

Analisis Mekanisme Penagihan Dan Penyetoran Retribusi Sewa Kios/Toko/Ruko Kepada Pelaku UMKM Oleh Bapenda Kabupaten Lombok Timur

Suparlan, Lalu Andika Noviawan, Baiq Liza Andini

Universitas Mataram

E-mail : suparlan23@staff.unram.ac.id, andika.n@staff.unram.ac.id

Article History:

Received: 01 Juni 2025

Revised: 18 Juni 2025

Accepted: 20 Juni 2025

Kata Kunci: *Retribusi Daerah, Sewa Kios, PAD, Bapenda, Lombok Timur, Penagihan, Penyetoran*

Abstrak: *Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme penagihan dan penyetoran retribusi sewa kios, toko, dan ruko oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Lombok Timur, dengan fokus pada kawasan Pancor Trade Center. Retribusi sewa merupakan salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui dokumentasi resmi, wawancara dengan pihak Bapenda dan pelaku UMKM, serta telaah literatur dan media. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penagihan dan penyetoran retribusi dilakukan secara bertahap, dimulai dari pendataan wajib retribusi, penerbitan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD), penyampaian surat pemberitahuan jatuh tempo, hingga pembayaran melalui Surat Setoran Retribusi Daerah (SSRD). Dalam hal keterlambatan, Bapenda menerapkan sanksi berupa denda 1% per bulan dan tindakan administratif seperti surat teguran serta penyegehan. Penetapan tarif retribusi diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 16 Tahun 2021 dengan klasifikasi tarif berdasarkan lokasi dan nilai strategis lahan, yang bertujuan memberikan keadilan fiskal dan mendukung pelaku UMKM. Namun demikian, realisasi PAD dari sektor ini mengalami fluktuasi signifikan selama periode 2021–2024, menandakan perlunya penguatan sistem informasi, peningkatan kepatuhan, serta edukasi terhadap wajib retribusi. Penelitian ini merekomendasikan evaluasi berkala terhadap kebijakan tarif, peningkatan transparansi pengelolaan, serta digitalisasi sistem penagihan untuk optimalisasi penerimaan retribusi daerah.*

PENDAHULUAN

Pembangunan daerah membutuhkan pendanaan dari sumber-sumber yang diatur oleh

peraturan perundangan. Pengeluaran pemerintah daerah membiayai penyelenggaraan pemerintahan yang berupa kebutuhan administrasi dan gaji pegawai, pengeluaran pemerintah daerah membiayai pembangunan fisik berupa sarana pendidikan, kesehatan dan ekonomi. Kebutuhan anggaran yang besar mendorong pemerintah daerah memaksimalkan sumber yang ada dan menggali potensi sumber penerimaan pajak dan retribusi daerah. Pajak adalah iuran wajib yang dipungut pemerintah dari masyarakat (wajib pajak) untuk menutupi pengeluaran rutin Negara dan biaya pembangunan tanpa balas jasa yang dapat ditunjuk secara langsung. Potensi memaksimalkan pajak daerah dengan berbagai inovasi dari sisi internal berupa penggunaan teknologi informasi, digitalisasi yang telah mampu meningkatkan kinerja ditunjukkan dana yang dikumpulkan. Pemerintah pusat telah mengalokasikan sebagian kewenangannya ke pemerintah daerah. Sebagian kewenangan pajak dialihkan penarikannya ke pemerintah daerah yang dapat menjadi sumber pendapatan asli daerah. Pemerintah daerah diberikan kewenangan mengumpulkan dana yang bersumber dari retribusi daerah, sebagai hasil layanan yang telah disediakan. Kedua sumber penerimaan daerah pajak daerah dan retribusi daerah dimaksimalkan dengan menggali semua potensi yang ada.

Peraturan perpajakan mengalami perubahan dengan telah ditetapkannya UU No 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (HPP) ruang lingkup yang dibahas Ketentuan Umum & Tata Cara Perpajakan (KUP), Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Program Pengungkapan Sukarela (PPS), Pajak Karbon dan Cukai. Dalam Pelaksanaannya otonomi daerah merupakan implementasi dari Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang pemerintah daerah, membawa konsekuensi pada pemerintah daerah untuk menerima pelimpahan wewenang dan tanggung jawab dalam mengatur dan mengurus pemerintahan.

Otonomi daerah yang telah memberikan keluasaan bagi daerah untuk menggali potensi sumber daya daerah, demikian juga halnya dengan pemerintah daerah Lombok Timur telah memiliki sumber-sumber kekayaan daerah dalam rangka meningkatkan pertumbuhan dan pemerataan disegala bidang. Salah satu sumber penerimaan daerah adalah Retribusi Daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Retribusi adalah pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.

Besarnya retribusi yang harus dibayar oleh orang pribadi atau badan yang menggunakan jasa yang bersangkutan dihitung dari perkalian antara tingkat penggunaan jasa dan tarif retribusi. Firdaus, Hasyim; Halimah B (2021) menyatakan Penarikan retribusi di Pasar yang dilakukan langsung oleh juru pungut, dengan dua jenis retribusi: pasar dan kebersihan. Tingkat kepatuhan pedagang cukup baik. Tingkat penggunaan jasa adalah jumlah penggunaan jasa yang dijadikan dasar alokasi beban biaya yang dipikul pemerintah daerah untuk penyelenggaraan jasa yang bersangkutan. Apabila tingkat jasa sulit diukur, maka tingkat penggunaan jasa dapat ditaksir berdasarkan rumus yang dibuat oleh pemerintah daerah. Rumus tersebut harus mencerminkan beban yang dipikul oleh pemerintah daerah dalam menyelenggarakan jasa tersebut. Hidayatulla, Muhammad (2017) menemukan Tarif sewa ruko milik Pemerintah terlalu rendah dibandingkan nilai pasar, sehingga perlu penyesuaian untuk meningkatkan PAD. Penyesuaian tarif sewa fasilitas yang disiapkan oleh negara biasanya dibawah harga pasar maka penyesuaian harga sewa untuk menaikkan penerimaan daerah.

Tarif retribusi adalah nilai rupiah atau persentase tertentu yang ditetapkan untuk menghitung besarnya retribusi yang terutang. Tarif dapat ditentukan seragam atau bervariasi menurut golongan sesuai dengan prinsip dan sasaran penetapan tarif retribusi. Besarnya tarif

dapat dinyatakan dalam rupiah perunit tingkat penggunaan jasa. Erian, Siti Almira (2020) menyatakan Penetapan harga sewa tidak sesuai dengan peraturan pemerintah daerah dan prinsip akad ijarah bil manfaah dalam hukum Islam. Penerapan praktek peraturan perpajakan sering kali tidak sesuai, maka harus dilakukan pengawasan, evaluasi, pengendalian dan tindak lanjut secara berkelanjutan.

Progresifitas retribusi tidak dapat dilihat dari segi kemampuan atau tingkat pendapatan pembayar retribusi melainkan hanya didasarkan pada jenis pelayanan yang dikehendaki oleh pembayar retribusi dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang disediakan oleh pemerintah. Retribusi tidak dapat dikaitkan dengan satuan barang yang dijual, oleh karena itu lebih bersifat sebagai bagian tetap dari biaya tetap. Gunawan dan Indra (2020) menemukan retribusi sewa kios baru diterapkan menggunakan tenaga ahli appraisal, maka secara legal formal memberikan kekuatan. Maka beban retribusi itu cenderung tidak dapat digeserkan kepada orang lain. Peraturan perundang-undangan yang mengatur pemungutan Retribusi Daerah, dengan jumlah pegawai dan tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan para pihak penyewa agar melakukan pembayaran sesuai dengan tanggal yang sudah jatuh tempo. Akhir-akhir ini para pihak penyewa terlambat melakukan pembayaran sewa dikarenakan kondisi pendapatan dari penyewa semakin menurun, namun tak terlepas dari itu pihak penyewa harus melakukan pembayaran tepat pada tanggal yang sudah ditentukan. Sukma, et. al., (2022) menyatakan pengakuan pendapatan sewa kios menggunakan basis akrual menghasilkan laporan keuangan yang lebih akurat, meskipun menimbulkan piutang tak tertagih. Maka judul yang diajukan adalah “Analisis Mekanisme Penagihan Dan Penyetoran Retribusi Sewa Kios/Toko/Ruko Di Bapenda Kabupaten Lombok Timur.”

Fokus Penelitian

1. Bagaimanakah Penerapan Mekanisme Penagihan dan Penyetoran Retribusi Sewa Kios/Toko/Ruko di Bapenda Kabupaten Lombok Timur?
2. Bagaimanakah Perbandingan antara teori dan praktek dalam hal penyetoran penerimaan retribusi daerah dari sewa Kios/Toko/Ruko berdasarkan peraturan?

TINJAUAN PUSTAKA

Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2002 yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Pendapatan Asli daerah (PAD) terdiri dari : 1) Hasil Pajak Daerah yaitu Pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan. 2) Hasil Retribusi Daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walaupun harus memenuhi persyaratan-persyaratan formil dan materiil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya budgetairnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.

Sumber penerimaan daerah yang terus diupayakan agar daerah menjadi mandiri yang tidak

tergantung pada dana transfer pemerintah pusat. 3) Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, menyelenggarakan kemamfaatan umum, dan memperkembangkan perekonomian daerah. 4) Lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah ialah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas- dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang pembuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah disuatu bidang tertentu.

Pendapatan yang bersumber dari retribusi daerah pembayaran sewa toko/kios dan retribusi parkir, pengelolaan retribusi pungutan dilakukan oleh pegawai pemerintah atau dilakukan oleh pihak ketiga perusahaan mitra. Laras, Dwi Cahyanti (2022) menyatakan Pembayaran sewa ruko berdasarkan omzet penjualan tidak sesuai, maka kebijakan harus sesuai dengan asas keterbukaan dan keadilan. Penghitungan besarnya sewa yang dikenakan melibatkan pihak apresal untuk mendapatkan kondisi yang sebenarnya. Romadhoni, et. al (2023) menyatakan Mekanisme pemungutan dan penyeteroran retribusi parkir menghadapi kendala seperti kurangnya transparansi dan sistem pencatatan yang tidak terintegrasi. Praktek yang tidak dijalankan secara good corporate governance agar target capain terwujud.

Retribusi Daerah

Istilah Retribusi oleh Kamus Besar Bahasa Indonesia didefinisikan sebagai pungutan uang oleh pemerintah sebagai balas jasa. Sementara itu dalam Undang- Undang No. 34 tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Republik Indonesia No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Disebutkan bahwa Pengertian Retribusi daerah adalah Pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan. Pengelolaan penerimaan daerah dari retribusi dikelola seharusnya dengan baik mulai dari mengidentifikasi potensi, sampai melakukan pengumpulan dan membelanjakannya dalam bentuk PAD untuk pembangunan. Menurut Halim (2007), manajemen keuangan daerah mencakup keseluruhan proses perencanaan, penganggaran, pelaksanaan anggaran, penatausahaan, pelaporan, dan pertanggungjawaban keuangan daerah. Dalam konteks ini, *mekanisme penagihan dan penyeteroran* adalah bagian dari *pelaksanaan anggaran dan penatausahaan pendapatan*. Efektivitas dan efisiensi penagihan retribusi mencerminkan kinerja pengelolaan PAD. Melihat definisi diatas bahwa retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan Pemerintahan Daerah. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diatur dengan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Menurut UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, retribusi merupakan pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Jenis retribusi: Salah satunya adalah *Retribusi Jasa Usaha*, termasuk sewa kios/toko/ruko milik pemerintah daerah. Tujuan: Menambah PAD (Pendapatan Asli Daerah), serta mengatur dan mengendalikan pemanfaatan aset daerah. Retribusi sewa

kios/toko/ruko merupakan salah satu bentuk Retribusi Jasa Usaha, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Retribusi jenis ini dipungut atas pelayanan penyediaan tempat usaha oleh pemerintah daerah kepada masyarakat, seperti kios, toko, atau ruko yang dimiliki atau dikelola oleh pemerintah daerah, termasuk yang berada di pasar tradisional, terminal, atau kawasan perdagangan milik daerah.

Dalam konteks pengelolaan keuangan daerah, mekanisme penagihan dan penyetoran retribusi memegang peranan penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Mardiasmo (2011), pengelolaan retribusi daerah harus dilakukan secara sistematis dan terstruktur, melalui tahapan pendataan, penetapan, penagihan, dan penyetoran yang transparan, akuntabel, dan berorientasi pada pelayanan publik. Langkah awal dalam mekanisme ini adalah pendataan subjek dan objek retribusi, yang mencakup pencatatan seluruh pihak penyewa kios/toko/ruko milik daerah, termasuk luas bangunan, lokasi, nilai sewa, dan durasi kontrak. Setelah data terkumpul, pemerintah daerah melakukan penetapan retribusi, yaitu menentukan besaran retribusi yang harus dibayar oleh masing-masing penyewa berdasarkan tarif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda).

Penetapan retribusi ini biasanya disertai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) sebagai dasar hukum pembayaran, yang juga menjadi acuan dalam proses penagihan. Penagihan merupakan proses administratif untuk meminta pembayaran retribusi kepada wajib retribusi. Terdapat dua metode penagihan, yaitu: Penagihan aktif: Petugas dari dinas terkait (biasanya Dinas Perdagangan atau Dinas Pendapatan Daerah) mendatangi langsung penyewa untuk mengingatkan atau mengumpulkan pembayaran. Penagihan pasif: Pemerintah menyediakan loket atau sistem pembayaran online, di mana wajib retribusi diharuskan membayar secara mandiri sesuai jadwal yang ditentukan.

Dalam praktiknya, penagihan bisa menjadi kendala jika tidak diiringi dengan sistem informasi yang baik, pengawasan yang memadai, dan pemahaman yang cukup dari wajib retribusi. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi secara berkala penting dilakukan. Penyetoran dilakukan oleh wajib retribusi ke kas daerah, baik melalui loket resmi, transfer bank, maupun sistem pembayaran elektronik (e-retribusi). Proses penyetoran ini harus dicatat dalam sistem akuntansi keuangan daerah, sebagai dasar pelaporan dan audit. Penting untuk menjamin bahwa penyetoran dilakukan secara transparan, tepat waktu, dan terdokumentasi dengan baik. Pelaporan retribusi yang tidak akurat atau keterlambatan dalam penyetoran bisa memengaruhi laporan keuangan daerah serta kinerja PAD.

Akhir dari mekanisme ini adalah evaluasi dan pengawasan, di mana pemerintah daerah wajib memastikan bahwa retribusi yang ditagih benar-benar disetorkan sesuai ketentuan. Laporan realisasi retribusi harus disusun secara periodik untuk mengetahui efektivitas penagihan dan penyetoran. Dengan mekanisme yang tertata, pemerintah daerah dapat mengoptimalkan potensi PAD dari sektor retribusi, khususnya dari aset yang dimanfaatkan masyarakat secara langsung, seperti kios, toko, dan ruko. Selain itu, transparansi dan kejelasan prosedur akan meningkatkan kepatuhan dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem pemerintahan daerah.

Landasan Hukum Retribusi Daerah

Dalam rangka mengalokasikan sumber daya nasional secara lebih efisien, Pemerintah memberikan kewenangan kepada Daerah untuk memungut Pajak dan Retribusi dengan penguatan melalui restrukturisasi jenis Pajak, pemberian sumber-sumber perpajakan daerah yang baru, penyederhanaan jenis Retribusi, dan harmonisasi dengan UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Selain itu, penyederhanaan retribusi dilakukan melalui rasionalisasi jumlah retribusi.

Dalam rangka mencapai tujuan untuk mengurangi ketimpangan fiskal dan kesenjangan pelayanan antar-daerah, pengelolaan TKD mengedepankan kinerja sehingga dapat memenuhi kebutuhan penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan di daerah, sekaligus mendorong tanggung jawab daerah dalam memberikan pelayanan yang lebih baik secara efisien dan disiplin.

Objek Retribusi Daerah

Objek Retribusi Daerah adalah berbagai jenis jasa tertentu yang disediakan oleh Pemerintah Daerah. Tidak semua yang diberikan oleh Pemerintah Daerah dapat dipungut retribusinya, tetapi hanya jenis-jenis jasa tertentu yang menurut pertimbangan sosial ekonomi layak dijadikan sebagai Objek retribusi. Jasa tertentu tersebut dikelompokkan ke dalam 3 golongan, yaitu Jasa umum, Jasa usaha, dan Perizinan tertentu. Sahuri dan Weny (2021) menyatakan Perancangan sistem informasi pembayaran ruko/kios di Pasar Rakyat bertujuan untuk mengatasi kesulitan dalam pengolahan pembayaran yang masih manual. Penghitungan besar tarif yang ditetapkan perlu mempertimbangkan keberlanjutan usaha UMKM. Rosario, dan Mario (2019) menyatakan Estimasi nilai dan penentuan tarif retribusi sewa pasar tradisional di Pasar menunjukkan potensi peningkatan PAD melalui penyesuaian tarif sewa. Sehingga penetapan besarnya tarif tidak membebani pelaku UMKM namaun pengeluaran untuk pembayaran retribusi dijadikan investasi yang akan menikmati Kembali dalam bentuk perbaikan sarana dan infrastruktur.

Tata Cara Pemungutan Retribusi

Retribusi Dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah atau Dokumen Lain yang dipersamakan. Yang dimaksud dengan dokumen lain yang dipersamakan antara lain berupa karcis, kupon, kartu langganan. Dalam wajib retribusi tertentu tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 1% sesuai dengan Peraturan Bupati nomor 21 tahun 2024, setiap bulan dari retribusi yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah. Penagihan retribusi terutang didahului dengan surat teguran. Yuliana, Sartika (2022) menyatakan Pemungutan retribusi pasar petak toko oleh Dinas Perdagangan Kota Padang merupakan upaya untuk meningkatkan PAD melalui pengelolaan pasar yang lebih baik. Menurut Moenir (2010), kualitas pelayanan publik, termasuk dalam penagihan dan penyetoran retribusi, harus mengedepankan: Efisiensi waktu, Transparansi biaya, Kemudahan proses dan Responsivitas petugas.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab fokus penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang bertujuan untuk memahami fenomena sosial, perilaku, pengalaman, atau pandangan manusia secara mendalam dan menyeluruh dengan menggunakan data yang bersifat deskriptif, bukan numerik, seperti kata-kata, narasi, wawancara, dokumen, atau hasil observasi lapangan. Menurut Moleong (2017), penelitian kualitatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Dalam penelitian ini,

data diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Timur, Nusa Tenggara Barat, dalam bentuk dokumen resmi seperti surat-menyurat, serta informasi dari pihak-pihak yang memiliki hubungan erat dengan fokus penelitian, seperti Kepala BAPENDA, pegawai, dan Pelaku UMKM. Penelitian ini dilaksanakan pada tahun 2024 hingga 2025, dan untuk memperkuat hasil temuan, data tambahan juga dikumpulkan melalui analisis isi dari media cetak (koran) dan media sosial yang relevan dengan topik penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembahasan

Pendapatan Asli Daerah Lombok Timur tidak hanya bersumber dari pajak daerah melainkan ada juga bersumber dari Retribusi Daerah. Retribusi daerah terdapat tiga jenis yakni Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perizinan Tertentu. Salah satu retribusi yang ada di Kabupaten Lombok Timur yakni Pancor Trade Center yang termasuk retribusi jasa usaha. Mardiasmo (2013) menyatakan Desentralisasi fiskal dan otonomi daerah menuntut pemerintah daerah untuk meningkatkan PAD melalui pengelolaan aset daerah, termasuk retribusi sewa Tanah perdagangan/Toko/kios/Rumah Makan. Berikut disajikan PERDA Nomor 16 Tahun 2021.

Tabel 1. Retribusi Sewa Tanah Untuk Perdagangan/Toko/Kios/Rumah Makan Berdasarkan Peraturan Bupati Lombok Timur Nomor 16 Tahun 2021:

Golongan	Jenis Usaha/Properti	Tarif Retribusi per m ² per Tahun
I	Perdagangan/Toko/Kios/Rumah Makan	Rp20.000
II	Perdagangan/Toko/Kios/Rumah Makan	Rp15.000
III	Perdagangan/Toko/Kios/Rumah Makan	Rp12.500
IV	Perdagangan/Toko/Kios/Rumah Makan	Rp10.000

Berdasarkan Peraturan Bupati Lombok Timur Nomor 16 Tahun 2021, Pemerintah Kabupaten Lombok Timur melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) menetapkan kebijakan tarif retribusi sewa tanah untuk usaha perdagangan seperti toko, kios, dan rumah makan. Tarif retribusi ini dibedakan ke dalam empat golongan yang disesuaikan dengan jenis, lokasi, dan nilai strategis properti. Golongan I dikenakan tarif sebesar Rp20.000 per meter persegi per tahun, yang biasanya berlaku untuk lokasi paling strategis dan padat pengunjung. Sementara itu, Golongan II dikenai tarif Rp15.000, Golongan III Rp12.500, dan Golongan IV Rp10.000 per meter persegi per tahun. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan tetap mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat. Tarif yang progresif ini juga memberikan keadilan bagi pelaku usaha mikro dan kecil di kawasan yang kurang strategis, agar tetap dapat menjalankan usaha mereka tanpa beban biaya yang tinggi. Kepala Dinas Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Muksin mengetakan, pedagang kaki lima (PKL), kios-kios kecil akan dikenakan pajak. Seperti misalnya, harga 1 porsi makanan sebesar Rp15 ribu, maka konsumen dikenai pajaknya 10 persen atau Rp1.500.

Pembahasan Kebijakan Retribusi Sewa Kios/Toko/Ruko oleh Bapenda Lombok Timur

Kebijakan retribusi sewa kios, toko, dan ruko milik pemerintah daerah di Kabupaten Lombok Timur diatur dalam Peraturan Bupati Lombok Timur Nomor 16 Tahun 2021. Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pemanfaatan aset daerah. Tarif sewa ditetapkan berdasarkan klasifikasi golongan dan lokasi, yaitu: Golongan I sebesar Rp20.000/m²/tahun, Golongan II Rp15.000/m²/tahun, Golongan III Rp12.500/m²/tahun, dan Golongan IV Rp10.000/m²/tahun. Penentuan golongan ini mempertimbangkan letak strategis, potensi ekonomi, serta kondisi fisik bangunan yang disewa.

Proses pemungutan retribusi dilakukan secara langsung oleh petugas Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) yang bertugas melakukan pendataan, penagihan, serta monitoring kepatuhan wajib retribusi. Hasil pemungutan tersebut kemudian disetorkan langsung ke kas daerah guna mendukung belanja publik. Kepala Bapenda Lombok Timur, Muksin, menyampaikan bahwa pedagang kaki lima (PKL) dan pemilik warung kecil dikenakan pajak sebesar 10% atas transaksi penjualan. Sebagai contoh, jika harga satu porsi makanan Rp15.000, maka konsumen dikenai pajak Rp1.500. Pajak ini wajib disetor bulanan oleh pedagang yang bersangkutan sebagai kontribusi terhadap PAD.

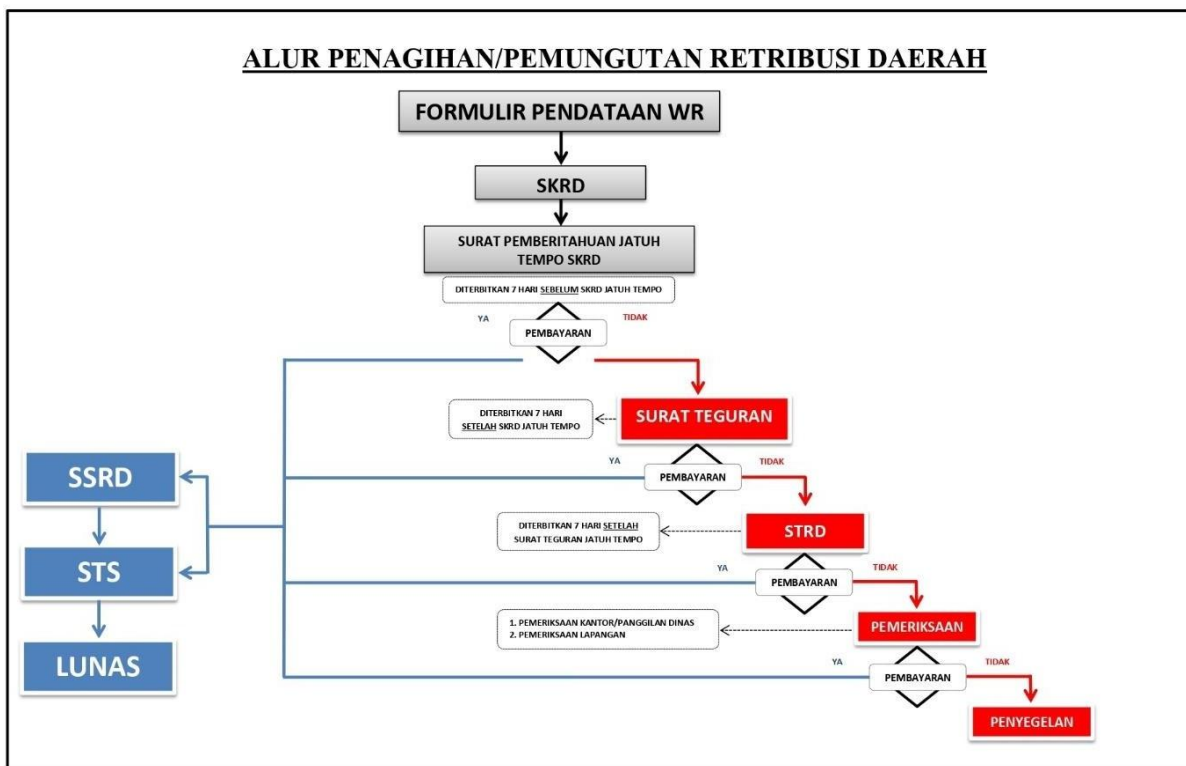
Tabel. 2. Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Lombok Timur dari tahun 2021 hingga 2024.

Tahun	Target PAD	Realisasi PAD	Persentase Realisasi
2021	Rp425.875.552.839	Rp385.501.059.398	90,52%
2022	Rp421.378.054.441	Rp320.077.821.519	75,96%
2023	Rp658.791.178.397	Rp383.871.394.335	58,27%
2024	Rp605.868.856.437	Rp486.398.313.358	80,28%

Berdasarkan data realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Lombok Timur dari tahun 2021 hingga 2024, terlihat adanya fluktuasi yang cukup signifikan dalam capaian PAD setiap tahunnya. Pada tahun 2021, realisasi PAD mencapai Rp385,5 miliar dari target sebesar Rp425,8 miliar atau setara dengan 90,52%, menunjukkan kinerja penerimaan daerah yang cukup optimal meskipun masih di bawah target. Namun pada tahun 2022, capaian PAD mengalami penurunan tajam, di mana dari target sebesar Rp421,3 miliar hanya terealisasi Rp320 miliar atau sebesar 75,96%. Kondisi semakin menurun pada tahun 2023. Walaupun target PAD meningkat tajam menjadi Rp658,7 miliar, realisasinya hanya sebesar Rp383,8 miliar atau 58,27%, menandakan adanya kendala serius dalam optimalisasi pendapatan daerah. Baru pada tahun 2024, terjadi peningkatan kembali, dengan realisasi mencapai Rp486,3 miliar dari target Rp605,8 miliar atau 80,28%. Meskipun belum mencapai target, capaian ini menunjukkan pemulihan yang cukup positif. Fluktuasi ini menggambarkan perlunya perbaikan dalam sistem pengelolaan dan penagihan PAD, termasuk dari sektor retribusi sewa kios, toko, dan ruko. Optimalisasi potensi daerah dan peningkatan kepatuhan wajib retribusi menjadi kunci untuk mendorong kinerja PAD yang lebih stabil dan meningkat.

Alur Penagihan/Pemungutan Retribusi Daerah

Tata Cara penagihan/pemungutan Retribusi Daerah Dari Sewa Pertokoan Pancor Trade Center Di BAPENDA Lombok Timur sebagai berikut:



a. Formulir Pendaftaran Wajib Retribusi

Wajib Retribusi mengisi dan menandatangani formulir pendaftaran dan pendataan dengan jelas, lengkap, dan benar serta melampirkan dokumen persyaratan administrasi.

b. SKRD

Surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) adalah surat keputusan yang menentukan besarnya retribusi daerah yang terutang yang diterbitkan oleh kepala PD pengelola Retribusi daerah berdasarkan permohonan yang diajukan oleh wajib retribusi.

c. Surat Pemberitahuan Jatuh Tempo

Surat pemberitahuan jatuh tempo SKRD adalah pemberitahuan yang disampaikan kepada wajib retribusi dalam jangka waktu 7 hari sebelum jatuh tempo SRD

d. Surat Teguran

Surat teguran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan oleh PD/Unit Kerja Pengelola Retribusi kepada Wajib Retribusi apabila 7 (tujuh) hari setelah jatuh tempo pembayaran Wajib Retribusi tidak melakukan kewajiban pembayaran retribusi terutang.

e. SSRD

Surat setoran retribusi daerah (SSRD) adalah bukti pembayaran atau penyetoran retribusi yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke kas daerah melalui tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Bupati.

f. STRD

Surat tagihan retribusi daerah (STRD) adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan/ atau sanksi administrasi berupa bunga dan/ atau denda.

g. Pemeriksaan Kantor

Pemeriksaan Kantor adalah Pemeriksaan yang dilakukan di kantor PD Pengelola Retribusi dan/atau kantor-kantor di lingkungan Pemerintah Daerah.

h. Pemeriksaan Lapangan

Pemeriksaan Lapangan adalah Pemeriksaan yang dilakukan di tempat tinggal atau tempat kedudukan Wajib Retribusi, tempat kegiatan usaha atau pekerjaan bebas Wajib Retribusi, dan/atau tempat lain yang dianggap perlu oleh Pemeriksa.

i. Penyegehan

Penyegehan adalah tindakan menempatkan tanda segel pada tempat atau mangan tertentu serta barang bergerak dan/atau tidak bergerak yang digunakan atau patut diduga digunakan sebagai tempat atau alat untuk menyimpan buku atau catatan, dokumen, termasuk data yang dikelola secara elektronik dan benda-benda lain. Putri, P. W. (2013) menyatakan Evaluasi penerimaan retribusi menunjukkan perlunya peningkatan efisiensi dalam pengelolaan retribusi pasar.

j. STS

Surat tanda setoran (STS) adalah surat yang digunakan sebagai barang bukti transaksi penyeteroran yang dibuat oleh bendahara penerima pada Perangkat Daerah.

Perhitungan Retribusi Daerah

Besarnya retribusi yang harus dibayar oleh Pihak Penyewa yang menggunakan jasa sewa Pertokoan Pancor Trade Center dihitung dari perkalian antara tingkat penggunaan jasa dengan tarif retribusi. Tingkatan penggunaan jasa adalah jumlah penggunaan jasa yang dijadikan dasar biaya yang dipikul pemerintah daerah untuk penyelenggaraan jasa bersangkutan, misalnya berapa lama penyewaan toko pancor trade center. Tarif retribusi adalah nilai rupiah atau persentase tertentu yang ditetapkan tarif perbulannya untuk menghitung besarnya retribusi yang terutang. Tarif dapat ditentukan sama atau bervariasi menurut golongan atau blok yang ada, misalnya pada Pancor Trade Center yang golongan atau blok nya di tepi jalan raya pengenaan tarifnya lebih besar dibandingkan dengan golongan atau blok yang tidak berada di tepi jalan raya. Suryadi et, al., (2023) menyatakan penyesuaian tarif sewa kios dapat meningkatkan pendapatan BUMD dan PAD. Rinaldo (2015) menyatakan Penilaian sewa ruko menunjukkan bahwa tarif retribusi pasar lebih rendah dari nilai pasar, sehingga terdapat potensi peningkatan PAD.

Tabel 3. Perhitungan sewa toko/ruko Pak Wardana bulan September- Desember 2024

No Bulan	Tanggal Jatuh empo	Tanggal Pembayaran	Terlambat (Bulan)	Tarif Sewa (Rp)	Denda (1%) (Rp)	Total Sewa per Bulan (Rp)
1 September	30 Sept. 2024	12 Nov. 2024	2	750.000	15.000	765.000
2 Oktober	31 Okto. 2024	12 Nov. 2024	1	750.000	7.500	757.500
3 November	30 Nov. 2024	13 Des. 2024	1	750.000	7.500	757.500
4 Desember	31 Des. 2024	13 Des. 2024	0	750.000	0	750.000
				3.000.000	30.000	3.030.000

Tabel tiga di atas menunjukkan rekapitulasi pembayaran sewa kios untuk periode September hingga Desember 2024. Setiap bulan dikenakan tarif sewa sebesar Rp750.000. Namun,

terdapat keterlambatan pembayaran pada tiga bulan pertama, yaitu September, Oktober, dan November. Untuk bulan September, pembayaran dilakukan pada 12 November 2024, atau terlambat dua bulan dari jatuh tempo pada 30 September 2024, sehingga dikenakan denda sebesar Rp15.000 (1% per bulan). Bulan Oktober dan November juga mengalami keterlambatan masing-masing satu bulan, dengan denda sebesar Rp7.500 per bulan. Total denda selama empat bulan tersebut mencapai Rp30.000. Sementara itu, pembayaran bulan Desember dilakukan tepat waktu pada 13 Desember 2024, sehingga tidak dikenakan denda. Akumulasi tarif sewa selama empat bulan adalah Rp3.000.000, dan jika ditambahkan dengan total denda, jumlah total pembayaran keseluruhan menjadi Rp3.030.000. Tabel ini mencerminkan pentingnya disiplin pembayaran tepat waktu untuk menghindari beban tambahan berupa denda, serta mendukung kelancaran pendapatan asli daerah dari sektor retribusi sewa properti pemerintah.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan laporan, penulis dapat menarik beberapa kesimpulan yang berkaitan dengan mekanisme penagihan dan penyeteroran retribusi sewa kios/toko/ruko di Bapenda Kabupaten Lombok Timur sebagai berikut:

1. Tata cara penyeteroran retribusi daerah dari sewa pertokoan Pancor Trade Center melalui tahapan-tahapan dimulai dari Formulir pendataan WR, Penerbitan SKRD, surat pemberitahuan jatuh tempo, hingga pembayaran.
2. Perbandingan antara teori dan praktek dalam hal penyeteroran penerimaan retribusi daerah dari sewa kios/toko/ruko sesuai dengan prosedur yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. (2012, April 12). *Otonomi Daerah Pasca Amandemen Undang-undang Dasar 1945 Antara Idealita dan Realita*. Diambil kembali dari UIN Sunan Gunung Djati Bandung: <https://uinsgd.ac.id/otonomi-daerah-pascaamandemen-undang-undang-dasar-1945-antara-idealita-dan-realita/>
- Anonim. (2022). *UU No. 1 Tahun 2022 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. <https://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>
- Erian, S. A. (2020). *Analisis Sistem Penetapan Harga Sewa Kios Milik Pemerintah di Mall Pasar Lambaro dalam Perspektif Akad Ijarah Bil Manfaah*. Banda Aceh: UIN Ar-Raniry. repository.ar-raniry.ac.id
- Firdaus, H., & Halimah, B. (2021). *Penarikan Retribusi Pelayanan Pasar di Pasar Salobulo Kabupaten Wajo. Siyasatuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Siyasah Syar'iyah*, 2(1), 76–80. Makassar: UIN Alauddin. journal.uin-alauddin.ac.id
- Gunawan, I. (2020). *Penerapan Retribusi Sewa Kios Baru Ada di Tiga Pasar*. Radar Bojonegoro. Bojonegoro: Radar Bojonegoro.
- Halim, Abdul. (2007). *Manajemen Keuangan Daerah*. Salemba Empat.
- Hidayatulla, M. (2017). *Estimasi Nilai Wajar Sewa Rumah Toko (RUKO) Milik Pemerintah Kabupaten Bireuen Kecamatan Kota Juang*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. etd.repository.ugm.ac.id
- Laras, D. C. (2022). *Tinjauan Hukum Islam Tentang Pembayaran Sewa Ruko Berdasarkan Omzet Penjualan Produk (Studi di Pasar Panjang Bandar Lampung)*. Bandar Lampung: Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung. repository.radenintan.ac.id
- MBP, D. D. (2010). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Mardiasmo. (2011). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset.

-
- Mardiasmo. (2013). *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Andi.
- Moenir, H. A. S. (2010). *Manajemen Pelayanan Umum di Indonesia*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Namina. *Definisi dan Pengertian Retribusi (Subjek Retribusi)*. Diambil kembali dari Definisi dan Pengertian Menurut Para Ahli: <http://www.definisi-pengertian.com/2015/05/definisi-pengertianretribusi-subjek.htm>
- Putri, P. W. (2013). *Studi Tentang Evaluasi Penerimaan Retribusi di Kantor UPTD Pasar Pagi Kota Samarinda*. *eJournal Administrasi Negara*, 1(2), 507–521. Samarinda: Universitas Mulawarman.
- Republik Indonesia. (2009). *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara. ejournal.stpmataram.ac.id
- Rinaldo. (2015). *Penilaian Sewa Rumah Toko (RUKO) Kawasan KV Senang Tanjungpandan Belitung*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. etd.repository.ugm.ac.id
- Romadhoni, M., Aviani, A. N., & Alie, R. M. (2023). *Analisis Mekanisme Pemungutan dan Penyetoran Retribusi Parkir di UPT Kepanjen*. *Jurnal Nuansa: Publikasi Ilmu Manajemen dan Ekonomi Syariah*, 2(3). Malang: Universitas Islam Raden Rahmat. journal.arimbi.or.id
- Rosario, M. W. A. (2019). *Estimasi Nilai dan Penentuan Tarif Retribusi Sewa Pasar Tradisional (Studi Kasus Pasar Bantul 2018)*. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. etd.repository.ugm.ac.id
- Sahuri, D. W. (2021). *Perancangan Sistem Informasi Pembayaran Ruko/Kios Pasar Rakyat pada Kantor Badan Pelayanan Pasar Rakyat Kab. Kuantan Singingi*. *Jurnal Perencanaan, Sains dan Teknologi (JUPERSATEK)*, 1(1). Kuantan Singingi: Universitas Islam Kuantan Singingi. ejournal.uniks.ac.id
- Sukma, R. P., Wiratna, & Toni, H. (2022). *Pengakuan Pendapatan Terhadap Praktek Sewa Menyewa Kios Dan Lapak Pada PT Sarana Niaga Surya Makmur*. *Jurnal Mahasiswa Manajemen dan Akuntansi*, 1(1), 9–17. Surabaya: Universitas 45 Surabaya. jurnaluniv45sby.ac.id
- Suryadi, F., Fatahurrazak, A., Adhayanto, O., & Arianto, B. (2023). *Adjustment of Market Stall and Kiosk Rental Rates for PT. Tanjungpinang Makmur Bersama*. *Mimbar Hukum*, 35. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada. journal.ugm.ac.id
- Yuliana, S. (2022). *Pemungutan Retribusi Pasar Petak Toko pada Dinas Perdagangan Kota Padang*. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 2(4), 1331–1342. Padang: STIA Adabiah Padang. ejournal.stpmataram.ac.id