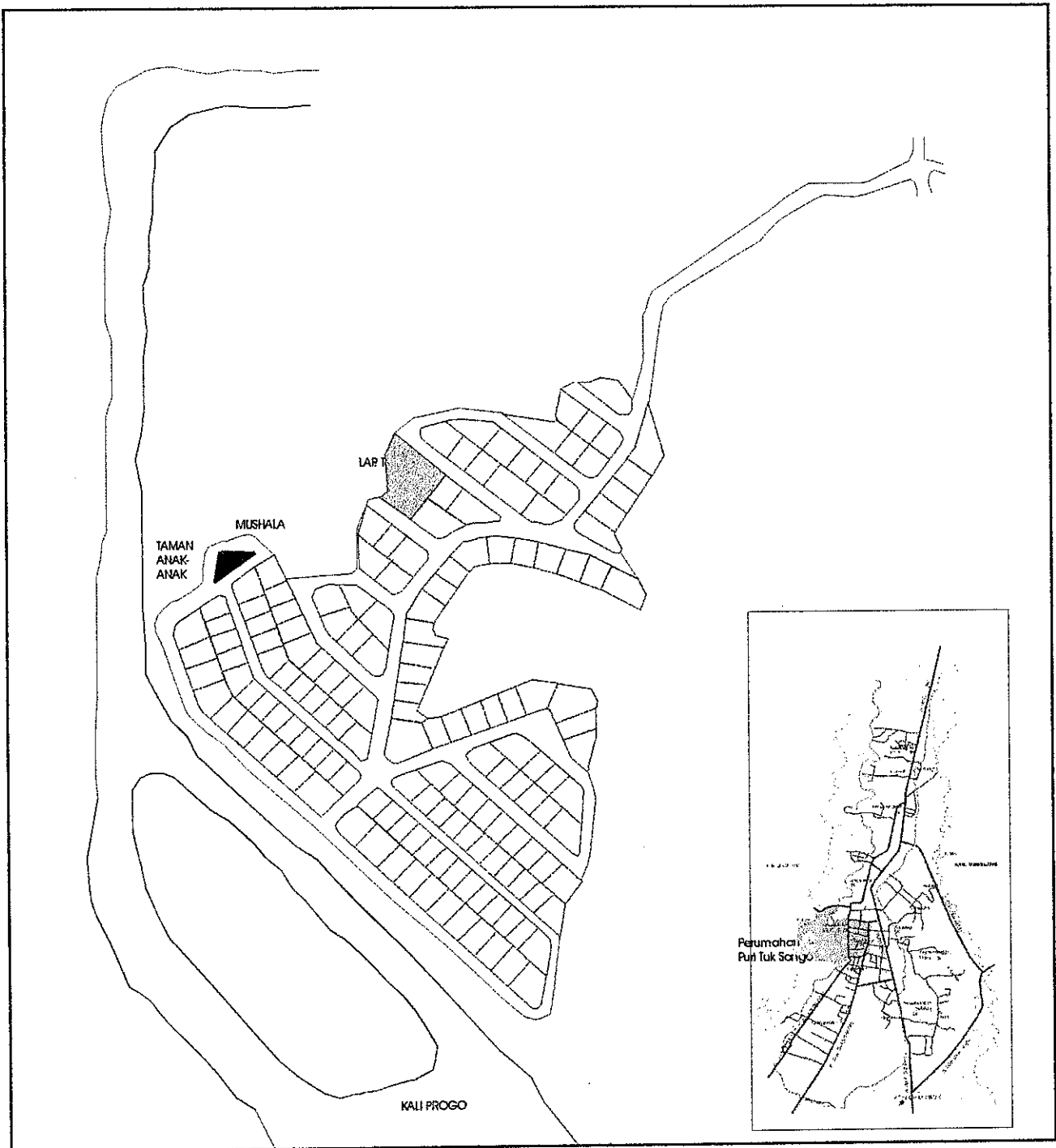
Rencana guna lahan di Perumahan Puri Tuk Songo didasarkan pada asumsi bahwa perkembangan guna lahan akan sesuai dengan Site Plan yang ada. Dilihat dari Site Plan perumahan Puri Tuk Songo dominasi penggunaan lahan di Perumahan Puri Tuk Songo adalah perumahan dengan luas 21.384 m<sup>2</sup>, kemudian taman di tepi sungai 2.000 m<sup>2</sup> serta lapangan tennis 800 m<sup>2</sup>. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel III.8. dibawah ini.


**TABEL III.8.  
RENCANA GUNA LAHAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA  
MAGELANG**

NO.	GUNA LAHAN	LUAS (M <sup>2</sup> )
1.	Perumahan	21.384
2.	Lapangan tennis	800
3.	Taman tepi sungai	2.000
5.	Mushalla	156
6.	Balai RW	150
7.	Jalan	9.574
8.	Taman	100
9.	Lain-lain	1.836
	Total lahan	36.000

Sumber : Developer Perumahan Puri Tuk Songo







Untuk memberikan gambaran rencana guna lahan yang ada di Perumahan Puri Tuk Songo dapat dilihat pada gambar 3.6. Peta Rencana Guna Lahan.




  
**MAGISTER TEKNIK  
 PEMBANGUNAN KOTA  
 UNIVERSITAS DIPONEGORO  
 SEMARANG  
 2002**  
**TESIS  
 ANALISIS DAMPAK FISKAL  
 PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
 PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG**

**RENCANA GUNA LAHAN  
 PERUMAHAN PURI TUK SONGO**

**LEGENDA :**

 : Permukiman	 : Fasilitas Peribadatan
 : Ruang hijau / Taman Anak-anak	 : Jalan Lingkungan
 : Lapangan Tenis	 : Sungai

UTARA  
  
 NO. GAMBAR : 3.6.  
 HALAMAN : 91  
 SUMBER :  
 PT. PURNAMA ADIGUNA SENTOSA  
 MAGELANG

### 3.2.3. Rencana Tahapan Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo

Pembangunan perumahan Puri Tuk Songo meliputi pembangunan fisik rumah dan sarana prasarana bagi kelancaran aktivitas penghuninya dan kenyamanan bagi suatu lingkungan hunian.

Pembangunan suatu perumahan pada umumnya dibagi dalam tahap-tahap pelaksanaan pembangunan sesuai dengan besar kecilnya skala pembangunan perumahan tersebut. Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo yang memiliki areal ± 3,6 Ha dibagi dalam 2 tahapan yaitu :

- Tahap pembangunan fisik dimulai pada awal bulan Desember 2001 sampai dengan bulan November 2003
- Tahap pengelolaan dimulai pada 17 Oktober 2001 sampai dengan 16 Oktober 2003.

Tahap pembangunan fisik yang dimulai pada awal bulan Desember 2001 dapat dijelaskan sebagai berikut :

- Awal bulan Desember 2001 dilakukan pekerjaan sebagai berikut :
  - Pemerataan jalan masuk
  - Pembuatan jembatan
  - Pemindahan 1 unit rumah milik warga Perumahan yang bersebelahan dengan perumahan Puri Tuk Songo untuk memudahkan jalan masuk
  - Pembuatan gorong-gorong
  - Pembangunan gapura
- Awal bulan Maret 2002 dilakukan pekerjaan pematangan lahan
- Awal bulan Mei 2002 dilakukan pekerjaan pembangunan fisik rumah tahap I sejumlah 78 unit rumah yang terdiri dari :
  - Rumah tipe 21 sejumlah 29 unit

- Rumah tipe 36 sejumlah 32 unit
- Rumah tipe 45 sejumlah 17 unit

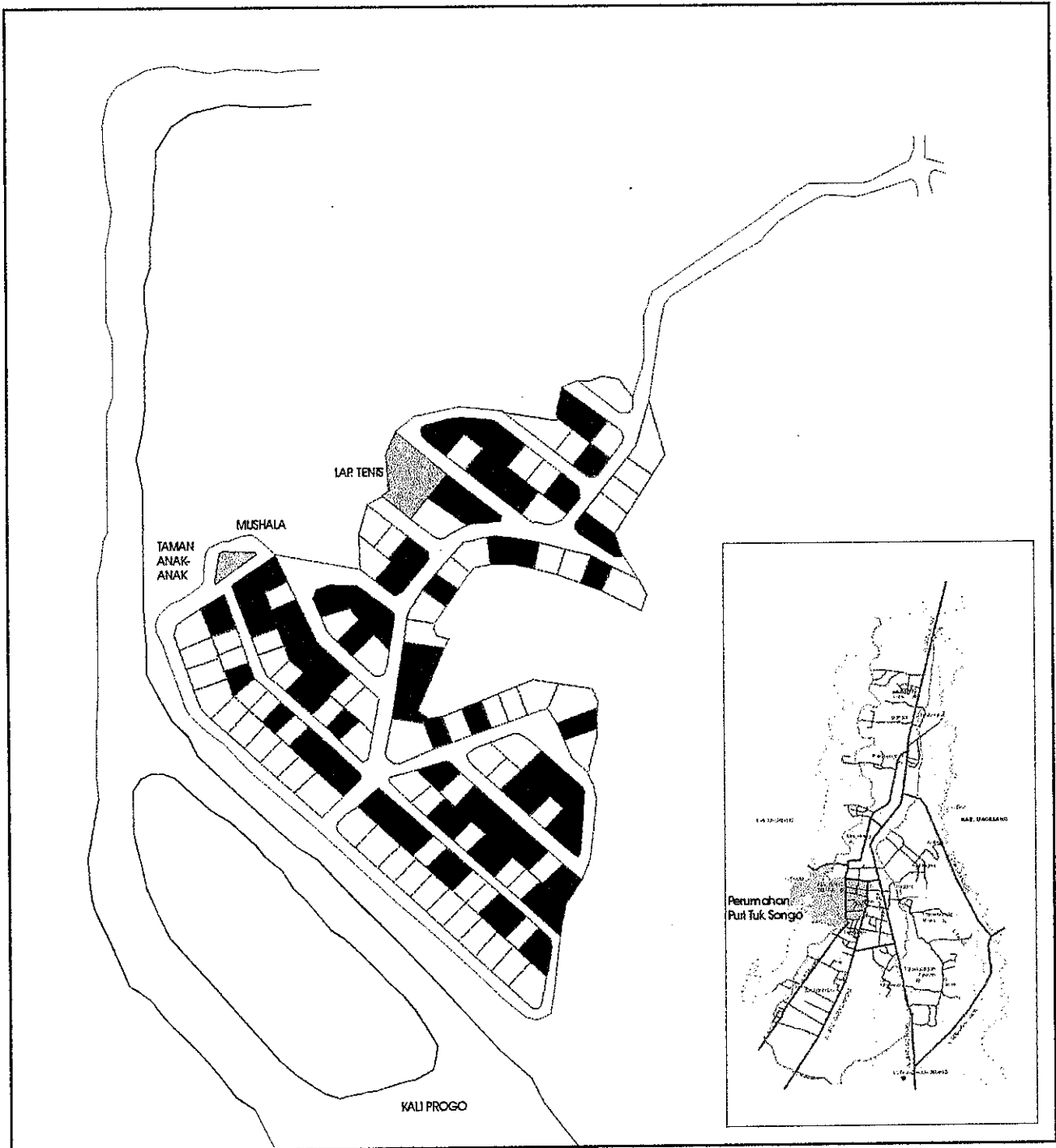
Pembangunan fisik rumah sejumlah 78 unit diperkirakan akan selesai pada bulan September 2002. Akan diserahkan kepada konsumen pada bulan Oktober 2002. Sesuai dengan kesepakatan antara pengembang dengan konsumen, ketentuan masa pemeliharaan sejak penyerahan selama 3 (tiga) bulan.


















- Awal bulan Januari 2003 dilakukan pekerjaan pembangunan fisik rumah tahap II sejumlah 81 unit, yang terdiri dari :
  - Rumah tipe 21 sejumlah 16 unit
  - Rumah tipe 36 sejumlah 22 unit
  - Rumah tipe 45 sejumlah 16 unit
  - Rumah tipe paket sejumlah 6 unit
  - Rumah tipe 84/150 sejumlah 21 unit

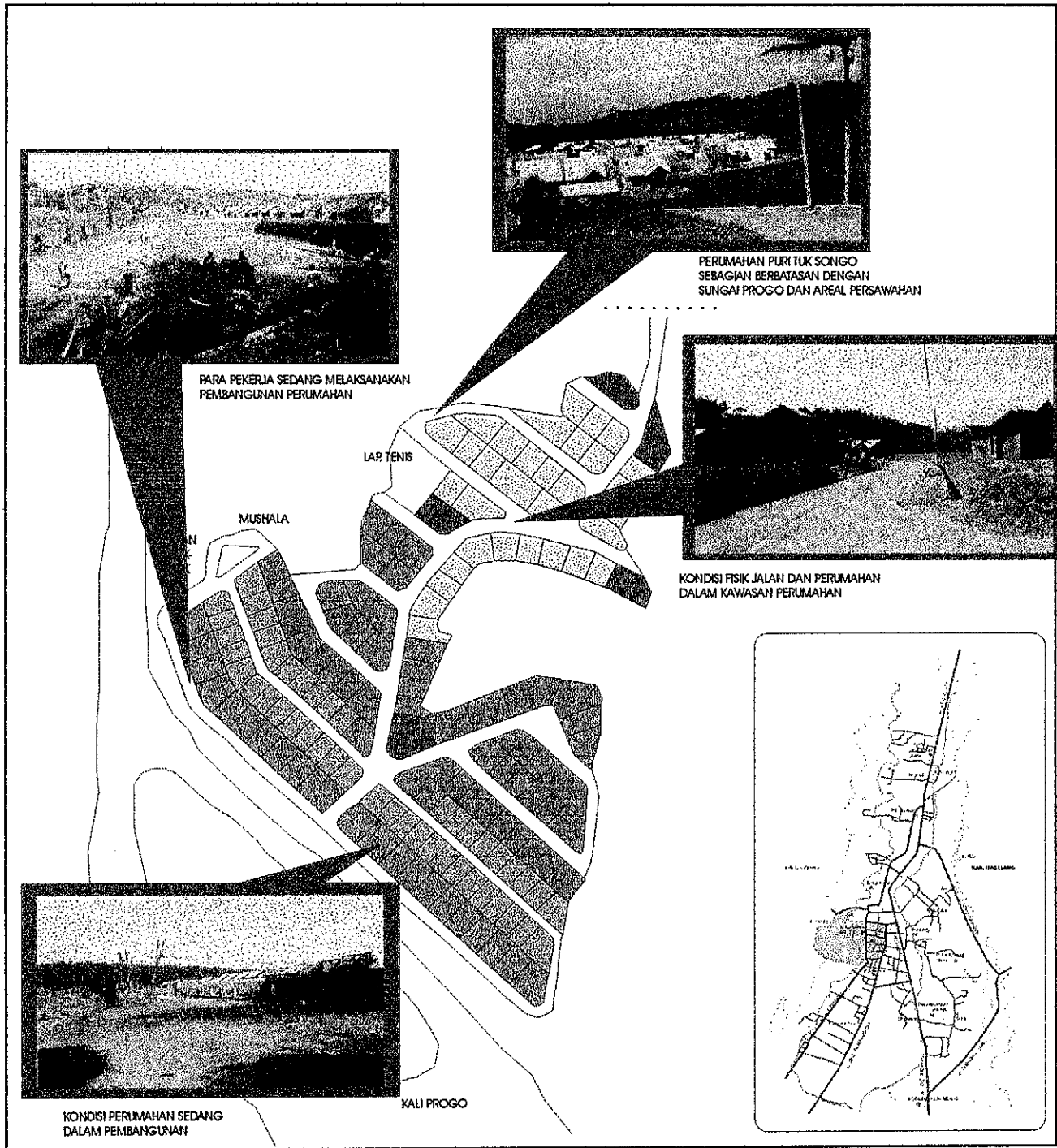
Pembangunan fisik rumah sejumlah 81 unit ini direncanakan selesai pada bulan Juni 2003. Pada bulan Juli 2003 diharapkan sudah dapat diserahkan kepada konsumen dengan perjanjian sama seperti pada tahap I yaitu masa pemeliharaan selama 3 bulan terhitung dari mulai diserahkan.








- Setelah pembangunan fisik rumah selesai, baru dibangun sarana peribadatan, lapangan tennis dan taman dipinggir sungai (taman bermain anak-anak).

Tahapan Pembangunan tersebut dapat dilihat pada Gambar 3.7.



 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2002</p>	<p style="text-align: center;"><b>TAHAPAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO</b></p>	<p style="text-align: center;">UTARA</p> 		
<p>THESIS ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG</p>	<p><b>LEGENDA :</b></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p> : Tahap I</p> <p> : Tahap II</p> <p> : Tahap III</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p> : Jalan Lingkungan</p> <p> : Sungai</p> </td> </tr> </table>	<p> : Tahap I</p> <p> : Tahap II</p> <p> : Tahap III</p>	<p> : Jalan Lingkungan</p> <p> : Sungai</p>	<p>NO. GAMBAR : 3.7.</p> <p>HALAMAN : 94</p> <p>SUMBER :</p> <p>PT. PURNAMA ADIGUNA SENTOSA MAGELANG</p>
<p> : Tahap I</p> <p> : Tahap II</p> <p> : Tahap III</p>	<p> : Jalan Lingkungan</p> <p> : Sungai</p>			



 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG 2002</p>	<b>KONDISI KAWASAN PERUMAHAN</b>		UTARA 
	<b>LEGENDA :</b>		NO. GAMBAR : 3.8.
	 : Rumah T. 21/100	 : Rumah T. Paket	HALAMAN : 95
	 : Rumah T. 36/110	 : Rumah T. 84/150	SUMBER :
 : Rumah T. 45/125		PT. PURNAMA ADIGUNA SENTOSA MAGELANG	

### 3.2.4. Kondisi Topografi dan Geologi

#### ❖ Topografi

Keadaan tanah dari hasil sementara menunjukkan ketinggian permukaan yang bervariasi. Sedangkan perbedaan ketinggian terlihat mengikuti trap-trap pematang yang ada.

#### ❖ Hidrologi

Pengamatan dilapangan dilakukan secara sederhana dengan mengamati sumber air yang ada diwilayah lokasi pembangunan perumahan. Menurut informasi dari penduduk setempat bahwa kedalaman air sekitar 6 – 12 m dibawah permukaan tanah.

#### ❖ Kondisi tanah

Pengamatan secara visual dilapangan menunjukkan bahwa sifat dan karakter tanah setempat menunjukkan jenis tanah kering yang mudah diresapi air dan merupakan ladang persawahan sehingga sangat dimungkinkan untuk didirikan konstruksi bangunan meskipun nantinya perlu diadakan penelitian tanah untuk memperhitungkan perhitungan konstruksi pondasi bangunan.

#### ❖ Kondisi vegetasi

Pengamatan dilapangan menunjukkan vegetasi sangat jarang sehingga masih diperlukan vegetasi jenis tanaman perdu. Karena lokasi perumahan berada di tepi sungai Progo sehingga perlu adanya penataan di bagian tepi sungai dengan melakukan penanaman pohon atau tanaman yang sifatnya dapat memberikan kekuatan tanah untuk menghindari terjadinya erosi.

### 3.2.5. Inventarisasi Dampak Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo

Prakiraan dampak yang mungkin terjadi terhadap lingkungan dengan adanya pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut antara lain :

#### A. Tahap Pra Konstruksi

Pada tahap pra konstruksi aktifitas pembangunan perumahan Puri Tuk Songo lebih bersifat administratif sehingga diidentifikasi dampak terhadap lingkungan yang timbul adalah kepemilikan lahan, keresahan masyarakat sekitar proyek dan perubahan mata pencaharian penduduk dengan adanya perubahan guna lahan.

#### B. Tahap Konstruksi

Pada tahap konstruksi dampak terhadap lingkungan yang diperkirakan akan timbul adalah :

##### 1. Lingkungan Fisik Kimia

###### a. Kualitas udara dan kebisingan

Adanya kegiatan konstruksi pembangunan perumahan Puri Tuk Songo jenis dampak yang timbul yaitu terjadinya penyebaran debu, meningkatnya kebisingan dan pencemaran udara yang disebabkan oleh mobilisasi kendaraan proyek. Dampak ini akan diterima oleh wilayah yang berbatasan langsung maupun yang dilalui kendaraan proyek.

###### b. Lalu lintas jalan

Jenis dampak yang timbul yaitu kemacetan lalu lintas karena adanya peningkatan mobilisasi kendaraan pengangkut bahan bangunan/material untuk kegiatan konstruksi dan kerusakan jalan akibat lalu lintas kendaraan berat.

## 2. Lingkungan Biologi

Jenis dampak yang terjadi yaitu hilangnya vegetasi alami yang disebabkan kegiatan pembersihan dan pembentukan lahan dari lahan sawah menjadi lahan perumahan.

## 3. Sosial Ekonomi dan Budaya

Jenis dampak yang terjadi yaitu perubahan pola kerja penduduk yang semula petani penggarap lahan menjadi pekerja proyek dan terserapnya sejumlah penduduk sekitar menjadi tenaga proyek.

### C. Tahap Operasional

#### 1. Lingkungan Fisik Kimia

##### a. Perubahan kualitas udara dan kebisingan

Adanya kegiatan operasional pembangunan perumahan, jenis dampak yang diperkirakan timbul yaitu penurunan kualitas udara dan peningkatan kebisingan.

##### b. Lalu lintas jalan

Jenis dampak yang timbul dengan adanya operasional perumahan Puri Tuk Songo adalah peningkatan lalu lintas di jalan Kyai Mojo. Sumber dampak disebabkan oleh aktivitas penghuni perumahan Puri Tuk Songo, Perumda Cacaban dan masyarakat yang menggunakan jalan Kyai Mojo. Sebaran dampak yang terjadi di depan Pasar Cacaban sampai dengan perempatan jl. Kyai Mojo – Jl. Sutopo.

##### c. Kualitas air

Potensi dampak terhadap kualitas air yang diperkirakan terjadi adalah penurunan kualitas perairan di sungai yang menjadi tempat pembuangan air limbah domestik penghuni perumahan.

d. Timbulan limbah padat (sampah)

Jenis dampak yang terjadi dengan adanya operasional perumahan yaitu terjadinya timbulan sampah disekitar perumahan yang disebabkan oleh aktivitas penghuni perumahan tersebut. Dalam pengelolaan persampahan pada lokasi perumahan dilakukan dengan menempatkan tempat sampah di tiap-tiap rumah untuk selanjutnya diambil oleh kendaraan pengangkut sampah untuk dibawa ke TPA.

2. Lingkungan Biologi

Jenis dampak yang terjadi yaitu perubahan dari lahan sawah menjadi perumahan. Adanya perubahan tersebut perumahan Puri Tuk Songo akan menambah jumlah dan keanekaragaman flora di taman yang dibangun.

3. Lingkungan Sosial, Ekonomi dan Budaya

- a. Terpungutnya beberapa penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- b. Terpenuhinya kebutuhan masyarakat akan perumahan dan pemukiman
- c. Peningkatan harga lahan
- d. Perubahan pola hidup dan tingkat kesejahteraan masyarakat disekitarnya.

**3.3. Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo**

3.3.1. Kemacetan lalu lintas

Seperti diketahui bahwa perumahan Puri Tuk Songo dibangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat kota Magelang pada khususnya dan masyarakat sekitar pada umumnya. Konsumen prioritas adalah pegawai Pemerintah Kota Magelang yang masih aktif maupun yang telah purna bakti, sedangkan prioritas kedua adalah anggota TNI, POLRI, karyawan swasta dan masyarakat umum.

Menurut informasi dan data dari pengembang PT. Purnama Adiguna Santoso 64% calon penghuni adalah Pegawai Negeri Sipil dan sisanya 36% adalah campuran antara pegawai swasta dan masyarakat umum. Dari 64% Pegawai Negeri Sipil tersebut yang 10% berasal dari Pegawai Negeri Sipil wilayah Kabupaten sekitarnya.

Jumlah rumah yang dibangun sebanyak 159 unit. Jika diasumsikan tiap rumah dihuni oleh 5 orang maka jumlah seluruh penghuni perumahan Puri Tuk Songo sekitar 745 orang.

Berdasarkan pengamatan secara visual dilapangan kondisi topografi Jalan Kyai Mojo sebelah Utara bergelombang dengan topografi yang cukup curam, dan yang disebelah Selatan cukup landai. Dengan kondisi topografi demikian maka diperkirakan penghuni akan memulai aktivitasnya melalui jalur perumahan Puri Tuk Songo - Jalan Utama Perumda – belok ke kanan melalui Jalan Kyai Mojo sedangkan belok ke arah kiri akan melalui jalan yang cukup tajam sehingga kurang nyaman untuk dilalui.

Di Jalan Kyai Mojo terdapat sebuah pasar yang merupakan simpul ekonomi yang cukup ramai. Jika diasumsikan setiap 1 (satu) rumah tangga akan menggunakan sarana transportasi 1 (satu) kendaraan maka diperkirakan akan ada penambahan sejumlah  $\pm 159$  kendaraan yang akan berkontribusi memadati depan Pasar Cacaban sehingga akan timbul kemacetan dan kesemrawutan lalu lintas disekitar pasar. Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas mengenai kondisi tersebut dapat dilihat pada gambar 3.9.

### 3.3.2. Kualitas Udara dan kebisingan

Peningkatan jumlah penduduk yang diimbangi dengan meningkatnya mobilisasi kendaraan akan menimbulkan penyebaran debu sehingga akan mempengaruhi kualitas udara dan menimbulkan kebisingan.

### 3.3.3. Penurunan kualitas air

Kualitas air di sungai akan menurun sebab sungai menjadi tempat pembuangan air limbah domestik penghuni perumahan.

### 3.3.4. Bahaya Kebakaran

Jenis dampak terhadap timbulnya bahaya kebakaran yang diidentifikasi terjadi dengan adanya operasional perumahan yang dapat bersumber dari kompor maupun konsleting arus listrik.

### 3.3.5. Air bersih

Dibangunnya suatu kawasan perumahan harus dilengkapi pula dengan pengadaan air bersih yang merupakan kebutuhan penting bagi penghuninya. Adanya pengadaan air bersih ini akan menimbulkan beban bagi pemerintah dalam pemeliharaan instalasi maupun kecukupan kebutuhan air bersih bagi seluruh penduduk kota.



## **BAB IV**

### **ANALISIS DAMPAK FISKAL PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO KOTA MAGELANG TERHADAP KEUANGAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**

Pembangunan suatu kawasan akan menimbulkan dampak fiskal. Dampak tersebut dapat positif maupun negatif bagi keuangan pemerintah daerah. Demikian juga dalam pembangunan perumahan Puri Tuk Songo yang berada di Kelurahan Cacaban Kecamatan Magelang Selatan Kota Magelang. Adanya pembangunan perumahan tersebut akan menimbulkan dampak fiskal bagi keuangan pemerintah Kota Magelang. Untuk mengetahui apakah dampak tersebut positif maupun negatif perlu dikaji melalui analisis dampak fiskal yang akan memprediksi jenis dan jumlah penerimaan serta pengeluaran yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan perumahan Puri Tuk Songo.

#### **4.1. Identifikasi Jenis Penerimaan Dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo**

Analisis Dampak fiskal pada dasarnya adalah analisis pembiayaan yang sifatnya legal kuantitatif dengan menghitung perkiraan penerimaan dan pengeluaran pemerintah daerah yang sifatnya langsung akibat pembangunan baru. Untuk mengidentifikasi jenis penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, dilakukan pendekatan dengan kriteria-kriteria sebagai berikut :

1. Memiliki landasan hukum yang sesuai dengan perkembangan hukum yang baru yang menjadi dasar dalam pemungutan biaya.
2. Memberikan kontribusi yang besar dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah melalui pendapatan asli daerah.

3. Memiliki keterkaitan yang erat dengan pembangunan perumahan Puri Tuk Songo.

Dari kriteria diatas maka diperoleh beberapa pos penerimaan dan pengeluaran yang dapat diuraikan dibawah ini.

#### **4.1.1. Identifikasi Penerimaan**

Berdasarkan kriteria diatas dapat dipungut oleh Pemerintah Kota Magelang pos penerimaan yang terkait dengan Pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, yang dapat dikelompokkan menjadi 3 kelompok :

##### **A. Pajak Daerah**

Pos penerimaan Pemerintah Kota Magelang sehubungan dengan Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo yang termasuk dalam kelompok ini adalah Pajak Penerangan Jalan.

##### **B. Retribusi Daerah**

Pos penerimaan yang termasuk dalam kelompok ini adalah Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Retribusi Sampah.

##### **C. Dana Perimbangan (Bagi hasil pajak)**

Sumber penerimaan dari pos dana perimbangan diperoleh dari pembangunan perumahan Puri Tuk Songo adalah Pajak Bumi dan Bangunan.

#### **4.1.2. Identifikasi Pengeluaran**

Kerjasama pembangunan perumahan ini berlangsung selama 3 (tiga) tahun dimulai pada tanggal 17 Oktober 2001 sampai dengan 16 Oktober 2004. Setelah kerjasama ini berakhir maka seluruh fasilitas prasarana dan sarana akan diserahkan kepada Pemerintah Kota Magelang.

Adanya penyerahan fasilitas prasarana dan sarana akan menimbulkan biaya pengeluaran untuk pemeliharaan fasilitas tersebut. Obyek pengeluaran yang diidentifikasi merupakan dampak dari pembangunan perumahan Puri Tuk Songo meliputi : biaya pemeliharaan fasilitas umum, biaya pengelolaan persampahan dan biaya pemeliharaan jalan.

Dari identifikasi diatas maka yang termasuk dalam penerimaan Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo adalah Pajak Penerangan Jalan, Ijin Mendirikan Bangunan, Retribusi sampah dan pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan dari segi pengeluaran adalah biaya pemeliharaan fasilitas sosial dan fasilitas umum, biaya pengelolaan persampahan dan biaya pemeliharaan jalan.

#### **4.2. Perhitungan Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo**

Perhitungan penerimaan dan pengeluaran pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo meliputi seluruh penerimaan dan pengeluaran yang berhasil diidentifikasi akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo yang berlandaskan pada peraturan daerah yang berlaku.

##### **4.2.1. Perhitungan Penerimaan**

Dari 4 (empat) pos penerimaan yaitu Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Retribusi Sampah, Pajak Penerangan Jalan dan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), terdapat 1 (satu) pos yang dipungut satu kali yaitu Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan 3 (tiga) pos penerimaan dipungut secara berulang.

Perhitungan penerimaan dilakukan dengan metode standar layanan (*service standart method*) yaitu berdasarkan standar-standar pelayanan yang terdapat dalam peraturan perundangan masing-masing pos penerimaan.

#### **4.2.1.1. Penerimaan satu kali**

Pos penerimaan Pemerintah Kota Magelang yang tergolong penerimaan yang dipungut satu kali yaitu Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

##### **A. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)**

Dasar perhitungan Ijin Mendirikan Bangunan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo yaitu Peraturan Daerah Kota Magelang No. 13 tahun 2000 tanggal 17 Juli 2000 tentang Ijin Mendirikan Bangunan. Untuk tarif biaya Ijin Mendirikan bangunan masih menggunakan tarif yang lama yaitu berdasarkan Surat Keputusan Walikota Magelang Nomor 648/30/02/1984 tanggal 11 Januari 1984 tentang tarif Ijin Mendirikan Bangunan.

Menurut tarif Ijin Mendirikan Bangunan, bangunan rumah di Perumahan Puri Tuk Songo termasuk dalam klasifikasi semi mewah, dengan tarif bangunan sebesar Rp. 2.750,- dan uang sempadan Rp. 275,- serta uang papan sebesar Rp. 10.000,-

Hasil perhitungan Penerimaan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**TABEL IV.1.  
PENERIMAAN RETRIBUSI IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN  
AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO  
KOTA MAGELANG  
TAHUN 2001 - 2010**

<b>TAHUN</b>	<b>RETRIBUSI IMB (Rp)</b>
2001	-
2002	8.421.150
2003	13.139.900
2004	-
2005	-
2006	-
2007	-
2008	-
2009	-
2010	-
<b>TOTAL</b>	<b>21.561.050</b>

Sumber : hasil perhitungan

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan dipungut dua kali yaitu pada tahun 2002 sebesar Rp. 8.421.150,- dan tahun 2003 sebesar Rp. 13.139.900,-. Retribusi IMB dipungut dua kali yaitu pada saat dimulainya pembangunan fisik rumah. Pembangunan fisik rumah dilakukan dalam 2 tahap yaitu tahap I tahun 2000 sebanyak 78 unit dan tahap II tahun 2003 sebanyak 81 unit.

Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan yang diterima oleh Pemerintah Kota Magelang sebesar Rp. 21.561.050,- Retribusi ini merupakan pungutan yang dibebankan kepada developer/ pengembang untuk mendapatkan ijin membangun.

#### **4.2.1.2. Penerimaan Berulang**

Sumber penerimaan Pemerintah Kota Magelang yang timbul akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo yang termasuk kategori penerimaan berulang yaitu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penerangan Jalan dan Retribusi Sampah. Berikut ini akan diuraikan masing-masing jenis penerimaan tersebut satu persatu.

##### **A. Perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)**

Pajak Bumi dan Bangunan meliputi obyek pajak bumi dan obyek pajak bangunan. Yang dimaksud bumi dengan obyek pajak bumi adalah permukaan bumi meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia. Obyek pajak bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan atau perairan. Perhitungan berdasarkan klasifikasi bumi dan bangunan serta besarnya PP/m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Direktorat Jendral Pajak Departemen Keuangan RI yaitu :

- Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bumi = Luas lahan x ketentuan Nilai Jual (KNJ) Bumi

- Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Bangunan = Luas bangunan x ketentuan nilai jual (KNJ) bangunan

KNJ bangunan ditentukan berdasarkan pendekatan terhadap kualitas bangunan tersebut. Oleh karena itu dihitung bobot setiap jenis bangunan baik perumahan maupun non perumahan, berdasarkan ketentuan bobot dari Direktorat Jenderal Pajak, Departemen Keuangan Republik Indonesia.

- Nilai Jual Objek Pajak Bangunan kena pajak = NJOP Bangunan – Rp. 8.000.000,- (bangunan kurang dari Rp. 8.000.000,- tidak dikenai pajak bangunan)
- Jumlah PBB terhutang =  $0,5 \times 20\%$  (NJOP Bumi + NJOP Bangunan kena pajak)

Hasil penerimaan PBB merupakan penerimaan negara yang dibagi antara pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Berdasarkan Undang Undang Nomor 25 tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah yaitu pasal 12 ayat 2 dan 3 bahwa pembagian hasil penerimaan PBB antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah ditentukan sebagai berikut :

- a. 10 % dari hasil penerimaan PBB merupakan bagian yang harus disetor sepenuhnya kepada kas negara
- b. 90 % merupakan bagian penerimaan daerah setelah dikurangi untuk biaya pemungutan sebesar 10% maka sisanya dibagi lagi untuk penerimaan Pemda Tingkat I sebesar 20% dan bagian Pemda Tingkat II 80%.

Dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Magelang diperoleh data tentang bumi dan bangunan sebagai berikut :

- Ketentuan Nilai Jual (KNJ) bumi termasuk dalam klas 33 sebesar Rp. 36.000,-/m<sup>2</sup>
- KNJ bangunan untuk tipe 21, 36, 45 dan 60 ( klas 10) sebesar Rp. 265.000,-
- KNJ bangunan untuk tipe 76 dan 84 (klas 9) sebesar Rp. 295.000,-

Dari data diatas dapat dihitung penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan yang dapat dilihat dalam tabel IV.2. dibawah ini.

**TABEL IV.2.**  
**HASIL BAGI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

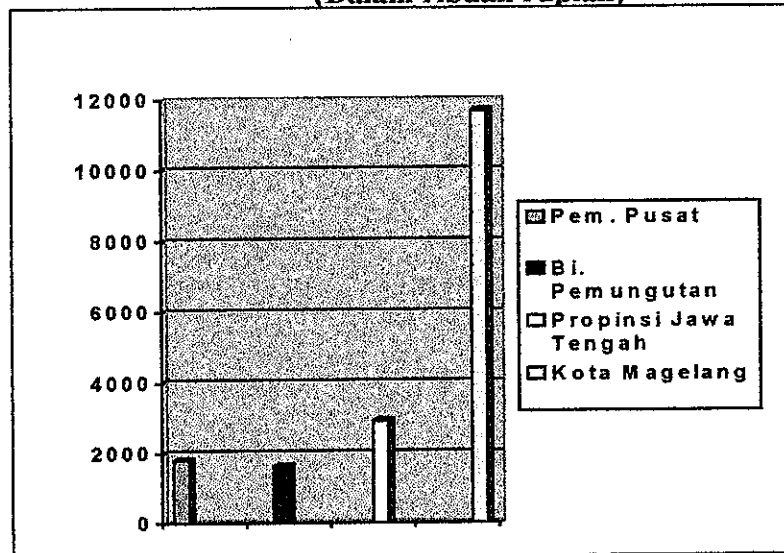
TAHUN	PAJAK TERHUTANG	PEMERINTAH PUSAT	BIAYA PEMUNGUTAN	PEMERINTAH PROPINSI JAWA TENGAH	PEMERINTAH KOTA MAGELANG
2001	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2002	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2003	959,010.00	95,901.00	86,310.90	155,359.62	621,438.48
2004	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
2005	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
2006	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
2007	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
2008	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
2009	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
2010	2,438,858.00	243,885.80	219,497.22	395,095.00	1,580,379.98
<b>TOTAL</b>	<b>18,031,016.00</b>	<b>1,803,101.60</b>	<b>1,622,791.44</b>	<b>2,921,024.59</b>	<b>11,684,098.37</b>

Sumber : Hasil perhitungan

Dari tabel tersebut terlihat bahwa penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun 2003 sebesar Rp. 959.010,- Pada tahun tersebut baru 78 rumah yang sudah dihuni sehingga baru jumlah tersebut yang sudah dapat dipungut Pajak Bumi dan Bangunannya. Pajak Bumi dan Bangunan mulai diterima penuh pada tahun 2004 sebesar Rp. 2.438.858,00. Hal ini disebabkan karena pada tahun 2004 semua rumah (159 unit) sudah selesai dibangun dan sudah dihuni sehingga Pajak Bumi dan Bangunannya sudah dapat dipungut.

Untuk mengetahui grafik pembagian penerimaan pajak bumi dan bangunan dapat dilihat pada Gambar 4.1. dibawah ini.

**GAMBAR 4.1.**  
**PEMBAGIAN PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**(Dalam ribuan rupiah)**



Sumber : hasil olahan Tabel IV.2

Hasil penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo bila dihitung selama 10 tahun mencapai penerimaan sebesar Rp. 18.031.016,-. Dari jumlah penerimaan tersebut bagian Pemerintah Kota Magelang sebesar Rp. 11.684.098,37, Pemerintah Pusat menerima sebesar Rp. 1.803.101,60, Pemerintah Propinsi Jawa Tengah sebesar Rp. 2.921.024,59 dan biaya pemungutan PBB sebesar Rp. 1.622.791,44.

#### **B. Pajak Penerangan Jalan**

Pajak penerangan jalan umum didasarkan pada Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pajak Penerangan Jalan. Besarnya tarif pajak bukan untuk industri ditetapkan sebesar 9%. Besarnya pajak terhutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan dengan tarif pajak.

Pendekatan yang dilakukan dalam menghitung penerimaan pajak adalah dengan pendekatan case study terutama ke induk perusahaan penerangan jalan (PLN) dan Dinas Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Magelang.

Besarnya daya listrik yang akan dipasang di Perumahan Puri Tuk Songo adalah sebagai berikut :

- tipe 21, 36, 45 besar daya listrik 900 VA
- tipe 60, 76 , 84 besar daya listrik 1300 VA

Besarnya pajak terhutang dihitung berdasarkan rata-rata biaya pemakaian dalam satu bulan dikalikan tarif kemudian ditambah biaya beban. Setelah didapatkan jumlah rekening listriknya dikalikan 9% sebagai biaya pajak penerangan jalan umum.

Hasil perhitungan penerimaan pendapatan dari Pajak Penerangan Jalan Umum akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

**TABEL IV.3.**  
**PENERIMAAN PAJAK PENERANGAN JALAN (PPJ)**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TAHUN	PENERIMAAN PPJU (Rp)
2001	-
2002	475,366.32
2003	8,336,221.92
2004	13,599,874.08
2005	13,599,874.08
2006	13,599,874.08
2007	13,599,874.08
2008	13,599,874.08
2009	13,599,874.08
2010	13,599,874.08
	104,010,706,80

Sumber : Hasil perhitungan

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa penerimaan total dari tahun 2001 – 2010 untuk Pajak Penerangan Jalan sebesar Rp. 104.010.706,80. Pada tahun 2002 penerimaan rendah karena rumah yang dibangun dan sudah dihuni baru 78 unit (Tahap

I), dan penerimaan tertinggi dicapai pada tahun 2004 karena seluruh rumah sudah selesai pembangunannya dan sudah dihuni.

### C. Retribusi Sampah

Perhitungan retribusi sampah berdasarkan Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 2 tahun 1990 tentang kebersihan, ketertiban dan keindahan. Bangunan yang dikenakan retribusi sampah adalah rumah tangga, tempat usaha, penginapan, rumah makan, perkantoran, gedung film, bengkel, home industri, rumah sakit dan perusahaan.

Besarnya retribusi ditentukan sebesar Rp. 250,- kali angka indeks klasifikasi bangunan dan atau peruntukannya. Angka indeks tersebut sebagai berikut :

- Rumah Tangga Klas I : 10
- Rumah Tangga Klas II : 8
- Rumah Tangga Klas III : 3
- Rumah Tangga Klas IV : 2
- Rumah Tangga Klas V : 1

Rumah di Perumahan Puri Tuk Songo termasuk dalam kategori rumah tangga klas I. Dari ketentuan tersebut maka besarnya retribusi yang dikenakan sebesar Rp. 2.500,- per bulan.

Perhitungan retribusi sampah dihitung pertahun dimulai dari tahun 2001 sampai dengan 2010. Pada tahun 2001 belum ada rumah yang dihuni. Pada tahun 2002 baru 78 rumah yang selesai dibangun dan dihuni pada bulan Nopember 2002.

Berdasarkan perhitungan yang dilakukan maka diperoleh penerimaan retribusi kebersihan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo seperti dalam tabel dibawah ini.

**TABEL IV.4.**  
**PENERIMAAN RETRIBUSI SAMPAH**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 - 2010**

TAHUN	RETRIBUSI SAMPAH (Rp)
2001	-
2002	390,000.00
2003	1,200,000.00
2004	4,770,000.00
2005	4,770,000.00
2006	4,770,000.00
2007	4,770,000.00
2008	4,770,000.00
2009	4,770,000.00
2010	4,770,000.00
<b>JUMLAH</b>	<b>34,980,000.00</b>

Sumber : hasil perhitungan

Berdasarkan tabel diatas penerimaan dari retribusi sampah adalah sebesar Rp. 34.980.000,-. Pada tahun 2002 penerimaan retribusi sampah baru mencapai Rp. 390.000,- dan tahun 2003 mencapai Rp. 1.200.000,- Penerimaan sudah mulai diterima secara penuh pada tahun 2004 karena rumah seluruhnya selesai dibangun dan sudah dihuni. Setelah tahun 2004 – 2010 dengan tarif yang sama akan diterima retribusi sampah yang besarnya sama.

Dari perhitungan diatas, dapat direkapitulasi seluruh penerimaan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo dari tahun 2001 sampai dengan 2010. yang meliputi retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Penerangan Jalan Umum dan retribusi sampah. Untuk lebih jelasnya mengenai jenis penerimaan dan jumlah yang diterima oleh Pemerintah Kota Magelang dapat dilihat pada tabel IV.5.

**TABEL IV.5.**  
**REKAPITULASI POS PENERIMAAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 - 2010**

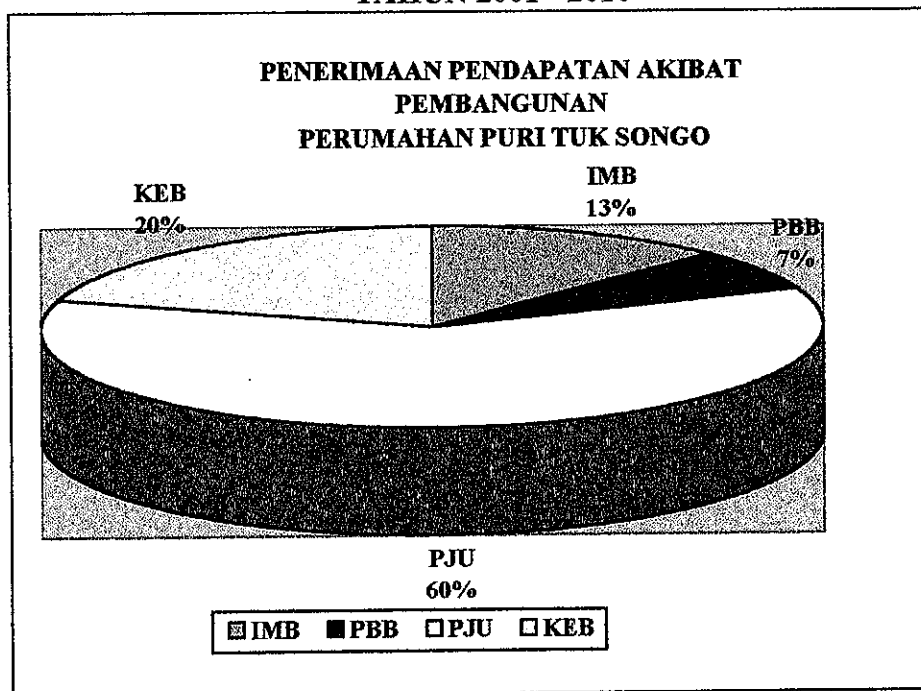
TAHUN	JENIS PENERIMAAN				TOTAL PER TAHUN
	IMB	PBB	PJU	RET KEB	
2001	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2002	8,421,150.00	0.00	475,366.32	390,000.00	9,286,516.32
2003	13,139,900.00	621,438.48	8,336,221.92	1,200,000.00	23,297,560.40
2004	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
2005	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
2006	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
2007	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
2008	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
2009	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
2010	0.00	1,580,379.98	13,599,874.08	4,770,000.00	19,950,254.06
<b>TOTAL</b>	<b>21,561,050.00</b>	<b>11,684,098.34</b>	<b>104,010,706.80</b>	<b>34,980,000.00</b>	<b>172,235,855.14</b>

Sumber : Hasil perhitungan

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa jumlah penerimaan Pemerintah Kota Magelang dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2010 seluruhnya berjumlah Rp. 172.235.855.14. Penerimaan terkecil diperoleh pada tahun 2002 karena seluruh rumah belum selesai pembangunan dan belum dihuni. Tahun 2004 sampai dengan 2010 penerimaan sama karena kondisinya diasumsikan tidak berubah.

Dari tabel tersebut dapat digambarkan proporsi masing-masing jenis penerimaan yang diterima oleh Pemerintah Kota dari Retribusi maupun Pajak sehingga dapat dilihat penerimaan dari terbesar sampai dengan yang terkecil.

**GAMBAR 4.2.**  
**PENERIMAAN PENDAPATAN AKIBAT PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 - 2010**



Sumber : hasil olahan tabel IV.5.

Dari jumlah tersebut penerimaan terbesar diterima dari pajak penerangan jalan umum yaitu Rp. 104.010.706,80 dan penerimaan terkecil diperoleh dari retribusi ijin mendirikan bangunan yaitu Rp. 21.561.050,00. Dari keempat jenis penerimaan tersebut tiga diantaranya dibayar oleh penghuni yaitu Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Penerangan Jalan Umum dan retribusi sampah, sedangkan penerimaan dari pengembang yaitu Ijin mendirikan bangunan.

#### 4.2.2. Perhitungan Pengeluaran

Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang yang dikaitkan dengan adanya pembangunan perumahan Puri Tuk Songo adalah biaya pemeliharaan fasilitas umum, biaya pengelolaan persampahan dan biaya pemeliharaan jalan.

Dalam kerjasama pembangunan perumahan Puri Tuk Songo, Pemerintah Kota Magelang memberikan subsidi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) guna menunjang pembangunan sarana dan prasarana (fasum) seperti:

- Pematangan lahan	Rp. 86.125.000,-
- Pembuatan talud	Rp. 164.251.000,-
- Jalan masuk	Rp. 250.000.000,-
- Jalan lingkungan	Rp. 287.220.000,-
- Saluran	Rp. 87.500.000,-
- Pagar keliling.	<u>Rp. 150.000.000,- +</u>
Jumlah	Rp. 1.025.096.000,-
Dibulatkan	Rp. 1.000.000.000,-

Subsidi Pemerintah Kota Magelang dimaksudkan agar harga jual rumah dapat ditekan lebih rendah dari harga umum yang berarti secara tidak langsung memberikan subsidi kepada konsumen. Menurut Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 7 Tahun 2002 tentang perhitungan APBD Kota Magelang subsidi yang diberikan pada tahun 2001 sebesar Rp. 186.750.000,- Kemudian berdasarkan Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 15 Tahun 2002 tentang Penetapan Perubahan APBD Kota Magelang subsidi yang diberikan sebesar Rp. 813.250.000,- Sebagai pelaksana pembangunan sarana dan prasarana adalah Pihak kedua .

Dibawah ini akan dijelaskan perhitungan pengeluaran untuk masing-masing pos biaya pengeluaran yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan Puri Tuk Songo.

### A. Biaya Pemeliharaan Fasilitas Umum

Sesuai dengan Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 yaitu bahwa setiap prasarana, utilitas umum dan fasilitas sosial yang dibangun oleh pihak pengembang harus diserahkan kepada pihak Pemerintah sehingga setelah penyerahan tersebut masalah pemeliharaannya menjadi tanggungjawab pemerintah daerah. Berdasarkan kesepakatan antara Pemerintah Kota Magelang dengan Pengembang, penyerahan fasilitas umum dilaksanakan pada tahun 2004, sehingga biaya pemeliharaannya dihitung mulai tahun 2005. Fasilitas yang dibangun di Perumahan Puri Tuk Songo adalah masjid, balai RW, lapangan tennis dan taman rekreasi.

Perhitungan biaya pemeliharaan fasilitas umum di Perumahan Puri Tuk Songo menggunakan standard biaya rata-rata yaitu biaya pemeliharaan fasilitas pelayanan umum sebesar Rp. 350,- per m<sup>2</sup>/bulan dan fasilitas peribadatan Rp. 150,-per m<sup>2</sup>/bulan.

Hasil perhitungan biaya pemeliharaan fasilitas umum akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo dapat dilihat pada tabel IV.6. dibawah ini.

**TABEL IV.6.**  
**PENGELUARAN PEMELIHARAAN FASILITAS UMUM**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 - 2010**

TAHUN	PEMELIHARAAN FAS. UMUM
2001	-
2002	-
2003	-
2004	-
2005	13,090,800.00
2006	13,090,800.00
2007	13,090,800.00
2008	13,090,800.00
2009	13,090,800.00
2010	13,090,800.00
	78,544,800.00

Sumber : hasil perhitungan

Biaya pemeliharaan fasilitas umum dihitung mulai dari adanya penyerahan fasilitas umum oleh pihak developer kepada Pemerintah Kota Magelang. Sesuai dengan perjanjian yang berlaku mulai tanggal 17 Oktober 2001 sampai dengan 16 Oktober 2004, maka biaya pemeliharaan fasilitas umum dimulai tahun 2005 sebesar Rp. 13.090.800,-. Dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2010 biaya pemeliharaan fasilitas umum besarnya sama dikarenakan luas dan standar biayanya masih tetap sama. Dari tahun 2001 sampai dengan 2010 biaya pemeliharaan fasilitas umum yang harus dikeluarkan sebesar Rp.78.544.800,-.

#### **B. Biaya Pengelolaan Persampahan**

Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang dalam pengelolaan persampahan akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo meliputi biaya operasional kendaraan sampah seperti BBM dan Oli. Kendaraan sampah yang digunakan untuk mengangkut sampah menggunakan kendaraan pick up. Kendaraan tersebut saat ini sudah ada hanya perlu diatur waktu/ jadwal pengangkutannya dengan kawasan lain.

Standar biaya yang dipakai dalam melakukan perhitungan biaya pengelolaan sampah berdasarkan data dari Kantor Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Magelang adalah sebagai berikut :

- Diperhitungkan 1 rumah tangga terdiri dari 5 jiwa, 1 jiwa menghasilkan sampah 5 liter perhari, sehingga produksi sampah rumah tangga rata-rata  $5 \times 5 \times 1 \text{lt/orang/hari} = 25 \text{ lt/hr}$  ( $0,0250 \text{ m}^3/\text{hari}$ )
- Pick up menampung  $4 \text{ m}^3$
- BBM dalam 1 hari 4 liter dengan harga Rp. 1.750,-/lt
- Oli dalam 1 bulan Rp. 11.000,-

Dari data diatas maka diperoleh biaya untuk pengelolaan sampah akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo seperti dalam tabel dibawah ini.

**TABEL IV.7.**  
**PENGELUARAN PENGELOLAAN SAMPAH**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TAHUN	BIAYA PENG. SAMPAH
2001	-
2002	442,000.00
2003	2,687,000.00
2004	2,687,000.00
2005	2,687,000.00
2006	2,687,000.00
2007	2,687,000.00
2008	2,687,000.00
2009	2,687,000.00
2010	2,687,000.00
<b>JUMLAH</b>	<b>21,938,000.00</b>

Sumber : hasil perhitungan

Biaya pengelolaan sampah dari tahun 2002 – 2010 seluruhnya mencapai Rp. 21.938.000,00. Biaya terendah dikeluarkan pada tahun 2002 sebesar Rp. 442.000,-. Hal ini disebabkan perhitungannya baru 2 bulan karena rumah mulai dihuni pada bulan Nopember 2002. Pada tahun 2003 karena semua rumah sudah dihuni maka pengeluarannya menjadi Rp. 2.687.000,00. Untuk tahun 2004 - 2010 besarnya biaya pengeluaran untuk pengelolaan sampah masih tetap sama karena biayanya dianggap tetap.

#### **D. Biaya Pemeliharaan Jalan**

Perhitungan biaya pemeliharaan jalan didasarkan pada standar biaya analisa pekerjaan jalan. Berdasarkan perhitungan maka diperoleh biaya yang harus dikeluarkan oleh pemerintah Kota Magelang untuk pemeliharaan jalan baik dari pemeliharaan rutin maupun periodik terlihat didalam tabel IV.8 dibawah ini.

**TABEL IV.8.**  
**PENGELUARAN PEMELIHARAAN JALAN**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TAHUN	PENGELUARAN PEMEL. JALAN
2001	-
2002	-
2003	-
2004	-
2005	2,489,240.00
2006	2,489,240.00
2007	2,489,240.00
2008	42,125,600.00
2009	2,489,240.00
2010	2,489,240.00
<b>JUMLAH</b>	<b>54,571,800.00</b>

Sumber : hasil perhitungan

Jumlah biaya pengeluaran untuk pemeliharaan jalan mencapai Rp. 54.571.800,-. Biaya tertinggi dikeluarkan pada tahun 2008 sebesar Rp. 42.125.600,- karena ada pemeliharaan jalan periodik. Untuk pemeliharaan rutin tiap tahunnya sama yaitu sebesar Rp.2.489.240,- dikarenakan panjang jalan dan standar biayanya dianggap tetap sama. Biaya pengeluaran untuk pemeliharaan jalan ini dihitung mulai tahun 2004 disebabkan setelah adanya penyerahan dari pengembang kepada Pemerintah Kota Magelang.

Dari keseluruhan pos biaya pengeluaran yang sudah dihitung direkapitulasi sehingga dapat dilihat besarnya pengeluaran tiap tahunnya seperti yang dapat dilihat pada tabel IV.9. dibawah ini.

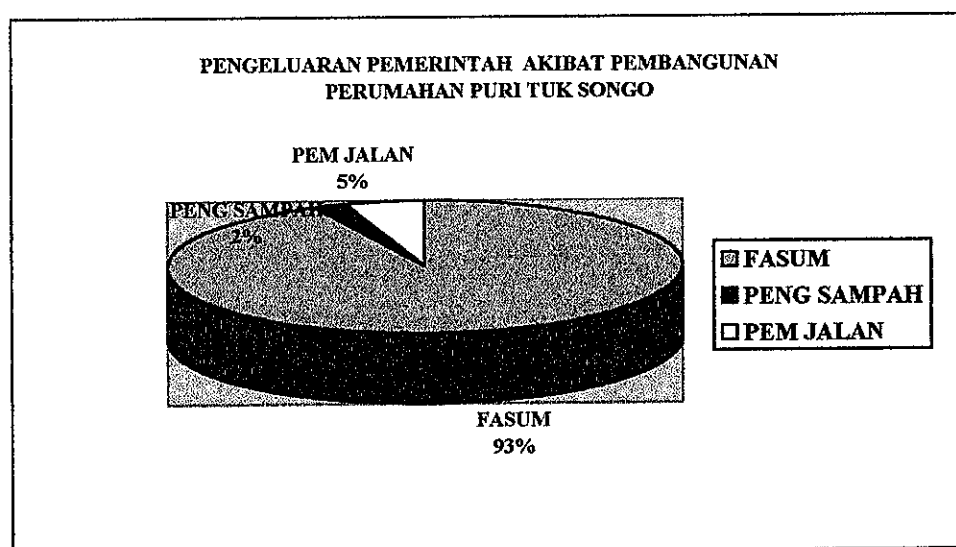
**TABEL IV.9.**  
**REKAPITULASI POS PENGELUARAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TAHUN	JENIS PENGELUARAN			TOTAL PERTAHUN
	FASUM	PENG. SAMPAH	PEM. JALAN	
2001	186.750.000,00	0,00	0,00	186.750.000,00
2002	813.250.000,00	442.000,00	0,00	813.692.000,00
2003	0,00	2.687.000,00	0,00	2.687.000,00
2004	0,00	2.687.000,00	0,00	2.687.000,00
2005	13.090.800,00	2.687.000,00	2.489.240,00	18.267.040,00
2006	13.090.800,00	2.687.000,00	2.489.240,00	18.267.040,00
2007	13.090.800,00	2.687.000,00	2.489.240,00	18.267.040,00
2008	13.090.800,00	2.687.000,00	42.125.600,00	57.903.400,00
2009	13.090.800,00	2.687.000,00	2.489.240,00	18.267.040,00
2010	13.090.800,00	2.687.000,00	2.489.240,00	18.267.040,00
<b>TOTAL</b>	<b>1.078.544.800,00</b>	<b>21.938.000,00</b>	<b>57.061.040,00</b>	<b>1.155.054.600,00</b>

Sumber : hasil perhitungan

Dari perhitungan diatas dapat dilihat masing-masing biaya pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Magelang. Biaya pemeliharaan fasilitas umum mencapai Rp. 1.078.544.800,- paling tinggi diantara biaya pengelolaan persampahan dan pemeliharaan jalan.

**GAMBAR 4.3.**  
**PENGELUARAN PEMERINTAH AKIBAT PEMBANGUNAN**  
**PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 - 2010**



Sumber : hasil olahan Tabel IV.9.

Dari gambar diatas dapat diketahui bahwa jumlah seluruh pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo setelah ditambahkan dengan subsidi yang diberikan yaitu sebesar Rp. 1.155.054.600,00. Pengeluaran terbesar untuk membiayai pemeliharaan fasilitas umum sebesar Rp. 78.544.800,00 dan pengeluaran terkecil untuk pengelolaan sampah yaitu Rp. 21.938.0040,00.

#### **4.3. Analisis dan Hasil Perhitungan Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah Kota Magelang Akibat Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang**

Berdasarkan hasil perhitungan penerimaan dan pengeluaran diatas maka dapat dibandingkan antara penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo di Kelurahan Cacaban Kota Magelang. Perbandingan penerimaan dan pengeluaran dimaksudkan untuk mengetahui apakah pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo memberikan indikasi positif atau negatif terhadap keuangan Pemerintah Kota Magelang.

Penerimaan Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo terdiri dari Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Penerangan Jalan dan Retribusi Kebersihan.

Untuk mengetahui prosentasi penerimaan Pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

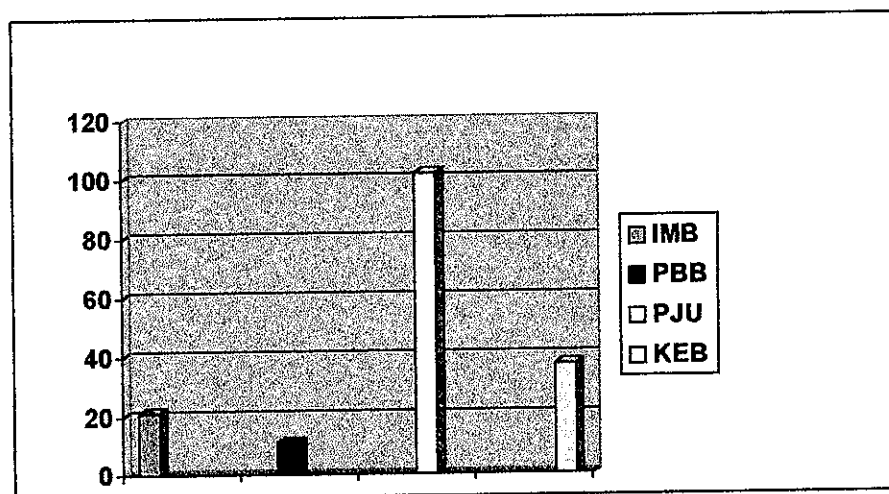
**TABEL IV.10.**  
**PROSENTASE PENERIMAAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TH	JENIS PENERIMAAN								TOTAL
	IMB	%	PBB	%	PJU	%	KEBERSIHAN	%	
2001	0,00	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2002	8.421.150,00	90,68	0,00	0,00	475.366,32	5,12	390.000,00	4,20	9.286.516,32
2003	13.139.900,00	56,40	621.438,48	2,67	8.336.221,92	35,78	1.200.000,00	5,15	23.297.560,40
2004	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
2005	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
2006	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
2007	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
2008	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
2009	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
2010	0,00	0,00	1.580.379,98	7,92	13.599.874,08	68,17	4.770.000,00	23,91	19.950.254,06
JML	21.561.050,00	12,52	11.684.098,34	6,78	104.010.706,80	60,39	34.980.000,00	20,31	172.235.855,14

Sumber : hasil perhitungan

Secara keseluruhan perkiraan jumlah penerimaan Pemerintah Kota Magelang akibat adanya pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo dari tahun 2001 sampai dengan 2010 mencapai Rp. 172.235.855,14. Dari penerimaan tersebut proporsi penerimaan terbesar diperoleh dari Pajak Penerangan Jalan Umum sebesar Rp. 104.010.706,80 atau sekitar 60,39% dari jumlah penerimaan seluruhnya. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

**GAMBAR 4.4.**  
**PENERIMAAN RETRIBUSI DAN PAJAK**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**



Sumber : hasil olahan Tabel IV.10.

Dari gambar tersebut dapat terlihat bahwa penerimaan dari Pajak Penerangan Jalan Umum merupakan penerimaan terbesar, kemudian retribusi kebersihan dan retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, sedangkan penerimaan terkecil diperoleh dari Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 11.684.098,34 atau sekitar 6,78 %.

Untuk biaya pengeluaran yang harus dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Magelang sehubungan dengan pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo secara keseluruhan mencapai Rp. 1.155.054.600,00. Adapun keseluruhan biaya yang menjadi tanggungan Pemerintah Kota Magelang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

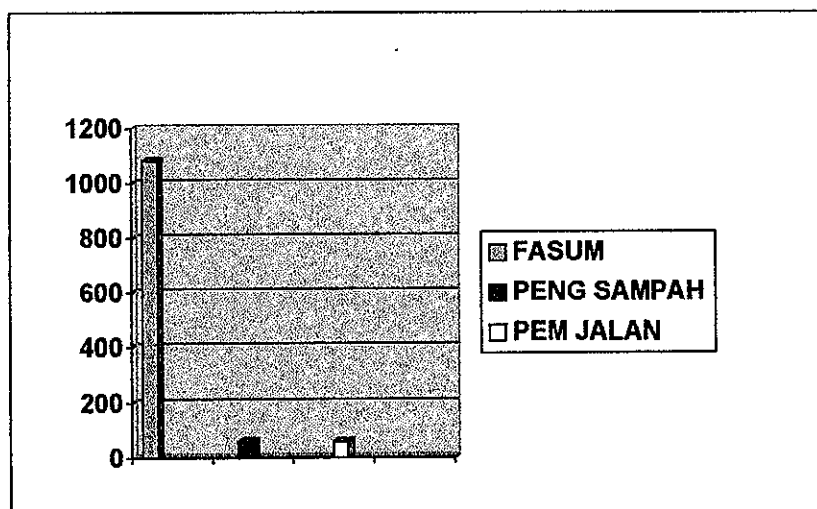
**TABEL IV.11.**  
**PROSENTASE PENGELUARAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TH	JENIS PENGELUARAN						TOTAL PER TAHUN
	FASUM	%	PENG SAMPAH	%	PEM JALAN	%	
2001	187.750.000,00	100	0,00	0,00	0,00	0,00	187.750.000,00
2002	813.250.000,00	0,00	442.000,00	100,00	0,00	0,00	813.692.000,00
2003	0,00	0,00	2.687.000,00	100,00	0,00	0,00	2.687.000,00
2004	0,00	0,00	2.687.000,00	100,00	0,00	0,00	2.687.000,00
2005	13.090.800,00	71,63	2.687.000,00	14,71	2.489.240,00	13,63	18.267.040,00
2006	13.090.800,00	71,63	2.687.000,00	14,71	2.489.240,00	13,63	18.267.040,00
2007	13.090.800,00	71,63	2.687.000,00	14,71	2.489.240,00	13,63	18.267.040,00
2008	13.090.800,00	71,63	2.687.000,00	4,64	42.125.600,00	72,75	57.903.400,00
2009	13.090.800,00	71,63	2.687.000,00	14,71	2.489.240,00	13,63	18.267.040,00
2010	13.090.800,00	71,63	2.687.000,00	14,71	2.489.240,00	13,63	18.267.040,00
JML	1.078.544.800,00	93,38	21.938.000,00	1,90	57.061.040,00	4,94	1.155.054.600,00

Sumber : hasil perhitungan

Dari tabel diatas dapat diketahui bahwa pengeluaran terbesar digunakan untuk fasilitas umum mencapai Rp. 1.078.544.800,- atau 93,38%. Subsidi yang diberikan oleh Pemerintah Kota Magelang pada tahun 2001 sebesar 186.750.000,- seperti yang tertuang didalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor Tahun 2002 tentang Perhitungan APBD Kota Magelang tahun anggaran 2001 dan tahun 2002 sebesar Rp. 813.250.000,- yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 15 Tahun 2002 tentang Penetapan Perubahan APBD Kota Magelang. Proporsi pengeluaran pemerintah untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 4.5.

**GAMBAR 4.5.**  
**PENGELUARAN PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**



Sumber : hasil olahan tabel IV.II.

Dari gambar diatas diketahui bahwa biaya pengeluaran pemerintah Kota Magelang akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tertinggi adalah biaya untuk pemeliharaan fasilitas umum, kemudian biaya pemeliharaan jalan dan biaya terkecil untuk pengelolaan sampah.

#### **4.4. Analisis Dampak Fiskal Pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kota Magelang terhadap Keuangan Pemerintah Kota Magelang**

Dampak fiskal ditunjukkan oleh selisih antara penerimaan dan pengeluaran yang diakibatkan oleh pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo. Berdasarkan hasil perhitungan maka dapat diketahui selisih antara penerimaan dan pengeluaran yang diakibatkan oleh pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo. Melalui perbandingan antara penerimaan dan pengeluaran juga dapat diketahui dampak fiskal tersebut negatif atau positif. Tabel dibawah ini akan memperlihatkan perbandingan antara penerimaan yang akan diterima oleh Pemerintah Kota Magelang dan biaya pengeluaran yang harus ditanggung oleh Pemerintah Kota Magelang tersebut.

**TABEL IV.12.**  
**REKAPITULASI PENERIMAAN DAN PENGELUARAN**  
**PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**  
**BERDASARKAN NILAI SEKARANG**  
**TAHUN 2001 – 2010**

TAHUN	PENERIMAAN (Rp)	PENGELUARAN (Rp)	SELISIH (Rp)	SELISIH KUMULATIF (Rp)
2001	0.00	186,750,000.00	-186,750,000.00	-186,750,000.00
2002	9,286,516.32	813,692,000.00	-804,405,483.68	-991,155,483.68
2003	29,395,506.82	2,184,531.00	27,210,975.82	-963,944,507.86
2004	14,827,028.82	1,776,107.00	13,050,921.82	-950,893,586.04
2005	12,782,127.78	9,584,609.28	3,197,518.50	-947,696,067.54
2006	11,018,525.32	7,730,951.40	3,287,573.92	-944,408,493.62
2007	9,498,315.96	6,235,418.23	3,262,897.73	-941,145,595.89
2008	8,187,584.27	15,418,404.44	-7,230,820.17	-948,376,416.06
2009	7,058,399.89	4,056,440.67	3,001,959.22	-945,374,456.84
2010	6,084,827.49	2,246,690.29	3,838,137.20	-941,536,319.64
<b>TOTAL</b>	<b>108,138,832.67</b>	<b>1,049,675,152.31</b>	<b>-941,536,319.64</b>	

Sumber : Hasil perhitungan

Perhitungan penerimaan menggunakan sosial discount rate 16%

Perhitungan pengeluaran fasos menggunakan sosial discount rate 24%

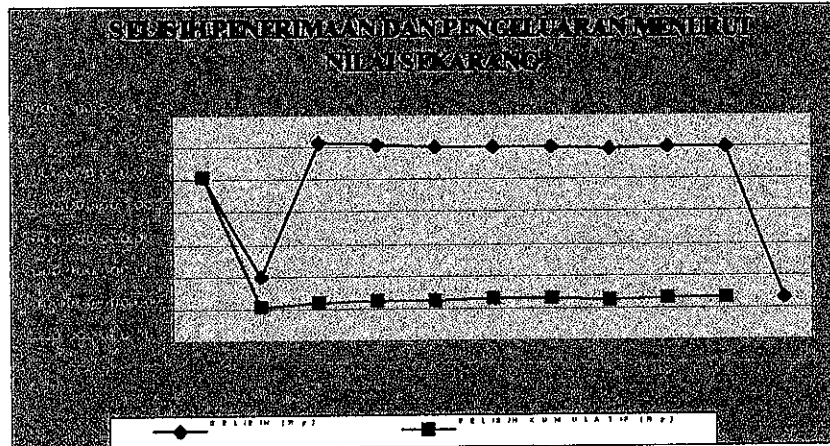
Perhitungan pengeluaran peng sampah menggunakan sosial discount rate 23%

Perhitungan pengeluaran pem jalan menggunakan sosial discount rate 25%

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan perhitungan nilai sekarang penerimaan yang diterima Rp. 108.138.832,67 dan pengeluaran sebesar Rp. 1.049.675.152,31,- sehingga selisih kumulatif sebesar negatif Rp. 941.536.319,64. Tetapi apabila dilihat dari pertahunnya selisih negatif pada tahun 2001 dan 2002 karena untuk subsidi prasarana dan sarana dan tahun 2008 karena ada pemeliharaan jalan secara periodik.

Untuk gambar grafik selisih penerimaan dan pengeluaran Pemerintah Kota Magelang dapat dilihat pada gambar 4.6. dibawah ini.

**GAMBAR 4.6.**  
**SELISIH PENERIMAAN DAN PENGELUARAN**  
**PEMERINTAH KOTA MAGELANG**  
**AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO**



Sumber : Hasil Olahan Tabel IV.12.

Dari tabel tersebut terlihat bahwa selisih penerimaan dan pengeluaran pada tahun 2001 menunjukkan nilai negatif sebesar – 186.750.000,- dan tahun 2002 negatif – 804.405.483,68. Hal ini disebabkan karena pemerintah mengeluarkan biaya subsidi tahap II sebesar Rp. 813.250.000,- (delapan ratus tiga belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk pematangan lahan, pembuatan talud, jalan masuk, jalan lingkungan, saluran, pagar keliling. Selisih positif diterima oleh Pemerintah Kota Magelang pada tahun 2003 – 2007 tetapi pada tahun 2008 menunjukkan angka negatif karena ada pemeliharaan jalan periodik. Pada tahun 2009 – 2010 diperoleh selisih positif lagi. Untuk selisih kumulatif dari tahun 2001 – 2010 sebesar negatif 941.536.319,64.

Dari perhitungan tersebut dimana selisih kumulatif menunjukkan nilai negatif artinya bahwa pembangunan perumahan Puri Tuk Songo tersebut akan berpengaruh atau akan membebani keuangan Pemerintah Kota Magelang.

#### 4.5. Perhitungan Development Impact Fees

Development Impact Fees yang harus dibayarkan oleh pengembang dengan adanya pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo dihitung dengan membandingkan antara variable komponen Manfaat Sosial (*Social Benefit*) dengan Biaya Sosial (*Social Cost*), kemudian dihitung Net Present Value yang berdasarkan tingkat bunga social yang diberlakukan pada masing-masing komponen.

Variabel-variabel yang ada dalam komponen Manfaat sosial adalah :

a. Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

IMB dibayar oleh pengembang pada tahun 2002 sebesar Rp. 8.421.150,- dan tahun 2003 sebesar Rp. 11.327.907,79.

b. Keringanan harga rumah

Adanya subsidi dari Pemerintah Kota Magelang maka pengembang menekan harga jual rumah khususnya tipe 21. Bila dibandingkan dengan perumahan Bumi Prayudan terdapat selisish harga jual rumah sebesar :

Rp. 3.550.000 x 45 unit = Rp. 159.750.000,-

c. Keringanan biaya sambungan PLN dan PDAM

Harga jual rumah sudah termasuk biaya sambungan PLN dan PDAM sehingga keringanan yang diberikan oleh pengembang sebesar Rp. 2.350.000,- x 159 unit = Rp. 373.650.000,-

d. Keringanan pemasangan instalasi PLN dan PDAM sebesar Rp. 100.000.000,-

Variabel-variabel yang ada dalam komponen Biaya Sosial adalah :

a. Biaya kemacetan lalu lintas

Untuk mengurangi/ mengatasi kemacetan lalu lintas perlu dipasang traffic Light dengan biaya sebesar Rp. 25.000.000,- yang terdiri dari :

- pengadaan dan pemasangan tiang Rp. 5.000.000,-

- lampu pengatur lengkap Rp. 13.000.000,-
- time sweet kontroler dan transistor Rp. 5.500.000,-
- pengecatan dan pemasangan Rp. 1.500.000,-

b. Biaya penurunan kualitas udara dan kebisingan

Untuk mengatasinya dengan melakukan penanaman pohon-pohon pelindung disepanjang jalur jalan menuju lokasi perumahan dan jalan lingkungan perumahan sehingga penyebaran debu dan emisi kendaraan aktivitas penghuni dapat direduksi. Biaya yang dikeluarkan diperkirakan sebesar Rp. 15.000.000,- digunakan untuk pembelian tanaman 100 pohon x Rp. 150.000,-

c. Biaya penurunan kualitas air sungai

Untuk pengelolaan air limbah dari kegiatan domestik penghuni perumahan dengan membuat pengolahan air limbah domestik terpusat sebelum dibuang ke sungai.

Dengan jumlah rumah 159 unit perlu dibuat instalasi sejumlah 2 unit dengan biaya per unit Rp. 15.000.000,- sehingga perlu biaya Rp. 30.000.000,-

d. Biaya pengelolaan kebakaran

Untuk mengatasi kemungkinan terjadinya kebakaran perlu dibuat system pemadam kebakaran pada lokasi sekitar perumahan.

Disini perlu dipasang pompa hydrant ditempat yang strategis sebanyak 5 titik x Rp. 10.000.000,- = Rp. 50.000.000,-

Dari perhitungan manfaat sosial dan biaya sosial dapat dihitung development impac fees yang harus dibayarkan oleh pengembang seperti pada table IV.13 dibawah ini .

TABEL IV.13  
 SELISIH MANFAAT SOSIAL DAN BIAYA SOSIAL  
 AKIBAT PEMBANGUNAN PERUMAHAN PURI TUK SONGO  
 BERDASARKAN NILAI SEKARANG

TH	MANFAAT SOSIAL					BIAYA SOSIAL							SELISIH MS - BS	SELISIH KUMULATIF
	IMB	SELISIH HARGA	PASANG PDAM + PLN	INSTALASI	JUMLAH MANF SOS	MACET	PENURUN KU. UDARA	PENURUN KUAL. AIR	KEBA-KARAN	SUBSIDI	JUMLAH BI SOSIAL			
2001	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186,750,000	186,750,000	-186,750,000	-186,750,000
2002	0	0	0	100,000,000	100,000,000	0	15,000,000	0	0	0	813,250,000	828,250,000	-728,250,000	-915,000,000
2003	11,327,908	114,732,450	272,951,325	0	399,011,683	16,000,000	0	19,200,000	32,520,000	0	67,720,000	331,291,683	-563,708,317	

Sumber : hasil analisis

Perhitungan IMB menggunakan social discount rate 16%

Perhitungan selisih harga rumah menggunakan social discount rate 18%

Perhitungan biaya sambungan PLN dan PDAM menggunakan social discount rate 17%

Perhitungan biaya instalasi menggunakan social discount rate 16%

Perhitungan biaya kemacetan lalu lintas menggunakan social discount rate 25%

Perhitungan biaya penurunan kualitas udara dan kebisingan menggunakan social discount rate 23%

Perhitungan biaya penurunan kualitas air sungai menggunakan social discount rate 23%

Perhitungan biaya pengelolaan kebakaran menggunakan social discount rate 24+B14%

Dari tabel tersebut dapat dilihat selisih antara manfaat sosial dan biaya sosial Pada tahun 2001 menunjukkan selisih negatif Rp. 186.750.000,-, kemudian pada tahun 2002 menunjukkan selisih negatif Rp. 728.250.000,- dan tahun 2003 selisih positif Rp. 331.291.683. Sedangkan selisih kumulatif menunjukkan negatif Rp. 583.708.317,.

Adanya kenyataan bahwa perhitungan selisih manfaat sosial dan biaya sosial ditunjukkan oleh nilai negatif berarti bahwa pembangunan perumahan Puri Tuk Songo akan mempengaruhi atau akan membebani keuangan Pemerintah Kota Magelang. Dengan demikian maka pemerintah perlu menetapkan adanya pungutan yang harus dibayarkan oleh Developer/ pengembang untuk ikut menanggung beban pembiayaan Pemerintah Kota Magelang.

Besarnya pungutan yang harus dibayarkan oleh Developer yang disebut dengan biaya dampak pembangunan atau Development Impact Fee adalah sebesar selisih antara manfaat sosial dan biaya sosial yang dihitung berdasarkan Present Value atau nilai sekarang yaitu Rp. 583.708.317,-.

Perhitungan yang digunakan dalam menentukan besarnya Development Impact Fees yang harus dibayarkan oleh pengembang menggunakan tingkat bunga sosial, yaitu dengan mempertimbangkan resiko, pajak dan tingkat inflasi. Perhitungan bunga sosial yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan antara bunga sosial untuk perhitungan manfaat sosial dengan bunga sosial untuk perhitungan biaya sosial yaitu

#### ❖ Manfaat Sosial

##### • IMB

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>1 % +</u>
	19 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	16 %

- **Selisih Harga**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>3 % +</u>
	21 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	18 %

- **Biaya Sambungan PLN dan PDAM**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>2 % +</u>
	20 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	17 %

- **Biaya Instalasi**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>1 % +</u>
	19 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	16 %

- ❖ **BIAYA SOSIAL**

- **Biaya kemacetan lalu lintas**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>10 % +</u>
	28 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	25 %

- **Biaya penurunan kualitas udara dan kebisingan**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>8 % +</u>
	26 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	23 %

- **Biaya penurunan kualitas air sungai**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>8 % +</u>
	26 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	23 %

- **Biaya pengelolaan kebakaran**

Tingkat diskonto umum	18 %
Resiko	<u>9 % +</u>
	27 %
Tingkat inflasi	<u>3 % -</u>
Tingkat bunga sosial	24 %

Besarnya tingkat diskonto umum dan tingkat inflasi besarnya sama, yang berbeda adalah besarnya resiko yang akan ditanggung baik dari manfaat social maupun biaya social.

#### 4.6. Sistem dan Prosedur Pembayaran Development Impact Fees

Pada prinsipnya biaya dampak pembangunan yang timbul akibat adanya suatu pembangunan baru harus dibiayai oleh pembangunan yang bersangkutan, yang dalam hal ini dapat berupa kontribusi developer kepada pemerintah dan masyarakat baik berbentuk uang (finansial) maupun barang (in-kind). Pungutan yang berbentuk in-kind dipenuhi oleh developer melalui penyerahan tanah atau pembangunan prasarana

umum seperti jalan. Sedangkan yang bersifat finansial dipenuhi oleh developer melalui pembayaran sejumlah uang kepada pemerintah.

Pungutan yang dibebankan kepada developer dikenakan pada saat mengajukan permohonan izin untuk kegiatan pembangunan atau sebelum kegiatan pembangunan dilakukan secara fisik, sehingga lebih merupakan pungutan yang bersifat di muka. Karena ini berhubungan dengan kemudahan perijinan yang akan diberikan oleh Pemerintah Kota Magelang.

Sistem pembayaran Development Impact Fees dapat dilakukan sebagai berikut:

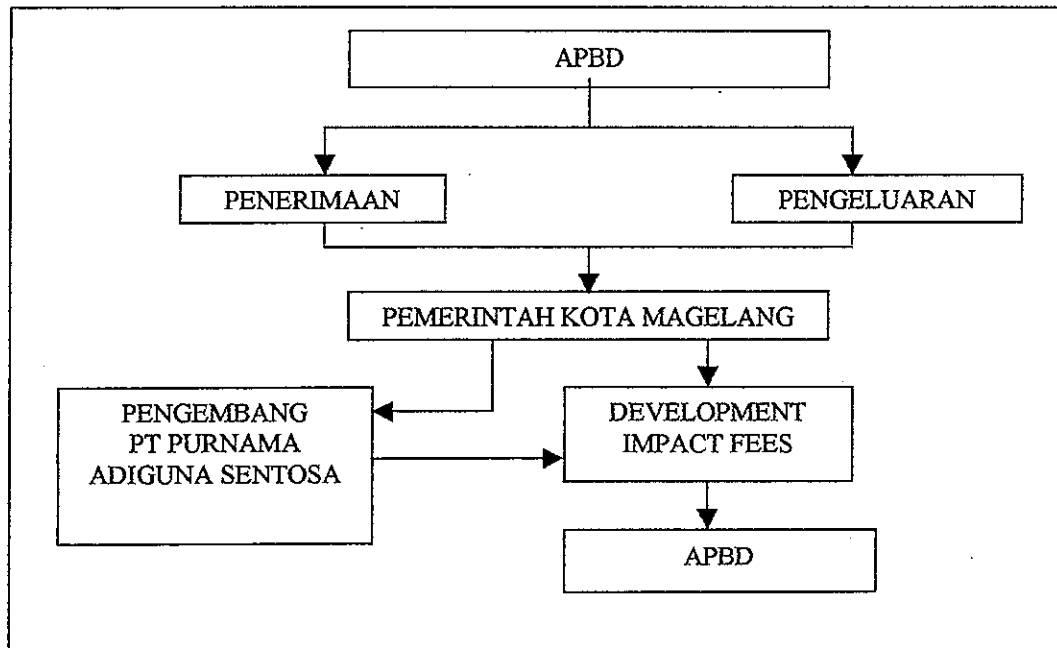
1. Sekaligus yaitu pada saat akan memulai pembangunan fisik rumah tahap I.
2. Berulang-ulang

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota Magelang memuat sisi penerimaan dan pengeluaran. Penerimaan berasal dari Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan pengeluaran terdiri dari biaya-biaya pemeliharaan fasilitas umum dan sosial. Adanya pembangunan perumahan Puri Tuk Songo selain pemerintah memperoleh penerimaan dari Retribusi dan Pajak, Pemerintah juga dituntut untuk melaksanakan pengadaan dan pemeliharaan dari adanya dampak pembangunan perumahan tersebut.

Adanya kenyataan bahwa pemerintah harus mengeluarkan dana untuk membiayai prasarana dan sarana tersebut maka pemerintah dapat mengenakan pungutan untuk menutupi biaya tersebut yaitu dengan pengenaan biaya akibat pembangunan atau development impact fees (DIF). Pungutan ini dibebankan kepada developer dalam hal ini PT. Purnama Adiguna Sentosa. Pembayaran pungutan untuk membiayai dampak dari pembangunan perumahan tersebut dimasukkan dalam APBD dan dikeluarkan sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku. Di bawah ini akan

digambarkan diagram prosedur pembayaran development impact fees antar lembaga yang terkait.

**GAMBAR 4.7.**  
**DIAGRAM PROSEDUR PEMBAYARAN**  
**DEVELOPMENT IMPACT FEES**



## **BAB V PENUTUP**

### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil perhitungan jumlah penerimaan dan pengeluaran yang ditimbulkan oleh pembangunan Perumahan Puri Tuk Songo Kelurahan Cacaban Kota Magelang terhadap pembiayaan pemerintah Kota Magelang maka pembangunan tersebut menimbulkan pengaruh yang cukup besar terhadap keuangan Pemerintah Kota Magelang. Besarnya pengaruh tersebut memberikan indikasi yang negatif (delta negatif) terhadap keuangan Pemerintah Kota Magelang. Apabila hasil perhitungan menunjukkan delta positif berarti pembangunan tersebut tidak akan membebani keuangan Pemerintah Kota Magelang karena akan menambah PAD, memberikan keuntungan bagi perumahan tersebut untuk membiayai pertumbuhannya dan dapat meningkatkan pelayanan disekitar/diluar kawasan perumahan tersebut.

Dari hasil perhitungan dengan analisis dampak fiskal akibat pembangunan perumahan Puri Tuk Songo terhadap pembiayaan Pemerintah Kota Magelang didapatkan beberapa temuan sebagai berikut :

- a. Penerimaan yang diterima oleh Pemerintah Kota Magelang dari tahun perencanaan sampai dengan pengelolaan (2001 – 2004) sebesar Rp. 52.534.330,78.
- b. Pengeluaran yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Magelang pada tahun 2001 – 2004 sebesar Rp. 1.005.374.000,- digunakan untuk subsidi pembangunan prasarana dan sarana, pemeliharaan fasilitas umum, pengelolaan persampahan dan pemeliharaan jalan.
- c. Berdasarkan selisih antara penerimaan dan pengeluaran menunjukkan bahwa pada tahun 2001 negatif sebesar Rp. 186.750.000,- dan tahun 2002 sebesar negatif Rp. 804.405.483,68 yang digunakan sebagai subsidi pembangunan prasarana dan

sarana, tahun 2003 – 2004 menunjukkan selisih positif, sedangkan perhitungan kumulatif menunjukkan selisih negatif.

- d. Hasil pengamatan dilapangan mengindikasikan bahwa dampak yang ditimbulkan oleh adanya pembangunan perumahan Puri Tuk Songo yaitu timbulnya kemacetan lalu lintas di depan pasar Cacaban, penurunan kualitas udara dan kebisingan, penurunan kualitas air, pelayanan air bersih dan resiko adanya kebakaran.
- e. Development Impact Fees yang harus dibayarkan oleh pengembang sebesar Rp. 583.708.317,- yang dapat dibayarkan secara sekaligus atau berulang-ulang.

## 5.2. Rekomendasi

Berdasarkan analisis ini disusun suatu rekomendasi yang akan bermanfaat dalam pengembangan kebijakan pembangunan perkotaan khususnya pembangunan perumahan. Beberapa rekomendasi ini ditujukan pada Pemerintah Kota Magelang serta pada pihak yang berminat pada penelitian lebih lanjut yaitu sebagai berikut :

- a. Sebelum dilaksanakannya suatu pembangunan perlu dilakukan penelitian mengerrai dampak lingkungan agar dapat diketahui dampak yang akan ditimbulkan oleh adanya pembangunan baru suatu kawasan sehingga dampak tersebut dapat diminimalisasi sekecil mungkin.
- b. Pemerintah Kota Magelang perlu mempertimbangkan konsekuensi dampak pembiayaan dalam pengambilan keputusan karena pembangunan perumahan Puri Tuk Songo memberikan dampak pembangunan negatif yang cukup besar,.
- c. Perlu adanya koordinasi antara Instansi Pemerintah dengan pihak pengembang sebelum dilaksanakannya suatu rencana pembangunan untuk mengantisipasi dampak yang timbul pada pembangunan baru.
- d. Sebelum pelaksanaan suatu rencana pembangunan hendaknya dilakukan analisis dampak fiskal untuk menentukan berapa delta biaya dampak yang dihasilkan dari

pembangunan baru untuk dijadikan acuan dalam penentuan proporsi besarnya Development Impact Fees yang dikenakan.

### **5.3. Penelitian Lebih Lanjut**

Mengingat penelitian ini hanya terbatas pada analisis dampak fiskal maka perlu adanya penelitian lanjutan yaitu :

- Penelitian mengenai dampak lingkungan mengingat perumahan Puri Tuk Songo terletak di tepi bantaran sungai Progo dan menempati areal bekas persawahan.
- Penelitian yang sama dengan menggunakan metode yang berbeda karena metoda yang digunakan dalam penelitian ini juga memiliki kelemahan.
- Penelitian yang sama dengan memperkirakan dan menghitung dampak yang terjadi se-akurat mungkin. Perhitungan yang telah penulis lakukan belum mencakup keseluruhan obyek yang diteliti karena adanya keterbatasan yang ada pada penulis.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

#### Satu pengarang

- Guritno Mangkoesebroto, *Ekonomi Publik*, BPFE, Yogyakarta, 1991.
- Ibnu Subiyanto, *Metodologi Penelitian Manajemen dan Akuntansi*, UPP AMP YKPN, 2000.
- Johara T Jayadinata, *Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan perkotaan dan wilayah*, ITB Bandung, 1999.
- Jones, Bernie, *Neighbourhood Planning*, Chicago, Planners Press, 1990.
- Kunarjo, *Perencanaan dan Pembiayaan Pembangunan*, UI Press, Jakarta, 1993
- Moh Pabundu Tika, *Metode Penelitian Geografi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1997.
- Nathaniel Daldjoeni, *Geografi Baru*, Edisi Ketiga, Penerbit Alumni, Bandung, 1996.
- Nasution, *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000.
- Robert J Kodoatie, *Analisis Ekonomi Teknik*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 1997.
- Soedargo, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, NV.Eresso, Bandung. 1989.
- Sugiyono, *Statistik untuk Penelitian*, Alfabeta, Bandung, 1999.
- Sutrisno, *Manajemen Keuangan, Teori, Konsep dan Aplikasi*, Ekosinia, Yogyakarta, 2001.
- Suwardjoko Warpani, *Analisis Kota dan Daerah*, Penerbit ITB, Bandung, 1984
- Winarno Surakhmad, *Pengantar Penelitian Ilmiah, dasar, Metoda, Teknik*, Tarsito, Bandung, 1980.

#### Dua Pengarang

- Burchell, Robert. W. and David Listokin, *The Fiscal Impact Handbook*. New Jersey: University of New Jersey, 1988.
- Catenese, Anthony. J. & J.C. Snyder, *Perencanaan Kota*, Edisi kedua, Penerbit Erlangga, 1989.

### **Lebih dari Dua Pengarang**

Nana Rukmana , Florian Steinberg, Robert van der Hoff, *Manajemen Pembangunan Prasarana Perkotaan*, LP3ES, 1993.

### **Buku dengan Pengarang Lembaga**

Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional, *Kerangka Acuan Penyusunan Tata Kerja Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D)*, 1996.

Kerjasama Departemen Keuangan, Departemen Dalam Negeri, UGM dan USAID, *Diklat Manajemen Keuangan Perkotaan* , 1997

DPU, *Petunjuk Perencanaan Kawasan Permukiman Kota*, Yogyakarta, Yayasan Penerbit DPU, 1987.

### **Jurnal**

Johny Patta, *Pengenaan Dampak Fiskal Akibat Pembangunan : suatu tinjauan Metodologis*, Jurnal Perencanaan Wilayah dan Kota, No. 4, 1992.

Kusbiantoro, BS dan Johny Patta , *Pembiayaan Pembangunan Perkotaan di Indonesia, Praktek, Potensi dan Peluangnya Ditinjau Dari Aspek Legal*, Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota, Nomor 11, 1994.

### **Kelompok Tugas Akhir**

Eva Safi'I, 2000, *Studi Dampak Fiskal Akibat Pembangunan Kota Baru Bukit Semarnag Baru (BSB) Di Mijen Semarang*, tugas akhir tidak diterbitkan, Fakultas Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota, Universitas Diponegoro, Semarang.

### **Peraturan/Perundangan**

Undang Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Undang Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan atas

Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah.

Undang Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah.

Undang Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang Undang Republik Indonesia Nomor 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Permendagri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan Kepada Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang Nomor 2 Tahun 1990 tentang Kebersihan, Ketertiban dan Keindahan dalam wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Magelang.

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pajak Penerangan Jalan.

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 13 Tahun 2000 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 22 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 7 Tahun 2002 tentang Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Magelang Tahun Anggaran 2001

Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 15 Tahun 2002 tentang Penetapan Perubahanan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Magelang Tahun Anggaran 2002

Surat Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Magelang Nomor 648/30/02/1984 tanggal 11 Januari 1984 tentang Tarip bea ijin bangunan.

#### **BUKU DATA/LAPORAN**

*Kota Magelang Dalam Angka*, 2000, Kantor Badan Perencana Kota Magelang dan Kantor Statistik Kota Magelang, 2000.