

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab pertama ini penulis akan membahas serta menguraikan mengenai latar belakang penulisan, ruang lingkup penulisan, tujuan dan kegunaan penulisan, cara pengumpulan data penulisan, jenis data yang digunakan dalam penulisan, metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan dan sistematika penulisan.

1.1 Latar Belakang

Pajak merupakan kontribusi wajib seorang wajib pajak orang pribadi atau badan kepada negara yang terutang dan bersifat memaksa berdasarkan peraturan Undang-Undang. Pajak juga merupakan kontribusi yang tidak mendapatkan imbalan secara langsung untuk Wajib Pajak yang membayar tetapi digunakan untuk keperluan negara dengan tujuan kemakmuran rakyatnya itu sendiri.

Pajak merupakan sumber penerimaan negara terbesar di Indonesia dengan realisasi penerimaan pajaknya dapat meningkatkan pemasukan negara namun tidak melebihi target yang ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa dibutuhkan penerimaan pajak yang harus ditingkatkan kembali. Pentingnya peran wajib pajak sebagai sumber penerimaan pajak dalam pendanaan negara.

Pemungutan pajak merupakan aktivitas mengumpulkan pajak dari Wajib Pajak (WP) sesuai dengan Peraturan Undang Undang. Pemungutan pajak merupakan wujud pengabdian serta peran Wajib Pajak terhadap keberlangsungan kehidupan kewajiban berwarganegara yang dipungut sebagai bagian dari sumber pendapatan negara untuk meningkatkan pendapatan negara dimana pendapatan ini digunakan untuk melakukan dan membiayai semua kegiatan Pembangunan dan pengeluaran lainnya serta menunjang kebijakan pemerintah dalam meningkatkan kemakmuran rakyatnya.

Selain pajak, adapula kontribusi lain dalam peningkatan pemasukan negara, yaitu dari pemungutan retribusi. Sedikit berbeda dari pajak, retribusi

adalah iuran yang dibayarkan oleh individu atau badan kepada daerah bersangkutan yang sifatnya bisa saja memaksa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Perbedaan antara pajak dan retribusi terlihat dari imbalan yang diterimanya, pembayaran retribusi akan mendapat imbalan secara langsung yaitu layanan atau fasilitas dari yang dibayarkan sedangkan pajak tidak demikian. Retribusi di Indonesia pada umumnya dibagi menjadi tiga yaitu retribusi jasa umum, retribusi jasa usaha dan retribusi perizinan tertentu diuraikan dalam Undang-Undang No 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dimana subjek retribusi tersebut adalah Orang Pribadi atau Badan yang ingin menggunakan atau menikmati pelayanan barang, jasa atau perizinan. Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang memiliki kewenangan untuk mengatur daerahnya agar mencapai tujuan dan memiliki pertumbuhan ekonomi yang merata dengan cara meningkatkan sumber pendapatannya. Salah satu sumber pendapatannya adalah retribusi jasa usaha spesifiknya terkait penyewaan tanah dan/atau bangunan yang ada di daerah Kabupaten Tangerang.

Retribusi jasa usaha penyewaan tanah dan/atau bangunan di daerah Kabupaten Tangerang merupakan pemasukan pendapatan daerah yang cukup potensial dalam membantu menaikkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Tangerang yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Tangerang. Retribusi jasa usaha penyewaan tanah dan/atau bangunan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) menempati urutan ke satu yang dapat membantu menaikkan angka Pendapatan Asli Daerah (PAD) kondisi ini bisa dilihat dari realisasinya setiap tahun yang selalu melebihi target yang diperkirakan.

Penjelasan tersebut didukung dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 yang menjelaskan bahwa retribusi jasa usaha merupakan jenis pungutan daerah yang dibebankan sebagai pembayaran atas jasa yang disediakan dan diberikan oleh pemerintah daerah, termasuk pemanfaatan aset milik daerah seperti penyewaan tanah dan/atau gedung milik pemerintah daerah. Fokus utama dalam pemungutan retribusi bukan hanya pada regulasi, tetapi pada

efektivitas pelaksanaan di lapangan. Kepatuhan para penyewa terhadap jadwal pembayaran dan pemahaman terhadap ketentuan tarif menjadi krusial dalam meningkatkan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Ditegaskan dalam Pasal 87 ayat 3 dan 4 yang berisi bahwa pembayaran retribusi dibebankan kepada Orang Pribadi atau Badan yang menggunakan atau menikmati jasa atau perizinan yang disediakan oleh pemerintah daerah. Serta dalam Pasal 88 ayat 3 yang menyebutkan bahwa pemanfaatan asset daerah yang tidak mengganggu penyelenggaraan tugas dan fungsi organisasi perangkat daerah atau optimalisasi asset daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan contohnya adalah penyewaan tanah dan/atau bangunan milik pemerintah daerah.

Ditegaskan pula dalam Peraturan Pemerintah No 35 tahun 2023 tentang tata cara pemungutan retribusi jasa usaha atas sewa tanah dan bangunan di Kabupaten Tangerang meliputi mekanisme pendaftaran dan pendataan Wajib Retribusi serta pemungutannya yang dihitung berdasarkan tarif yang telah ditentukan sesuai dengan tingkat pemanfaatan jasanya, beda tingkat jasanya beda pula tarif yang dikenakan. Tarif retribusi yang digunakan juga ditetapkan dengan mempertimbangkan biaya penyediaan jasa, kemampuan wajib retribusinya dan memegang prinsip keadilan. Tarif juga dapat ditinjau kembali secara berkala paling lama setiap 3 tahun untuk menyesuaikan apakah tarif tersebut sama dengan kondisi ekonomi yang sebenarnya terjadi atau tidak, perubahan juga dilakukan tanpa menambah objek retribusi baru. Hal itu didukung oleh PP No 35 tahun 2023 Pasal 51 dan Pasal 66.

Hasil atau penerimaan retribusi yang didapat masing-masing jenis retribusi akan dimanfaatkan untuk mendanai kegiatan terutama kegiatan yang berkaitan langsung dengan penerimaan retribusi itu sendiri. Dengan kata lain penerimaan retribusi akan kembali lagi kepada masyarakat dalam wujud fasilitas atau pelayanan yang lebih baik sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan hasil pengumpulan data dari BPKAD Kabupaten Tangerang, maka di bawah ini merupakan Target dan Realisasi Pemungutan Retribusi Jasa Usaha Penyewaan Tanah dan/atau Bangunan pada tahun 2022, 2023 dan 2024:

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi Penerimaan Retribusi Pada Tahun 2022 s.d 2024 Pada BPKAD Kabupaten Tangerang

TAHUN	TARGET (Rp)	REALISASI (Rp)
2022	Rp. 4.000.000.000	Rp. 5.218.727.965
2023	Rp. 4.250.000.000	Rp. 4.398.858.804
2024	Rp. 4.250.000.000	Rp. 4.327.051.800

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang (2025)

Berdasarkan Tabel 1.1 target penerimaan retribusi selalu terpenuhi sesuai yang telah ditetapkan. Walaupun target selalu tercapai, realisasi penerimaan retribusi mengalami penurunan setiap tahunnya. Pada tahun 2022 ke 2023 realisasi mengalami penurunan sebesar Rp. 819.869.161 dan pada tahun 2023 ke 2024 mengalami penurunan sebesar Rp. 71.807.004. Banyak faktor yang menjadi penyebab penurunan penerimaan retribusi di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Tangerang, salah satunya karena seringnya terjadi perubahan kebijakan sehingga minimnya informasi yang tersebar mengenai tata cara dan tarif yang masih berlaku yang menyebabkan kebingungan wajib retribusi dalam menghitung dan pembayaran retribusi.

Selain faktor regulatif, kendala teknis di lapangan juga signifikan. Keterlambatan dalam pembayaran kerap terjadi akibat minimnya pengawasan dan absennya sistem peringatan dini. Penyewa tidak selalu memperoleh informasi yang cukup tentang tarif dan masa jatuh tempo, sementara staf pelaksana belum dilengkapi dengan alat digital yang menunjang efisiensi dan akurasi.

Dasar hukum utama yang digunakan oleh BPKAD Kabupaten Tangerang adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, yang menjadi pedoman dalam pelaksanaan pemungutan retribusi. Namun, ditemukan adanya gap antara regulasi dan pelaksanaan di lapangan yang perlu dianalisis secara mendalam. Penulis menemukan perbedaan antara peraturan yang dipegang dengan yang terjadi di lapangan terkait dengan tata cara pemungutan retribusi atas sewa tanah dan bangunan di BPKAD Kabupaten Tangerang. Maka dari itu penulis tertarik melakukan penulisan Tugas Akhir dengan judul “MEKANISME PEMUNGUTAN RETRIBUSI ATAS SEWA TANAH DAN/ATAU BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) KABUPATEN TANGERANG”. Selain untuk mengetahui mekanisme dan tata cara pemungutan retribusi khususnya retribusi atas sewa tanah dan bangunan. Bisa pula sebagai sarana Wajib Retribusi dalam melaksanakan perhitungan dan penyetoran retribusi sesuai dengan peraturan yang masih berlaku saat ini.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dibahas dalam tugas akhir ini adalah:

- 1) Bagaimana mekanisme pemungutan retribusi atas sewa tanah dan/atau bangunan di BPKAD Kabupaten Tangerang?
- 2) Apa saja kendala yang dihadapi dalam proses pemungutan retribusi di lapangan?
- 3) Bagaimana perbandingan antara ketentuan teori dan praktik dalam mekanisme pemungutan retribusi?

1.3 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup pembahasan Tugas Akhir ini meliputi hal-hal yang berkaitan dengan *Pemungutan Retribusi*. Penyusunan Tugas Akhir ini diharapkan lebih terarah dan sesuai dengan tujuan dan latar belakang yang

telah penulis paparkan diatas. Untuk memujudkan harapan tersebut, maka akan dilakukan pembatasan terhadap hal-hal yang akan dibahas. Hal ini dilakukan agar pembahasan tidak menyimpang dari judul penelitian. Adapun ruang lingkup pembahasan meliputi beberapa bagian, yaitu:

- 1) Definisi Pajak Daerah.
- 2) Definisi Retribusi Daerah.
- 3) Jenisnya dan contoh Retribusi Daerah.
- 4) Tarif Retribusi atas sewa tanah dan bangunan.
- 5) Prosedur Pemungutan Retribusi atas sewa tanah dan bangunan serta perhitungannya.
- 6) Kendala yang dihadapi oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah selama proses pemungutan Retribusi pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- 7) Serta bagaimana upaya Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang dalam mengatasi kendala pemungutan retribusi atas sewa tanah dan bangunan.

1.4 Tujuan dan Kegunaan Penulisan

Dalam menyusun Tugas Akhir ini, penulis memiliki tujuan dan kegunaan yang akan disebutkan, antara lain:

1.4.1 Tujuan Penulisan

Dalam Penyusunan tugas akhir ini ada beberapa tujuan, diantaranya bertujuan sebagai berikut:

- 1) Untuk menjelaskan definisi tentang pajak daerah.
- 2) Untuk menjelaskan definisi dari retribusi daerah.
- 3) Untuk memahami jenis dan contoh dari retribusi daerah.
- 4) Untuk memahami tarif terbaru yang masih digunakan dalam proses pemungutan.

- 5) Untuk menjelaskan prosedur pemungutan retribusi daerah atas sewa tanah dan bangunan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang.
- 6) Untuk menjelaskan kendala yang di hadapi oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah selama proses pemungutan Retribusi pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- 7) Serta menguraikan upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang dalam mengatasi kendala pemungutan retribusi atas sewa tanah dan bangunan.

1.4.2 Kegunaan Penulisan

Dalam Penyusunan tugas akhir ini ada beberapa tujuan, diantaranya bertujuan sebagai berikut:

1. Bagi Mahasiswa

Terdapat kegunaan atau manfaat yang diperoleh bagi mahasiswa dalam penulisan Tugas Akhir ini, antara lain:

- a. Dapat lebih memahami tentang definisi retribusi atas sewa tanah dan bangunan beserta dengan prosedur pemungutannya.
- b. Dapat membandingkan antara teori dengan praktik terkait retribusi atas sewa tanah dan bangunan.
- c. Dapat mengetahui dan memahami kendala apa saja yang terjadi dalam pemungutan serta bagaimana upaya yang dilakukan untuk mengendalikan kendala tersebut.

2. Bagi Badan Pengelolaan keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang

Terdapat kegunaan atau manfaat yang diperoleh bagi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang dalam penulisan Tugas Akhir ini, antara lain:

- a. Dapat digunakan sebagai saran dan masukan dalam menyelesaikan permasalahan yang terjadi dalam pemungutan retribusi atas sewa tanah dan bangunan.
 - b. Dapat membandingkan prosedur pemungutan retribusi dengan dasar hukum yang dipegang.
3. Bagi Universitas

Terdapat kegunaan atau manfaat yang diperoleh bagi universitas dalam penulisan Tugas Akhir ini, antara lain:

 - a. Tugas akhir ini dapat berguna sebagai referensi dalam pembuatan penulisan laporan yang berkaitan dengan retribusi.
 - b. Tugas akhir ini dapat digunakan untuk menambah bahan ajar dalam kegiatan pembelajaran tentang retribusi terutama retribusi atas sewa tanah dan bangunan.

1.5 Cara Pengumpulan Data

Dalam menyusun Tugas Akhir ini, penulis memiliki beberapa cara pengumpulan data yang akan disebutkan, antara lain:

1.5.1 Jenis Data

Dalam penyusunan tugas akhir ini tentu saja harus disertai oleh data yang akurat sesuai topik pembahasan yang sudah ditetapkan. Berikut ini adalah dua jenis data yang digunakan dalam penyusunan Tugas Akhir ini:

1. Data Primer

Data Primer merupakan hasil data yang didapatkan dari interaksi secara langsung untuk disajikan dalam pengumpulan data dan sumber data tersebut. Data ini dapat melalui observasi dan wawancara langsung dengan bendahara pengeluaran, bidang UPT dan staff keuangan lainnya di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang berasal dari sumber lain yang didapat dan disimpan oleh orang lain yang biasanya merupakan data masa lalu/historis. Data sekunder yang digunakan oleh penulis adalah data arsip dan dokumen yang didapat dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang, antara lain:

- a. Data Target dan Realisasi pemungutan retribusi di tahun 2022-2024.
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah.
- c. Peraturan Pemerintah RI Nomor 35 Tahun 2023 tentang ketentuan umum pajak daerah dan retribusi daerah.
- d. Perda Nomor 1 Tahun 2024 tentang pajak daerah dan retribusi daerah.
- e. Perda Nomor 5 Tahun 2011 tentang retribusi jasa usaha.

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data ini digunakan dalam penulisan laporan Tugas Akhir dengan cara sebagai berikut:

1. Metode Observasi

Menurut Siti Romdona, Silvia Senja Junista dan Ahmad Gunawan (2024) metode observasi merupakan pendekatan yang paling netral karena melibatkan pengamatan langsung tanpa harus merubah kondisi yang sebenarnya terjadi, sehingga data yang dihasilkan lebih alami.. Observasi dilakukan dengan meninjau pelaksanaan pemungutan retribusi di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang.

2. Metode Studi Pustaka

Studi dokumen atau sumber Pustaka adalah kajian yang diperoleh dari bahan documenter yang tertulis, berupa buku teks,

naskah, artikel, dsb. Menurut Yoyo Zakaria Ansori (2019) teknik pengumpulan data dalam sebuah penulisan ini didapat dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisis. Pengetahuan yang diperoleh penulis berupa buku, jurnal, skripsi, Undang-Undang dan sumber lain yang berhubungan. Metode ini dilakukan untuk mencari sumber-sumber informasi yang mempelajari tentang tarif yang masih berlaku dan prosedur yang dilakukan menggunakan internet dan peraturan yang masih berlaku.

3. Metode Wawancara

Wawancara adalah salah satu teknik yang sering digunakan untuk mengumpulkan informasi atau data dari seseorang atau kelompok orang yang dapat dilakukan secara lisan atau tertulis. Penulis mengumpulkan data dengan tanya jawab secara terbuka kepada Bendahara dan Staff Keuangan lainnya di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang yang berkompeten dalam memberikan data yang diperlukan dalam Laporan Tugas Akhir.

1.6 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan di dalam laporan Tugas Akhir ini, yang dapat diuraikan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, ruang lingkup penulisan, tujuan penulisan, kegunaan penulisan, cara pengumpulan data, dan sistematika penulisan.

BAB II GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Bab ini menguraikan tentang sejarah, lokasi, visi misi, struktur organisasi, dan uraian tugas pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Tangerang sebagai instansi tempat penulis melakukan penelitian.

BAB III PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang ruang lingkup penulisan yang telah disampaikan berisikan tentang tinjauan teori yang digunakan untuk pembahasan serta deskripsi mengenai data dan fakta yang diperoleh pada judul dan pokok pembahasan Tugas Akhir.

BAB IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penulisan Tugas Akhir, dimana dalam bab ini diberikan beberapa kesimpulan dan saran yang diperoleh berdasarkan hasil penulisan pada bab-bab sebelumnya.