

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian.

Di dalam setiap konstitusi atau Undang-Undang Dasar, peran negara yang utama adalah mewujudkan cita-cita bangsa itu sendiri, dan cita-cita bangsa Indonesia tercantum dalam Undang-Undang Dasar 1945 sebagai dasar konstitusi Negara Republik Indonesia, baik sebelum maupun sesudah diamandemen, memiliki semangat yang kuat untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh warga negara Indonesia serta membentuk negara kesejahteraan.

Konsep negara kesejahteraan menurut Bagir Manan adalah negara atau pemerintah tidak semata-mata sebagai penjaga keamanan atau ketertiban masyarakat, tetapi memikul tanggung jawab utama untuk mewujudkan keadilan sosial, kesejahteraan umum, dan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹ Sejalan dengan pendapat Bagir Manan, menurut Sjahran Basah, berkaitan dengan negara kesejahteraan tersebut, maka tujuan pemerintah tidak semata-mata di bidang pemerintahan saja, melainkan harus melaksanakan kesejahteraan sosial dalam rangka mencapai tujuan negara melalui pembangunan nasional.²

Negara Indonesia menunjukkan keinginan untuk membentuk negara kesejahteraan tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu: “Membentuk suatu pemerintah negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum,

¹ Bagir Manan, *Politik Perundang-undangan Dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisasi Perekonomian*, Fakultas Hukum UNILA, Lampung, 1996, hlm. 16.

² Sjahran Basah, *Eksistensi Dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 3.

mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”.³

Dalam mencapai tujuan yang diamanatkan Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, maka dilakukanlah pembangunan nasional di dalam segala bidang kehidupan baik fisik maupun pembangunan non fisik. Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan negara dan pembangunan nasional untuk mencapai masyarakat adil, makmur, dan merata berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, maka Pasal 1 UUD 1945 menetapkan bahwa : “Negara Indonesia adalah negara kesatuan yang berbentuk Republik”.

Di dalam mencapai tujuan tersebut, maka penyelenggaraan pemerintahan negara membagi Negara Kesatuan Republik Indonesia atas daerah-daerah provinsi, dan daerah provinsi terdiri atas daerah-daerah kabupaten dan kota. Tiap-tiap daerah tersebut mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

Diundangkannya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 dan Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, merupakan momentum yang sangat baik untuk melaksanakan otonomi daerah. Adapun yang dimaksud dengan Otonomi Daerah menurut Pasal 1 angka (5) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, yaitu : “Hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan

³ C.F.G. Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991, hlm. 2

kepentingan masyarakat setempat sesuai peraturan perundang-undangan“.

Lebih lanjut Pasal 1 angka (6) Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa daerah otonom yaitu :

“Kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Adanya penyerahan wewenang dari pemerintah pusat kepada daerah, tentunya akan membawa konsekuensi penyerahan sebagian sumber-sumber keuangannya. Hal ini dilakukan guna menjamin kelancaran penyelenggaraan urusan tersebut, sehingga akan terjadi suatu keseimbangan antara urusan yang dibebankan serta sumber-sumber keuangan untuk pembiayaannya. Keadaan inilah yang kemudian menimbulkan hubungan keuangan antara pemerintah pusat dengan daerah.

Hubungan keuangan pemerintah pusat dan daerah atau dalam arti yang lebih sempit sering disebut sebagai perimbangan keuangan pusat dan daerah merupakan salah satu bentuk hubungan dari sekian banyak hubungan antara pemerintah pusat dan daerah. Berdasarkan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, yaitu :

“Suatu sistem pembagian keuangan yang adil, proporsional, demokratis, transparan, dan efisien dalam rangka pendanaan penyelenggaraan desentralisasi, dengan mempertimbangkan potensi, kondisi dan kebutuhan daerah, serta besaran pendanaan penyelenggaraan dekonsentrasi dan tugas pembantuan”.

Adapun yang dimaksud dengan Desentralisasi berdasarkan Pasal 1 ayat (8) Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, yaitu : “Penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia”.

Kemudian Dekonsentrasi menurut Pasal 1 ayat (9) Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, yaitu : “Pelimpahan wewenang kepada gubernur sebagai wakil pemerintah”, dan Tugas Pembantuan berdasarkan Pasal 1 ayat (10) Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004, yaitu : “Penugasan dari pemerintah kepada daerah dan/atau desa atau sebutan lain dengan kewajiban melaporkan pelaksanaannya kepada yang menugaskannya”.

Ketentuan perundang-undangan tentang perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagaimana diuraikan di atas dimaksudkan untuk mendukung pendanaan atas penyerahan urusan kepada pemerintahan daerah. Adapun sumber-sumber pendanaan pelaksanaan pemerintahan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi, sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 33 Tahun 2004 Bab IV Pasal 5 yang menyebutkan bahwa Sumber Penerimaan Daerah terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan.

Pendapatan daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun yang bersangkutan (Pasal 1 ayat (13) Undang-undang No. 33 Tahun 2004). Pendapatan daerah sebagaimana dimaksud di atas bersumber dari : Pendapatan asli daerah (PAD), yaitu pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersumber dari : (a) Pajak Daerah; (b) Retribusi Daerah; (c) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang

dipisahkan; dan (d) Lain-lain PAD yang sah yang meliputi : (1) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan; (2) Jasa giro; (3) Pendapatan bunga; (4) Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing; (5) Komisi; (6) Potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/jasa oleh daerah, yang semuanya bertujuan untuk memberikan keleluasaan kepada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Secara sosiologis, pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia dapat dipandang sebagai suatu strategi yang memiliki tujuan ganda. Pertama, pemberian otonomi daerah merupakan strategi untuk merespon tuntutan masyarakat daerah terhadap tiga permasalahan utama, yaitu *sharing of power*, *distribution of income*, dan kemandirian sistem manajemen di daerah. Kedua, otonomi daerah dimaksudkan sebagai strategi untuk memperkuat perekonomian daerah dalam rangka memperkokoh perekonomian nasional untuk menghadapi era perdagangan bebas.⁴

Namun demikian, pemberian otonomi daerah tidak berarti permasalahan bangsa akan selesai dengan sendirinya. Bertambahnya urusan yang menjadi kewenangan daerah sebagai konsekuensi dari otonomi daerah menimbulkan pengaruh bertambahnya volume urusan terutama berkenaan dengan pengurusan atau pengelolaan aset/kekayaan daerah. Oleh karena itu, otonomi daerah tersebut harus diikuti dengan serangkaian reformasi pemerintah daerah. Dimensi reformasi pemerintahan daerah tersebut tidak saja sekadar perubahan struktur organisasi pemerintahan daerah, akan tetapi mencakup berbagai instrumen yang diperlukan untuk mendukung berjalannya lembaga-lembaga

⁴ Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, Andi, Yogyakarta, 2002.

daerah tersebut secara ekonomis, efisien, efektif, transparan, dan akuntabel, salah satunya penataan mengenai pengelolaan kekayaan / aset daerah.

Aset/barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya atau pun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur, atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya.⁵

Secara sederhana pengelolaan kekayaan (aset) daerah meliputi tiga fungsi utama, yaitu : (1) Adanya perencanaan yang tepat; (2) Pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif; dan (3) Pengawasan (*monitoring*).⁶

Namun demikian, hal lain yang tidak kalah pentingnya untuk diperhatikan dari ketiga fungsi yang telah disebutkan di atas adalah berkenaan dengan upaya optimalisasi pengelolaan atau pemanfaatan kekayaan daerah. Untuk itu, diperlukan strategi yang tepat dalam pemanfaatan aset daerah. Sasaran strategis yang harus dicapai dalam kebijakan pengelolaan / pemanfaatan aset daerah antara lain : (1) Terwujudnya ketertiban administrasi mengenai kekayaan daerah baik menyangkut inventarisasi tanah dan bangunan, sertifikasi kekayaan daerah, penghapusan dan penjualan aset daerah, sistem pelaporan kegiatan tukar menukar, hibah, dan *ruislag*; (2) Terciptanya efisiensi dan efektifitas pembangunan aset daerah; (3)

⁵ Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Fokusmedia, Bandung, 2010, hlm. 158.

⁶ *Ibid.*, hlm. 151.

Pengamanan aset daerah; dan (4) Tersedianya data informasi yang akurat mengenai jumlah kekayaan daerah.⁷

Salah satu optimalisasi barang daerah/aset daerah yang dapat dilakukan agar tidak membebani anggaran pendapatan dan belanja daerah, bahkan meningkatkan PAD yaitu melalui : perjanjian sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, Bangun Guna Serah (*Build Operate and Transfer/BOT*); dan Bangun Serah Guna (*Build Transfer Operate*). Terhadap pemanfaatan aset daerah tersebut dikenakan retribusi daerah sebagai pembayaran atas jasa yang disediakan pemerintah dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak sesuai dengan harga pasar. Pengenaan retribusi atas pemanfaatan kekayaan daerah merupakan perwujudan kegotong royongan masyarakat untuk ikut serta dalam melaksanakan pembangunan di daerah, sehingga tujuan otonomi daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dapat terwujud.

Namun demikian, perlu disadari bahwa mengelola aset daerah jangan seperti menangani harta warisan nenek moyang yang dapat dilakukan sehendaknya sendiri. Aset daerah merupakan titipan generasi mendatang yang membutuhkan profesionalisasi dan *political will* yang kokoh. Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa manajemen aset termasuk aset pemerintah pusat dan daerah merupakan bidang profesi atau keahlian tersendiri. Sayangnya, pada saat ini belum berkembang dengan baik di lingkungan pemerintahan maupun di satuan kerja atau instansi.

Manajemen aset itu terbagi menjadi lima tahapan kerja yang satu sama lainnya saling berkaitan dan terintegrasi. Tahap yang pertama adalah *Inventarisasi Aset*. Terdiri atas dua aspek yaitu

⁷ *Ibid.*, hlm. 154-155.

inventarisasi fisik dan yuridis atau legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Kemudian, yang dimaksud aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan dalam tahapan pertama adalah pendataan, kodifikasi atau *labelling*, pengelompokan dan pembukuan.⁸

Tahapan kedua adalah Legal Audit, merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal. Juga strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset.⁹

Tahapan Ketiga adalah Penilaian Aset. Merupakan satu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan independen. Hasil dari nilai aset tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual maupun untuk disewakan, dimanfaatkan, maupun dikerjasamakan dengan pihak ketiga.¹⁰

Tahapan keempat adalah *Optimalisasi Aset*. Merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan (potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi) yang terkandung dalam aset tersebut. Dalam tahapan ini, aset-aset yang dikuasai Pemda diidentifikasi dan dikelompokan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki

⁸ Hemat Dwi Nuryanto, *Mengatasi Rabun Dekat Asat Daerah*, Kompas, Jawa Barat, 18 September 2008.

⁹ *Ibid.*

¹⁰ *Ibid.*

potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi daerah, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Tentunya kriteria untuk menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan. Sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari faktor penyebabnya. Apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.¹¹

Tahapan yang kelima adalah Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset sebagai wahana untuk pengawasan dan pengendalian aset. Melalui wahana tersebut transparansi dalam pengelolaan aset dapat terjamin, sehingga setiap penanganan terhadap suatu aset dapat termonitor secara jelas. Mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggung jawab menanganinya.¹²

Pakar manajemen aset Doli D. Siregar menyatakan bahwa filosofi dari manajemen aset adalah *"Optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial return"*, yang mengandung pengertian bahwa pengelolaan aset membutuhkan minimalisasi biaya kepemilikan (*minimize cost of ownership*), memaksimalkan ketersediaan aset (*maximize asset availability*) dan memaksimalkan penggunaan aset (*maximize asset utilization*). Selain memahami filosofinya, pengelola aset daerah harus memahami secara benar pengertian mengenai Barang Milik Daerah versi yang terbaru. Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No.17 Tahun 2007. Prinsip dasar pemanfaatan barang daerah adalah tidak membebani APBD dari segi

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

pemeliharaan dan penyerobotan oleh pihak lain, dan menciptakan sumber PAD yang signifikan.

B. Identifikasi Masalah.

1. Ketentuan-ketentuan hukum apakah yang memiliki keterkaitan dengan retribusi pemakaian kekayaan daerah Kabupaten Cianjur.
2. Bagaimanakah peranan retribusi pemakaian kekayaan daerah terhadap peningkatan PAD Kabupaten Cianjur?
3. Masalah-masalah apakah yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Cianjur dalam melaksanakan pemugutan retribusi pemakaian kekayaan daerah dan bagaimanakah solusi pemecahan terhadap masalah tersebut ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik.

1. Tujuan Penyusunan Naskah Akademik.

Adapun tujuan dari penyusunan naskah akademik di bidang retribusi pemakaian kekayaan daerah adalah untuk :

- a. Mengkaji ketentuan-ketentuan hukum yang memiliki keterkaitan dengan retribusi pemakaian kekayaan daerah Kabupaten Cianjur.
- b. Mengkaji dan menganalisis peranan retribusi pemakaian kekayaan daerah terhadap peningkatan PAD Kabupaten Cianjur.
- c. Mengkaji masalah-masalah yang dihadapi Pemerintah kabupaten Cianjur dalam

melaksanakan pemugutan retribusi pemakaian kekayaan daerah dan mencari solusi pemecahan terhadap masalah tersebut.

2. Kegunaan Penyusunan Naskah Akademik.

a. Secara Teoritis.

Diharapkan penyusunan naskah akademik di bidang retribusi pemakaian kekayaan daerah merupakan suatu naskah yang dapat dipertanggungjawabkan untuk memberikan sumbangan pemikiran mengenai konsepsi yang melatar belakangi disusunnya retribusi pemakaian kekayaan daerah, termasuk sasaran yang ingin diwujudkan, lingkup, jangkauan, objek, atau arah pengaturan substansi rancangan peraturan daerah retribusi pemakaian kekayaan daerah Kabupaten Cianjur.

b. Secara Praktis.

Secara praktis, penyusunan naskah akademik ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap pihak-pihak yang memiliki keterkaitan dengan retribusi pemakaian kekayaan daerah yaitu :

- 1) Bagi pemerintah daerah, ditetapkannya retribusi pemakaian kekayaan daerah ini diharapkan dapat :
 - (a) Mendorong peningkatan kualitas pelayanan publik karena

masyarakat tentu tidak mau membayar lebih tinggi apabila pelayanan yang diterima sama saja kualitas dan kuantitasnya. Dengan demikian pemerintah daerah ditantang untuk meningkatkan kinerja dalam memberikan pelayanan publik;

- (b) Pemanfaatan kekayaan daerah baik melalui sewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah atau pun bangun serah guna akan menguntungkan secara finansial maupun secara administratif, yaitu menghemat pendanaan APBD untuk memelihara aset/kekayaan daerah;
- (c) Khusus untuk pemanfaatan aset daerah melalui konsep bangun guna serah atau bangun serah guna, Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur tidak harus mengadakan studi kelayakan, proyek akan dibiayai dan dilaksanakan oleh dan atas risiko pihak lain dan dari mutu atau kualitas hasil pembangunan dapat dipertanggung-jawabkan. Kemudian, pada akhir masa pengelolaan, maka segala bangunan dan fasilitas yang ada diserahkan kepada pemerintah, dan untuk

menjaga agar bangunan beserta fasilitas pendukung yang diserahkan kepada pemerintah tersebut tetap dalam kondisi yang baik, pemerintah tetap dapat membebani kewajiban kepada pihak pengguna pemanfaatan kekayaan daerah tersebut untuk melakukan pemeliharaan maupun perbaikan-perbaikan selama masa pemanfaatan aset daerah tersebut berlangsung;

- (d) Pemerintah dapat merealisasikan pengadaan infrastruktur yang sangat bermanfaat bagi pelayanan terhadap masyarakat, tanpa mengeluarkan pendanaan yang berarti karena semua telah ditanggung oleh penggunaan pemanfaatan kekayaan daerah, dan bahkan membuka kesempatan kerja untuk mengurangi jumlah pengangguran.
- (e) Pemanfaatan aset daerah baik melalui sewa, kerjasama pemanfaatan, pembangunan dengan sistem BOT tidak menimbulkan

beban utang bagi pemerintah daerah.¹³

- (f) Pemanfaatan aset daerah oleh pihak ketiga tidak membebani APBD, khususnya biaya pemeliharaan dan kemungkinan terhindar adanya penyerobotan dari pihak lain yang tidak bertanggungjawab.
 - (g) Pemanfaatan barang milik daerah yang optimal akan membuka lapangan kerja, meningkatkan pendapatan masyarakat, serta meningkatkan PAD.
- 2) Bagi masyarakat/badan usaha yang menjadi subjek retribusi pemakaian kekayaan daerah adalah :
- (a) Sebagai salah satu wujud kegotongroyongan nasional.
 - (b) Mendapatkan kesempatan untuk mengambil bagian dalam pemanfaatan aset daerah yang dapat digunakan untuk mendukung kegiatan usahanya, sehingga dapat meningkatkan kualitas kehidupan dan kesejahteraannya.

¹³ Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta, Tahun 1994/1995, hlm. 32.

- (c) Memperluas usaha ke bidang lain yang mempunyai prospek bagus dan menguntungkan.
- (c) Menciptakan bidang dan iklim usaha baru.
- (d) Dapat memanfaatkan lahan strategis yang dimiliki pemerintah daerah.

D. Metode Penelitian.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum khususnya kaidah-kaidah hukum positif yang berasal dari bahan-bahan kepustakaan yang ada dari peraturan perundang-undangan, serta ketentuan-ketentuan terutama yang berkaitan dengan retribusi pemakaian kekayaan daerah, baik dalam bentuk sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah maupun bangun serah guna. Dalam penelitian ini juga meliputi usaha untuk menemukan hukum yang *in concreto* yang tujuannya untuk menemukan hukum yang sesuai dan yang akan diterapkan dalam

suatu permasalahan terutama di dalam penelitian tersebut.¹⁴

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian deskriptif analisis, yaitu memberikan gambaran umum yang menyeluruh dan sistematis mengenai retribusi pemakaian kekayaan daerah baik dalam bentuk sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah maupun bangun serah guna, dalam meningkatkan penerimaan asli daerah. Gambaran umum tersebut dianalisis dengan bertitik tolak pada peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli, serta praktik pelaksanaan pemanfaatan/pemakaian kekayaan daerah.

3. Sumber Data.

Untuk memperoleh data yang mendukung penyusunan naskah akademik retribusi pemakaian kekayaan daerah ini, maka sumber data diperoleh melalui :

- a. Penelitian Kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan dan mempelajari data sekunder yang berkaitan dengan retribusi pemakaian kekayaan daerah dalam bentuk sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah maupun bangun serah guna. Data sekunder yang dijadikan sebagai sumber data utama dalam penelitian ini terdiri dari :

¹⁴ Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 22.

- 1) Bahan Hukum Primer yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain meliputi:
 - a) Undang-Undang Dasar 1945;
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - c) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lazim disebut dengan UUPA;
 - d) Undang-undang No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
 - e) Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
 - f) Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah;
 - g) Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
 - h) Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah No. 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah;

- i) Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah;
- j) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan;
- k) Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- i) Peraturan Pemerintah Kabupaten Cianjur No. 2 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penyusunan Peraturan Daerah dan Penerbitan Lembaran Negara;
- l) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
- m) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
- n) Peraturan Menteri Keuangan No. 4 Tahun 2008 tentang Pembentukan Rekening Kas Umum Daerah; dan
- o) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman

Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

- 2) Bahan Hukum Sekunder, antara lain berupa tulisan-tulisan ilmiah dari para pakar yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti ataupun yang berkaitan dengan bahan hukum primer, meliputi literatur-literatur, makalah-makalah, jurnal ilmiah, dan hasil-hasil penelitian.
- 3) Bahan Hukum Tersier, antara lain berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, kamus bahasa, artikel-artikel pada koran/surat kabar dan majalah-majalah.

- b. Penelitian Lapangan (*field Research*), tujuannya mencari data-data lapangan (data primer) yang berkaitan dengan materi penelitian dan berfungsi hanya sebagai pendukung data sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data.

Dalam melakukan penelitian ini, pengumpulan data dilakukan melalui 4 (empat) cara, yakni penelitian awal (*pra survey*), pengamatan (*observasi*), wawancara (*interview*), dan studi pustaka (*library research*).

- a. Penelitian awal (*pra survey*), yaitu pengambilan data awal di instansi/lembaga terkait, untuk memudahkan langkah mengumpulkan data.
- b. Pengamatan (*observasi*) dalam penelitian ini dilakukan tidak hanya mencatat suatu kejadian/peristiwa yang diamati, akan tetapi juga segala sesuatu yang diduga berkaitan dengan masalah yang diteliti. Oleh karena itu observasi yang dilakukan selalu dihubungkan dengan informasi dan konteks supaya tidak kehilangan maknanya.¹⁵
- c. Wawancara (*interview*) dilakukan terhadap responden/informan yang telah ditentukan terlebih dahulu serta memiliki informasi yang berkaitan dengan retribusi pemakaian kekayaan daerah dalam bentuk sewa menyewa, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah maupun bangun serah guna.

5. Analisis Data

Setelah beberapa tahapan dalam penelitian ini dilalui, maka pada tahap akhir penelitian ini dilakukan analisis data. Analisis data dilakukan secara kualitatif, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, tanpa menggunakan angka-angka dan segala sesuatu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan,

¹⁵ Nasution, *Metode Research*, Bumi Aksara, Bandung, 2001, hlm. 58.

dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.¹⁶ Dengan kata lain penelitian tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka, tetapi memahami kebenaran tersebut.¹⁷

¹⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, hlm. 250.

¹⁷ *Ibid.*

BAB II
ASAS-ASAS YANG DIGUNAKAN DALAM PENYUSUNAN
NORMA RETRIBUSI PEMAKAIAN
KEKAYAAN DAERAH

A. Pengertian dan Peranan Asas Hukum.

Dalam ilmu hukum yang dimaksud dengan asas adalah pikiran dasar yang umum dan abstrak, atau merupakan latar belakang peraturan konkrit yang terdapat di dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim, yang merupakan hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat atau ciri-ciri yang umum dalam peraturan konkrit tersebut.¹⁸

Lebih lanjut, beberapa pakar seperti **Paul Scholten**, yang memberikan pengertian asas hukum sebagai berikut :

“Asas hukum adalah pikiran-pikiran dasar, yang terdapat di dalam dan di belakang sistem hukum, masing-masing dirumuskan dalam aturan-aturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang berkenaan dengannya dimana ketentuan-ketentuan dan keputusan-keputusan individual dapat dipandang sebagai penjabarannya”.¹⁹

Kemudian **Satjipto Rahardjo**, mengartikan asas hukum sebagai suatu hal yang dianggap oleh masyarakat hukum yang bersangkutan sebagai *basic truth* atau kebenaran asasi, sebab melalui asas-asas hukum itulah pertimbangan etis dan sosial masyarakat masuk ke dalam hukum. Dengan demikian, asas hukum menjadi semacam sumber untuk menghidupi tata hukumnya dengan nilai-nilai etis, moral, dan sosial

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996, hlm. 5.

¹⁹ J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Alih Bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 119-120.

masyarakatnya.²⁰ Asas-asas hukum berfungsi untuk menafsirkan aturan-aturan hukum dan juga memberikan pedoman bagi suatu perilaku. Asas hukum pun menjelaskan dan menjustifikasi norma-norma hukum, dimana di dalamnya terkandung nilai-nilai ideologis tertib hukum.²¹

Smits, memberikan pandangannya bahwa asas hukum memiliki 3 (tiga) fungsi, yaitu : *Pertama*, asas-asas hukum memberikan keterjalinan dari aturan-aturan hukum yang tersebar; *Kedua*, asas-asas hukum dapat difungsikan untuk mencari pemecahan atas masalah-masalah baru yang muncul dan membuka bidang-bidang liputan masalah baru. Dari kedua fungsi tersebut, diturunkan fungsi *ketiga*, bahwa asas-asas dalam hal-hal demikian dapat dipergunakan untuk “menulis ulang” bahan-bahan ajaran hukum yang ada sedemikian rupa, sehingga dapat dimunculkan solusi terhadap persoalan-persoalan baru yang berkembang.²²

Merujuk pada uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa asas-asas hukum bertujuan untuk memberikan arahan yang layak/pantas menurut hukum (*rechtmatic*) dalam hal menggunakan atau menerapkan aturan-aturan hukum. Asas hukum berfungsi sebagai pedoman atau arahan orientasi berdasarkan mana hukum dapat dijalankan. Asas-asas hukum tersebut tidak saja akan berguna sebagai pedoman ketika menghadapi kasus-kasus sulit, tetapi juga dalam hal menerapkan aturan.

²⁰ Satjipto Raharjo, *Peranan Dan Kedudukan Asas-asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional (Pembahasan Terhadap Makalah Sunaryati Hartono)*, Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-undangan, Jakarta, 19-20 Oktober 1988, tanpa halaman.

²¹ R.J. Jue, *Grondbeginselen van het recht*, Groningen, 1980, hlm. 63.

²² J.M. Smits, *Het vertrouwensbeginsel en de contractuele gebondenheid*, diss, RUL 1995, Arnhem, 1995, hlm. 68-69.

B. Asas-asas Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

Agar pelaksanaan pemakaian kekayaan daerah dapat dilakukan dengan baik dan benar sehingga dapat dicapai efektivitas dan efisiensi terhadap pengelolaan aset daerah, maka pengelola aset daerah hendaknya berpegang teguh pada asas-asas sebagai berikut :

- a. Asas fungsional.
Yaitu pengambilan keputusan dan pemecahan masalah di bidang pemakaian kekayaan daerah yang dilakukan oleh kuasa pengguna barang, pengelola barang, dan Kepala Daerah sesuai fungsi, wewenang, dan tanggung jawab masing-masing.
- b. Asas kepastian hukum.
Yaitu pemanfaatan barang milik daerah harus dilaksanakan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan.
- c. Asas transparansi.
Yaitu penyelenggaraan pemanfaatan barang milik daerah harus transparan terhadap hak masyarakat dalam memperoleh informasi yang benar.
- d. Asas efisiensi.
Yaitu pemanfaatan barang milik daerah diarahkan agar barang milik daerah digunakan sesuai batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam rangka menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pemerintahan secara optimal;
- e. Asas akuntabilitas.
Yaitu setiap kegiatan pemanfaatan barang milik daerah harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat;
- f. Asas kepastian nilai.

Yaitu pemanfaatan barang milik daerah harus didukung oleh adanya ketepatan jumlah dan nilai barang dalam rangka optimalisasi pemanfaatan dan pemindahtanganan barang milik daerah serta penyusunan neraca Pemerintah daerah.²³

²³ Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Op.Cit.*, hlm. 157-158.

BAB III
RETRIBUSI PEMAKAIAN KEKAYAAN DAERAH
KABUPATEN CIANJUR

A. Kajian / Analisis Keterkaitan dengan Hukum Positif

Kajian/Analisis keterkaitan dengan hukum positif dimaksudkan dalam rangka mengharmonisasikan dengan hukum positif yang telah ada, dalam raperda ini memuat hal-hal yang sesuai antara UU No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan UU No. 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, penyusunan pemerintahan daerah ditetapkan dengan peraturan daerah melalui bentuk matrik sebagai berikut :

NO	MUATAN MATERI	RETRIBUSI PEMAKAIAN KEKAYAAN DAERAH	UU NO. 28 TAHUN 2009
1	Ketentuan Umum	Pasal 1: mengenai Defenisi yang termasuk didalam peraturan daerah tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.	Ketentuan Umum Bab I. Pasal 1 : berisi definisi yang menyangkut Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
2	Nama, Objek dan Subjek Retribusi	Pasal 2 : berisikan nama retribusi Pasal 3 : berisikan objek retribusi dan	Bab VI : Retribusi Pasal 108 Pasal 128 : Objek Retribusi Pasal : 126 Retribusi Jasa Usaha Pasal 139: Subjek

		<p>pemakaian kekayaan asset daerah.</p> <p>Pasal 4 : berisikan pengecualian dari Pasal 2 yaitu penggunaan tanah yang tidak mengubah fungsi dari tanah tersebut</p> <p>Pasal 5 : mengenai subjek retribusi</p>	Retribusi
3	Golongan Retribusi	<p>Pasal 6 : Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah termasuk Golongan Retribusi Jasa Usaha</p>	<p>Pasal 108 ayat 1 point b</p> <p>Pasal 126 : point a dan b</p> <p>Pasal 127 : point a</p>
4	Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa	<p>Pasal 7 : berisikan tingkat Penggunaan jasa terhadap pemakaian/ pemanfaatan/ penggunaan asset milik Pemda, bentuk-bentuk, lokasi, luas berdasarkan jenis dan waktu</p>	<p>Bab VII : penetapan dan muatan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Retribusi.</p> <p>Pasal 156 : ayat (3) poin c : Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa</p>

		pemakaian.	
5	Prinsip Yang Dianut Dalam Penetapan Struktur Dan Besarnya Tarif	<p>Pasal 8 : Berisikan Prinsip dan sasaran untuk tujuan memperoleh keuntungan yang layak</p> <p>Pasal 9 : Bentuk-bentuk Pemakaian dan tujuan peruntukan pemakaian tanah atau bangunan.</p> <p>Pasal 10 : diatur mengenai Sewa dan Imbalan uang tunai yang sesuai dengan retribusi yang telah ditetapkan.</p> <p>Pasal 11 : sewa atas pemanfaatan barang dan asset selain tanah dan bangunan .</p> <p>Pasal 12 : Kerjasama dan Pemanfaatan adalah pemanfaatan asset tanah dan bangunan</p>	<p>Bagian ke tujuh :</p> <p>Pasal 152 : (1)Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Jasa Umum ditetapkan Dengan memperhatikan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, Kemampuan masyarakat, aspek keadilan, dan efektivitas pengendalian atas pelayanan tersebut.</p> <p>(2) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi biaya operasi dan pemeliharaan, biaya bunga, dan biaya modal.</p> <p>(3) Dalam hal penetapan tarif sepenuhnya memperhatikan biaya penyediaan jasa, penetapan tarif hanya untuk menutup sebagian biaya.</p> <p>Pasal 153 : ayat 1 dan 2</p>

		<p>yang memberikan kontribusi, yang telah ditetapkan sesuai retribusi dan pembagian keuntungan kerjsama.</p> <p>Pasal 13 : Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan asset tanah oleh pihak lain dengan imbalan uang tunai sesuai masa retribusi dan nilai untuk memperoleh bangunan yang diserahkan oleh pihak yang memanfaatkan aset tanah.</p> <p>Pasal 14 : sama</p>	<p>(1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya tarif Retribusi Jasa Usaha didasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yang layak.</p> <p>(2) Keuntungan yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah keuntungan yang diperoleh apabila pelayanan jasa usaha tersebut dilakukan secara efisien dan berorientasi pada harga pasar.</p> <p>Pasal 154 : ayat 1 dan 2 (1)Prinsip dan sasaran dalam penetapan tarif Retribusi Perizinan Tertentu didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.</p> <p>(2)Biaya</p>
--	--	---	--

			<p>penyelenggaraan pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penerbitan dokumen izin, pengawasan di lapangan, penegakan hukum, penatausahaan, dan biaya dampak negatif dari pemberian izin tersebut.</p>
6	Struktur Dan Besarnya Tarip	<p>Bagian Pertama : Sewa</p> <p>Pasal 15 : tarif retribusi pemakaian tanah, pemakaian bangunan, tarif retribusi pemakaian aset bangunan, sisa bangunan menurut umur tidak sesuai dengan kondisi nyata, dan sewa prasarana gedung, nilai satuan bangunan dan ariff retribusi pemakaian aset, pemakaian tanah dan bangunan, pemakaian</p>	<p>Pasal 155 : ayat 1,2 dan 3</p>

		<p>kendaraan bermotor/ alat-alat berat, pemakaian laboratorium/alat- alat laboratorium, dan besar tarif retribusi jenis pemakaian kekayaan dan aset.</p> <p>Pasal 16 :</p> <p>Kerjasama Dan Pemanfaatan berisi kontribusi tetap berdasarkan objek yang dikerjasamakan dan tujuan, dan pembagian keuntungan hasil pendapatan kerjasama pemanfaatan aset daerah.</p> <p>Pasal 17 : BSG dan BGS berisi kontribusi tetap atas pemanfaatan aset tanah dalam bentuk BSG , nilai perolehan bangunan, tariff kontribusi tetap</p>	
--	--	---	--

		<p>kerjasama pemanfaatan diatur oleh Bupati.</p> <p>Pasal 18 : Kontribusi tetap atas pemanfaatan aset tanah dalam bentuk BGS, dan setelah perjanjian BGS berakhir, nilai bangunan yang diterima tiak diakui menjadi PAD.</p> <p>Pasal 19 : Tarip Kontribusi BSG dan BGS diatur dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati</p>	
7	Pemungutan Retribusi	<p>Pasal 20 : Tata Cara pemungutan berisi mengenai retribusi yg dipungut menggunakan SKRD dan dokumen lain berupa karcis, kupon dan kartu langganan</p> <p>Pasal 21 : Pemanfaatan berisi mengenai</p>	<p>Pasal 160 : ayat 1,2,3 dan 4</p> <p>Pasal 161 : ayat 1, dan 2</p> <p>Pasal 162 : ayat 1,2,3,4,dan 5</p> <p>Pasal 163 : ayat 1,2,3, dan 4</p> <p>Pasal 164 : ayat 1 dan 2</p> <p>Bab X : pengembalian</p>

		<p>pemanfaatan penerimaan pendapatan retribusi pemakaian kekayaan daerah.</p> <p>Pasal 22 : Keberatan</p> <p>Pasal 23 : idem</p> <p>Pasal 24 : idem</p> <p>Pasal 25 : Pengembalian Kelebihan Pembayaran</p>	<p>kelebihan Pembayaran</p> <p>Pasal 165 ayat : 4,5,6,7 dan 8</p>
8	Masa Retribusi	<p>Pasal 26 : berisi tentang retribusi pemakaian aset tanah dan atau bangunan dlm bentuk sewa, dalam bentuk BSG, alat-alat berat dan laboratorium bukan termasuk retribusi periodical.</p>	<p>Bab VII : penetapan dan muatan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Retribusi.</p> <p>Pasal 156 : ayat (4) poin a : masa retribusi</p>
9	Wilayah Pemungutan	<p>Pasal 27 : retribusi pemakaian daerah dipungut di wilayah Pemerintah Cianjur</p>	<p>Bab VII : penetapan dan muatan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Retribusi.</p> <p>Pasal 156 : ayat (3) poin f : Wilayah</p>

			pemungutan
10	Penentuan Pembayaran, Tempat Pembayaran, Angsuran dan Penundaan Pembayaran	Penentuan Pembayaran, Tempat Pembayaran, Angsuran dan Penundaan Pembayaran	Bab IX : Pemugutan retribusi Pasal 156 ayat 3, poin g : penentuan pembayaran, tempat pembayaran, angsuran dan penundaan pembayaran
11	Sanksi Administratif	Pasal 32 : Tentang hal wajib retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, penagihan retribusi terutang	Bab IX : Pemungutan retribusi Pasal 160 ayat 3 : Dalam hal Wajib Retribusi tertentu tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dari Retribusi yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan STRD.
12	Penagihan	Pasal 33 : Pengeluaran surat teguran, jangka waktu, dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan tata cara penagihan.	Bab VII Pasal 156 ayat 3 point 1 : Penagihan

13	Penghapusan Piutang Retribusi Yang Kadaluarsa	<p>Pasal 34 : Berisi mengenai hak untuk melakukan penagihan retribusi menjadi kadalursa, dengan diterbitkannya surat teguran/pengakuan utang baik secara langsung maupun tidak langsung.</p> <p>Pasal 35 : berisi mengenai penghapusan utang retribusi yang tidak mungkin ditagih, dengan tata cara tersebut diatur oleh peraturan bupati.</p>	<p>Bab XI : Kadaluarsa Penagihan. Pasal 156 Ayat 3 point j : penghapusan piutang retribusi yang kadaluwarsa.</p>
14	Pengawasan	<p>Pasal 36 : berisi mengenai bupati melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban retribusi, WR yang diperiksa wajib memperlihatkan</p>	<p>Bab XII : Pembukuan Dan Pemeriksaan Pasal 170 : ayat 1,2 point a,b, c dan ayat 3. (1) Kepala Daerah berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban</p>

		<p>dokumen retribusi terutang, tata cara pemeriksaan diatur dengan peraturan Bupati.</p>	<p>perpajakan daerah dan kewajiban Retribusi dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan Retribusi.</p> <p>(2)Wajib Pajak atau Wajib Retribusi yang diperiksa wajib:</p> <p>a. memperlihatkan dan/atau meminjamkan buku atau catatan, dokumen yang menjadi dasarnya dan dokumen lain yang berhubungan dengan objek Pajak atau objek Retribusi yang terutang</p> <p>b. memberikan kesempatan untuk memasuki tempat atau ruangan yang dianggap perlu dan memberikan bantuan guna kelancaran pemeriksaan; dan/atau</p> <p>c. memberikan keterangan yang diperlukan.</p>
--	--	--	---

			3. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan Pajak dan Retribusi diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.
15	Ketentuan Pidana	Pasal 37 :Sanksi yang diberikan kepada WR yang tidak melaksanakan kewajibannya berupa pidana kurungan dan pidana denda.	Bab XVI : Ketentuan Pidana Pasal 176 : Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan Daerah diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau pidana denda paling banyak 3 (tiga) kali jumlah Retribusi terutang yang tidak atau kurang dibayar.
16	Penyidikan	Pasal 38 : berisi mengenai PPNS dilingkungan Pemda yang diberi tugas khusus sebagai penyidik untuk melakukan	Bab XV : Penyidikan Pasal 173 : ayat 1,2 3, dan 4

		penyidikan tindak pidana dibidang retribusi daerah, dengan wewenang penyidik, dan penyidik harus melaporkan dimualinya penyidikan dan menyampaikan hasilnya kepada penuntut Umum sesuai ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.	
17	Ketentuan penutup	Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya.	Pasal 181

A. Muatan Materi Perda

1. BAB I: Ketentuan umum

berisi mengenai Defenisi yang termasuk didalam peraturan daerah tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

2. BAB II : Nama Objek, dan Subjek

berisikan nama retribusi, objek retribusi, pemakaian kekayaan asset daerah, berisikan pengecualian dari Pasal 2

yaitu penggunaan tanah yang tidak mengubah fungsi dari tanah tersebut dan mengenai subjek retribusi

3. Bab III : Golongan Retribusi

Berisikan mengenai Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah termasuk Golongan Retribusi Jasa Usaha

4. Bab IV : Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa

berisikan tingkat Penggunaan jasa terhadap pemakaian/ pemanfaatan/ penggunaan asset milik Pemda, bentuk-bentuk, lokasi, luas berdasarkan jenis dan waktu pemakaian.

5. Bab V: Prinsip Yang Dianut Dalam Penetapan Struktur Dan Besarnya Tarif

Berisikan Prinsip dan sasaran untuk tujuan memperoleh keuntungan yang layak, Bentuk-bentuk Pemakaian dan tujuan peruntukan pemakaian tanah atau bangunan, diatur mengenai Sewa dan Imbalan uang tunai yang sesuai dengan retribusi yang telah ditetapkan, sewa atas pemanfaatan barang dan asset selain tanah dan bangunan ,Kerjasama dan Pemanfaatan adalah pemanfaatan asset tanah dan bangunan yng memberikan kontribusi, yang telah ditetapkan sesuai retribusi dan pembagian keuntungan kerjasama, Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan asset tanah oleh pihak lain dengan imbalan uang tunai sesuai masa retribusi dan nilai untuk memperoleh bangunan yang diserahkan oleh pihak yang memanfaatkan aset tanah, Bangun Guna Serah selanjutnya disingkat BGS, sebagaimana dimaksud pada pasal 8 ayat (1) huruf c, adalah pemanfaatan aset tanah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan uang tunai dan nilai bangunan yang diterima; Imbalan uang tunai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, adalah besarnya

imbalan/kontribusi bersifat tetap sesuai masa retribusi yang telah ditetapkan; Nilai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, adalah nilai pasar wajar atas bangunan yang diserahkan oleh pihak yang memanfaatkan aset tanah setelah jatuh tempo pemanfaatan.

6. Bab VI : Struktur Dan Besarnya Tarip

Bagian Pertama : Sewa

Berisi tarif retribusi pemakaian tanah, pemakaian bangunan, tarif retribusi pemakaian aset bangunan, sisa bangunan menurut umur tidak sesuai dengan kondisinya, dan sewa prasarana gedung, nilai satuan bangunan dan tarif retribusi pemakaian aset, pemakaian tanah dan bangunan, pemakaian kendaraan bermotor/ alat-alat berat, pemakaian laboratorium/alat-alat laboratorium, dan besar tarif retribusi jenis pemakaian kekayaan dan aset, Kerjasama Dan Pemanfaatan berisi kontribusi tetap berdasarkan objek yang dikerjasamakan dan tujuan, dan pembagian keuntungan hasil pendapatan kerjasama pemanfaatan aset daerah, BSG dan BGS berisi kontribusi tetap atas pemanfaatan aset tanah dalam bentuk BSG, nilai perolehan bangunan, tarif kontribusi tetap kerjasama pemanfaatan diatur oleh Bupati, Kontribusi tetap atas pemanfaatan aset tanah dalam bentuk BGS, dan setelah perjanjian BGS berakhir, nilai bangunan yang diterima tidak diakui menjadi PAD, Tarip Kontribusi BSG dan BGS diatur dan ditetapkan dengan Keputusan Bupati

7. Bab VII : Pemungutan Retribusi

Tata Cara pemungutan berisi mengenai retribusi yang dipungut menggunakan SKRD dan dokumen lain berupa karcis, kupon dan kartu langganan, Pemanfaatan berisi mengenai pemanfaatan penerimaan pendapatan retribusi

pemakaian kekayaan daerah, keberatan, dan Pengembalian Kelebihan Pembayaran

8. Bab VIII : Masa Retribusi

berisi tentang retribusi pemakaian aset tanah dan atau bangunan dlm bentuk sewa, dalam bentuk BSG, alat-alat berat dan laboratorium bukan termasuk retribusi periodical.

9. Bab IX : Wilayah Pemungutan

retribusi pemakaian daerah dipungut di wilayah Pemerintah Cianjur

10. Bab X: Penentuan Pembayaran, Tempat Pembayaran, Angsuran dan Penundaan Pembayaran.

Berisi mengenai ,Penentuan Pembayaran, Tempat Pembayaran, Angsuran, Penundaan Pembayaran, tentang melaksanakan penundaan pembayaran retribusi terutang

11. Bab XI : Sanksi Administratif

Berisi Tentang hal wajib retribusi tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, penagihan retribusi terutang

12. Bab XII : Penagihan

Berisi mengenai Pengeluaran surat teguran, jangka waktu, dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan tata cara penagihan.

13. Bab XIII : Penghapusan Piutang Retribusi Yang Kadalursa

Berisi mengenai hak untuk melakukan penagihan retribusi menjadi kadalursa, dengan diterbitkannya surat teguran/pengakuan utang baik secara langsung maupun tidak langsung, penghapusan utang retribusi yang tidak mungkin ditagih, dengan tata cara tersebut diatur oleh peraturan bupati.

14. Bab XIV : Pengawasan
berisi mengenai bupati melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban retribusi, WR yang diperiksa wajib memperlihatkan dokumen retribusi terutang, tata cara pemeriksaan diatur dengan peraturan Bupati.
15. Bab XV : Ketentuan Pidana
Sanksi yang diberikan kepada WR yang tidak melaksanakan kewajibannya berupa pidana kurungan dan pidana denda.
16. Bab VI : Penyidikan
berisi mengenai PPNS dilingkungan Pemda yang diberi tugas khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang retribusi daerah, dengan wewenang penyidik, dan penyidik harus melaporkan dimualinya penyidikan dan menyampaikan hasilnya kepada penuntut Umum sesuai ketentuan dalam Hukum Acara Pidana.
17. Bab XVII : Ketentuan Penutup

BAB IV

P E N U T U P

A. Kesimpulan.

1. Untuk memberikan kepastian hukum terhadap pemugutan retribusi pemakaian kekayaan daerah, maka ketentuan-ketentuan yang menjadi dasar pembenar pemungutannya adalah :
 - a) Undang-Undang Dasar 1945,
 - b) Kitab Undang-undang Hukum Perdata,
 - c) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lazim disebut dengan UUPA,
 - d) Undang-undang No. 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara,
 - e) Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah,
 - f) Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah,
 - g) Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara,
 - h) Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Pemerintah No. 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah,

- i) Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah,
- j) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan,
- k) Peraturan Pemerintah No. 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah,
- i) Peraturan Pemerintah Kabupaten Cianjur No. 2 Tahun 2001 tentang Tata Cara Penyusunan Peraturan Daerah dan Penerbitan Lembaran Negara,
- l) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah,
- m) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 59 Tahun 2007 tentang Perubahan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah,
- n) Peraturan Menteri Keuangan No. 4 Tahun 2008 tentang Pembentukan Rekening Kas Umum Daerah, dan
- o) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

2. Peranan retribusi pemakaian kekayaan daerah terhadap peningkatan PAD Kabupaten Cianjur.

Aset/barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya atau pun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur, atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya, yang dapat dioptimalkan dengan menyerahkan pemanfaatan aset daerah tersebut kepada pihak ketiga.

Bentuk-bentuk optimalisasi pemanfaatan aset milik daerah tersebut dapat berupa penyewaan aset, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan (KSP), Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG). Yang dimaksud dengan optimalisasi pemanfaatan aset adalah usaha yang dapat dilakukan dengan pertimbangan untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah. Pemanfaatan barang milik daerah yang optimal akan membuka lapangan kerja baru, meningkatkan pendapatan masyarakat sekaligus mengontrol pendapatan daerah.

3. Masalah-masalah yang dihadapi dalam melaksanakan pemugutan retribusi pemakaian kekayaan daerah dan solusi pemecahan terhadap masalah tersebut.

- 1) Keberadaan dan pengelolaan aset milik pemerintah daerah dalam kondisi yang memprihatinkan. Di beberapa daerah, banyak

pejabat dan aparat daerah yang kurang peduli dan belum mengelola aset itu secara efektif, efisien dan profit. Akibatnya, tidak sedikit aset daerah yang pindah tangan secara tidak wajar atau dikelola oleh pihak lain dengan sewa yang sangat kecil. Kurangnya profesionalisasi manajemen aset daerah menimbulkan persoalan serius dibelakang hari. Akibatnya, potensi besar yang sudah ada di depan mata tidak tergarap secara optimal. Seharusnya aset daerah yang luar biasa besarnya itu dikelola lebih baik sehingga menghasilkan keuntungan optimal.

2. Tidak terinventarisirnya aset daerah, sehingga menimbulkan modus-modus penggelapan seperti sertifikat ganda yang telah menggerogoti aset daerah dan menyebabkan ketidakjelasan status tanah yang berpengaruh terhadap pembangunan dan investasi. Pemerintah desa banyak yang belum bergerak untuk mendaftarkan dan mengelola asetnya secara benar. Kalaupun ada, itupun hanya bersifat insidental atau proyek sesaat dan belum sistematis dalam kerangka manajemen aset.
3. Optimalisasi aset daerah pada saat ini masih jauh dari yang diharapkan, banyak aset daerah yang dibiarkan terlantar, diserobot atau disewakan semurah-murahnya kepada pihak lain dengan cara di bawah meja. Oleh sebab itu

pentingnya evaluasi Optimalisasi Pemanfaatan Aset/Barang Milik Daerah dengan cara mengevaluasi secara detail terhadap pemanfaatan aset saat ini (*existing use*) dengan hal yang sama diluar aset daerah. Misalnya besarnya sewa, tingkat produksi, harga barang dan parameter lainnya. Juga pentingnya evaluasi perbandingan pendapatan dari aset atau *Return on Asset (ROA)*. Dari hasil evaluasi terhadap penerimaan dari masing-masing aset tersebut dapat diambil tindakan tegas dan langkah strategis kedepan.

B. Saran.

1. Untuk meningkatkan penerimaan retribusi pemanfaatan kekayaan daerah, maka pemerintah perlu menyiapkan instrumen yang tepat untuk melakukan pengelolaan/manajemen aset daerah secara profesional, transparan, akuntabel, efisien, dan efektif, mulai dari perencanaan, pendistribusian, pemanfaatan, serta pengawasan pemanfaatan aset daerah tersebut.
2. Kemudian, dalam menunjang peningkatan penerimaan dari retribusi pemanfaatan kekayaan daerah, alangkah baiknya jika Kepala Daerah yaitu Bupati, begitu dilantik langsung mengetahui dan memahami secara persis kondisi aset daerah lalu melaporkannya kepada rakyat secara berkala.

3. Tidak bisa ditunda-tunda lagi bahwa untuk mengoptimalkan aset daerah yang dapat meningkatkan PAD, maka harus dilakukan :
 - a. Inventarisasi Aset, yang terdiri atas dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan yuridis atau legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Kemudian, aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain.
 - b. Legal Audit, merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset.
 - c. Ketiga adalah Penilaian Aset, merupakan satu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai
 - d. Optimalisasi Aset, merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan (potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi) yang terkandung dalam aset tersebut.
 - e. Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset sebagai wahana untuk pengawasan dan pengendalian aset. Melalui wahana tersebut transparansi dalam pengelolaan aset bisa terjamin.

DAFTAR PUSTAKA

- Andjar Pachta Wirana, *Penelitian Tentang Aspek Hukum Perjanjian Build Operate and Transfer (BOT)*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman RI, Jakarta, Tahun 1994/1995.
- Bagir Manan, *Politik Perundang-undangan Dalam Rangka Mengantisipasi Liberalisasi Perekonomian*, Fakultas Hukum UNILA, Lampung, 1996.
- C.F.G. Sunaryati Hartono, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 1991.
- Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah, Sebuah Pendekatan Struktural Manuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Fokusmedia, Bandung, 2010.
- Hemat Dwi Nuryanto, *Mengatasi Rabun Dekat Asat Daerah*, Kompas, Jawa Barat, 18 September 2008.
- J.J.H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Alih Bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- J.M. Smits, *Het vertrouwensbeginsel en de contractuele gebondenheid*, diss, RUL 1995, Arnhem, 1995.
- Mardiasmo, *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*, Andi, Yogyakarta, 2002.
- Nasution, *Metode Research*, Bumi Aksara, Bandung, 2001.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- R.J. Jue, *Grondbeginselen van het recht*, Groningen, 1980.
- Sjahran Basah, *Eksistensi Dan Tolok Ukur Badan Peradilan Administrasi Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1986.
- Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1996.

Satjipto Raharjo, *Peranan Dan Kedudukan Asas-asas Hukum Dalam Kerangka Hukum Nasional (Pembahasan Terhadap Makalah Sunaryati Hartono)*, Seminar dan Lokakarya Ketentuan Umum Peraturan Perundang-undangan, Jakarta, 19-20 Oktober 1988.

