

OPTIMALISASI RETRIBUSI DAERAH DARI SEWA RUMAH DINAS DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN SIKKA

Yohanes Yuaniku¹, Maria Silvana M. Carcia², Margaretha Yulianti³

Universitas Nusa Nipa Indonesia

Alamat: Jalan Kesehatan Nomor 3, Alok Timur, Kabupaten Sikka, NTT

Email: juanicojohanes720@gmail.com

Abstrack

This study aimed to analyze efforts to optimize official residence rental retribution as one of the sources of Local Own-Source Revenue (PAD) in Sikka Regency. The main problem identified was the accumulation of official residence rental arrears due to the low awareness of Civil Servants (ASN) in fulfilling their payment obligations. The method used was qualitative, with data collection techniques conducted through observations and interviews during the internship program. The results of the study showed that the Regional Financial and Asset Management Agency (BPKAD) had implemented various strategic measures, such as mapping priority areas in six sub-districts, standardizing rental values through an appraisal team, and implementing a non-cash payment system through Bank NTT based on Sikka Regent Regulation No. 22 of 2024. However, strengthening law enforcement and the digitalization of asset management still need to be improved to minimize arrears

Keywords: local retribution, official residence, local own-source revenue, optimization, BPKAD.

Abstrak

Abstrak Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis upaya optimalisasi retribusi sewa rumah dinas sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sikka. Masalah utama yang ditemukan adalah adanya penumpukan piutang sewa rumah dinas akibat rendahnya kesadaran Aparatur Sipil Negara (ASN) dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Metode yang digunakan adalah kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara selama kegiatan magang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPKAD telah melakukan berbagai langkah strategis seperti pemetaan wilayah prioritas di 6 kecamatan, standarisasi nilai sewa melalui tim penilai (appraisal), serta penerapan sistem pembayaran non-tunai melalui Bank NTT berdasarkan Perbup Sikka No. 22 Tahun 2024. Meskipun demikian, penguatan penegakan hukum dan digitalisasi manajemen aset masih perlu ditingkatkan untuk meminimalisir piutang.

Kata Kunci: Retribusi Daerah, Rumah Dinas, PAD, Optimalisasi, BPKAD.

Pendahuluan

Pembangunan nasional adalah upaya untuk meningkatkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) berperan dalam menyusun

kebijakan dan pedoman teknis terkait pengelolaan keuangan dan aset daerah. Selain itu, BPKAD juga bertanggung jawab untuk mengawasi dan memastikan pengelolaan anggaran dan aset daerah dilakukan secara transparan, akuntabel, dan sesuai dengan prinsip tata kelola yang baik.

Tujuan utama pengelolaan aset adalah untuk memaksimalkan nilai aset bagi organisasi dengan cara mengelola siklus secara efektif. Dalam konteks Pemerintah Daerah, seperti di Kabupaten Sikka, pengelolaan aset menjadi penting untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan yang efektif dan efisien. Salah satu cara untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan yang efektif dan efisien adalah melalui pemanfaatan aset. Pemanfaatan mengacu pada penggunaan aset daerah yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas dan fungsi instansi Pemerintah Daerah (SKPD) dan optimalisasi aset daerah tanpa mengubah status kepemilikan (Alvionita et al., 2023:130).

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Pasal 285 ayat (1), Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah semua hak Pemerintah Daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode anggaran tertentu. PAD bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Salah satu faktor yang membantu dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu penerimaan retribusi daerah yang berasal dari kegiatan penyewaan tanah Pemerintah Daerah untuk perorangan atau badan yang membutuhkan.

Menurut Undang-Undang No.28 tahun 2009, Retribusi Daerah adalah pungutan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan sebagai imbalan atas jasa atau ijin tertentu yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Salah satu pemasukan retribusi daerah adalah sewa rumah dinas yang dimiliki Pemerintah Daerah Kabupaten Sikka.

Rumah dinas atau rumah negara merupakan fasilitas yang disediakan khusus bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS) sebagai penunjang pelaksanaan tugas kedinasan. Rumah tersebut berstatus milik negara atau daerah dan hanya dapat digunakan selama pegawai yang

bersangkutan masih aktif bertugas. Dalam upaya mengoptimalkan pemanfaatan aset daerah, pemerintah dapat menerapkan strategi pemanfaatan aset dalam bentuk sewa.

. Di Kabupaten Sikka, pemanfaatan rumah dinas melalui mekanisme sewa difokuskan pada enam wilayah yang mudah dijangkau, yaitu Kecamatan Alok, Kecamatan Alok Barat, dan Kecamatan Alok Timur, Kecamatan Paga, Kecamatan Kangae, dan Magepanda.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 5 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, penentuan tarif dari objek retribusi rumah dinas adalah sebagai berikut :

NO	OBJEK RETRIBUSI	TARIF SEWA (Rp)	KETERANGAN
			-Sosial/Pemerintahan=0%
99	Sewa Rumah Negara		$Sb = 2,75\% \times [(Lb \times Hs \times Ns) \times Fkb] \times Fk$ Keterangan:
	a. Rumah Negara Type A Luas bangunan=250 m ²	800.000/bulan	- Sb=Sewa Bangunan per bulan
	b. Rumah Negara Type B Luas bangunan= 120 m ²	400.000/bulan	- 2,75%=Persentase sewa terhadap nilai Bangunan
	c. Rumah Negara Type C Luas bangunan = 70 m ²	235.000/bulan	- Lb=Luas Bangunan m ²
	d. Rumah Negara Type D Luas bangunan = 50 m ²	200.000/bulan	- Hs=Harga Satuan Bangunan m ²
	e. Rumah Negara Type E Luas bangunan = 36 m ²	100.000/bulan	- Ns=Nilai sisa Bangunan/layak huni (60%) - Fkb=Faktor Klasifikasi Tanah/kelas bumi % - Fk=Faktor Keringanan Sewa untuk PNS (5%)
	f. Khusus bagi Guru dan Para Medis untuk Rumah Negara Type D Luas bangunan = 50 m ²	20.000/bulan	Sb= Sewa Rumah Negara Type D x 10% = 200.000 x 10% = 20.000
	g. Khusus bagi Guru dan Para Medis untuk Rumah Negara Type E Luas bangunan = 36 m ²	10.000/bulan	Sb= Sewa Rumah Negara Type E x 10% = 100.000 x 10% = 10.000

Gambar 1.1. Struktur dan Besaran Tarif Retribusi Jasa Usaha
Sumber : Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 5 Tahun 2023

Menurut data realisasi penerimaan retribusi sewa rumah dinas (Laporan BKD Tahun 2024) dan data realisasi pemanfaatan rumah dinas per Desember 2025 Menyatakan bahwa;

Tabel 1.1 Data realisasi penerimaan retribusi sewa rumah dinas

Tahun	Jumlah Unit yang digabungkan dari Tipe A,B,C,D,E	Total Piutang Sewa	Realisasi Sewa	Sisa Piutang Sewa
2023	137 Unit	Rp 61.720.000	Rp 30.660.000	Rp 28.660.000
2024	137 Unit	Rp 78.800.000	Rp 43.800.000	Rp 32.600.000
2025	135 Unit	Rp 81.665.000	Rp 40.975.000	Rp 40.680.000

Total Keseluruhan				
2023 S/D 2025		Rp.222.185.000	Rp.115.435.000	Rp.106.750.000

*Sumber: Laporan BKD Tahun 2024 & Realisasi Pemanfaatan Rumah Dinas)/
Desember 2025*

Berdasarkan data realisasi penerimaan retribusi sewa rumah dinas tahun 2023–2025 menunjukkan adanya kesenjangan antara jumlah piutang sewa dan realisasi sewa serta adanya akumulasi sisa piutang sewa setiap tahunnya. Menurut Kepala Sub bidang Pemanfaatan, akumulasi piutang sewa disebabkan karena rendahnya kesadaran Aparatur Sipil Negara (ASN) dalam membayar retribusi sewa. Hal ini membutuhkan perhatian serius karena akan berpengaruh terhadap penerimaan PAD, karena salah satu sumbernya berasal dari retribusi sewa rumah dinas. Menurut (Primahadi & Kurniawan, 2021:87) dalam jurnalnya mengatakan bahwa penggalian dan optimalisasi potensi yang ada pada daerah tersebut diperoleh dan menjadi sumber pemasukan bagi daerah itu sendiri dan dapat dikategorikan sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis membuat laporan magang dengan judul “Optimalisasi Retribusi Daerah dari Sewa Rumah Dinas dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sikka”.

Tinjauan Teori

Pengertian Pengeloan Barang Milik Daerah (BMD)

Menurut PP No. 28 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 yang diubah dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Barang Milik Daerah (BMD) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh dengan membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lain yang sah.

Secara umum Barang Milik Daerah (BMD) adalah seluruh kekayaan dan aset daerah yang diperoleh melalui pembebanan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau

dari perolehan lain yang sah (seperti hibah atau perjanjian/kontrak), yang mencakup barang bergerak dan tidak bergerak, serta memiliki posisi strategis sebagai pendukung operasional pemerintahan dan modal pembangunan ekonomi lokal.

Pengertian Pendapatan Asli Daerah

Menurut PP No. 28 Tahun 2020 dan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 yang diubah dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Barang Milik Daerah (BMD) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh dengan membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lain yang sah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan komponen dalam menghitung kemandirian keuangan suatu daerah dalam melaksanakan otonomi daerah. Semakin tinggi PAD suatu daerah, semakin mandiri daerah tersebut dan semakin sedikit ketergantungannya pada pembayaran transfer dari pemerintah pusat dan Pemerintah Daerah lainnya. Pendapatan daerah berasal dari pajak daerah, pungutan daerah, pendapatan dari pengelolaan aset daerah, dan pendapatan sah lainnya, termasuk hasil penjualan aset tetap daerah dan jasa akuntansi berkelanjutan (Affandy & Anwar, 2024:4-5).

Tujuan dan Manfaat Pendapatan Asli Daerah

Dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Pasal 3 ayat 1 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah dinyatakan bahwa PAD bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai wujud desentralisasi. Kemandirian keuangan daerah menunjukkan kemampuan Pemerintah Daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan kepada masyarakat yang telah membayar pajak dan retribusi sebagai sumber yang diperlukan daerah (Primahadi & Kurniawan, 2021:87).

PAD sebagai sumber pendapatan daerah yang paling penting, dialokasikan secara eksklusif untuk pelaksanaan proyek-proyek pembangunan oleh Pemerintah Daerah, sehingga masyarakat mendapat manfaat dari hasil proyek-proyek pembangunan tersebut (Nasir, 2019:4).

Pengertian Retribusi Daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sesuai dengan jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan pribadi atau badan (Tambunan *et al.*, 2025:5318).

Secara umum dapat disimpulkan bahwa, retribusi daerah adalah pungutan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau izin tertentu yang diberikan kepada masyarakat atau badan usaha. Retribusi ini menjadi salah satu sumber penting pendapatan asli daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai pembangunan serta penyediaan pelayanan publik. Pungutan retribusi dikenakan kepada pihak yang secara langsung menerima manfaat dari layanan atau izin Pemerintah Daerah. Dengan demikian, retribusi daerah berperan penting dalam mendukung pelaksanaan pembangunan, meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan memperkuat keuangan daerah.

Jenis-Jenis Retribusi Daerah

Mardiasmo dalam (Mintalangi *et al.*, 2021:5844) menyatakan jenis-jenis retribusi antara lain; jasa Umum, adalah jasa yang disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Jasa Usaha, adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Perizinan Tertentu, adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan

pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga.

Pengertian Rumah Dinas

Menurut KBBI, rumah dinas adalah fasilitas yang disediakan untuk tempat tinggal pejabat dan/atau pegawai negeri sipil sebagai penunjang pelaksanaan tugas. Sementara itu, kata "dinas" sendiri dapat berarti bagian kantor pemerintah yang mengurus pekerjaan tertentu atau urusan pemerintahan. Rumah: Tempat tinggal atau hunian. Dinas: Merujuk pada urusan pemerintahan atau pekerjaan yang berkaitan dengan jawatan pemerintah. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal (1) Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara menetapkan bahwa, Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri.

Fungsi Rumah Dinas

Menurut Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Pasal (1) Nomor 76 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional menyatakan bahwa Rumah Dinas berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.

Pengertian Optimalisasi

Optimalisasi dicapai dengan memaksimalkan fungsi tujuan sambil tetap memperhatikan semua batasan. Melalui optimalisasi, suatu sistem dapat meningkatkan efektivitasnya, misalnya dengan meningkatkan keuntungan atau meminimalkan waktu pemrosesan (Hidayat & Irvanda, 2022:283).

Dalam konteks desentralisasi, pemerintah daerah (Djiddin *et al.*, 2025:126) Optimalisasi adalah suatu proses, metode, dan tindakan (aktivitas) yang digunakan untuk menemukan solusi terbaik terhadap suatu masalah, yang memenuhi kriteria tertentu. Laporan ini

berfokus pada optimalisasi aset untuk meningkatkan produktivitas dan pendapatan. (Koleangan *et al.*, 2022:4).

Metode Kegiatan

Lokasi dan Waktu Kegiatan

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sikka, yang berlokasi di Jalan Kartini Kelurahan Beru, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka. Penelitian ini mulai dilaksanakan pada tanggal 11 Agustus 2025 sampai dengan tanggal 12 Desember 2025.

Metode Penulisan

Penelitian ini menggunakan metode penulisan kualitatif deskriptif yang merupakan pendekatan penelitian yang menggunakan metode kualitatif untuk mendeskripsikan dan memahami fenomena atau situasi secara mendalam dan detail, tanpa melibatkan manipulasi variabel atau eksperimen seperti dalam penelitian kuantitatif. Tujuannya adalah memberikan gambaran yang kaya dan kontekstual tentang pengalaman, perilaku, atau proses yang terjadi di dunia nyata.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif yang terdiri dari wawancara, observasi dan studi dokumentasi

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data kualitatif yang digunakan dalam laporan ini adalah Teknik analisis data menurut Miles dan Huberman yang meliputi tiga tahap yakni: Reduksi data, penyajian data, penarikan kesimpulan atau verifikasi. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk menjawab permasalahan penelitian ini adalah menggunakan aspek intensifikasi yaitu: memperluas basis penerimaan, memperkuat proses pemungutan, meningkatkan pengawasan, meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan, serta

meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik (Sutedi, 2008) dalam (Ode *et al.*, 2024).

Hasil dan Pembahasan

Upaya optimalisasi retribusi sewa rumah dinas di Kabupaten Sikka dilakukan melalui strategi intensifikasi yang komprehensif guna mendongkrak Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan teori Sutedi (2008), langkah pertama yang diambil adalah memperluas basis penerimaan melalui identifikasi objek retribusi potensial. BPKAD memfokuskan pemutakhiran data pada wilayah strategis dengan aksesibilitas tinggi, seperti Kecamatan Alok, Alok Barat, dan Alok Timur. Strategi ini terbukti krusial karena mengalihkan status aset dari objek non-produktif (kosong) menjadi objek yang memberikan kontribusi finansial nyata bagi daerah.

Dalam aspek administrasi, perluasan basis data diperkuat melalui proses *appraisal* atau penilaian nilai wajar oleh tim penilai sebelum penetapan tarif sewa. Mekanisme ini memastikan bahwa setiap aset rumah dinas tidak hanya terdata secara administratif, tetapi juga memiliki nilai ekonomi yang akuntabel dan transparan. Dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) yang didasarkan pada nilai wajar, pemerintah daerah menunjukkan profesionalisme dalam manajemen aset berbasis potensi yang berorientasi pada kepastian hukum dan optimalisasi pendapatan.

Penguatan proses pemungutan menjadi pilar kedua yang dilakukan dengan memperbaiki sistem penagihan agar lebih terstruktur. Mengacu pada Peraturan Bupati Sikka Nomor 22 Tahun 2024, BPKAD menerapkan pembagian tugas tim yang spesifik untuk menekan penumpukan piutang. Langkah-langkah tegas seperti penerbitan Surat Teguran (STRD) hingga tiga kali menunjukkan adanya komitmen birokrasi dalam menegakkan aturan. Jika wajib retribusi tetap lalai, mekanisme pengakhiran sewa oleh Sekretaris Daerah menjadi instrumen pengendali agar aset daerah tidak dikuasai oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

Lebih jauh lagi, penegakan hukum dalam pemungutan retribusi di Kabupaten Sikka melibatkan mekanisme Tuntutan Perbendaharaan dan Ganti Rugi (TPTGR). Keterlibatan Satpol PP dan Damkar dalam pengosongan paksa, serta proses sidang majelis TPTGR bagi ASN yang tidak bertanggung jawab, memberikan efek jera (*deterrent effect*) yang kuat. Strategi ini menunjukkan bahwa pengelolaan retribusi rumah dinas tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga didukung oleh instrumen hukum yang ketat untuk memulihkan kerugian keuangan daerah akibat kelalaian pembayaran.

Peningkatan pengawasan dilakukan melalui kombinasi pemeriksaan berkala dan inspeksi mendadak (*sidak*) untuk memastikan kepatuhan penghuni. Pemeriksaan berkala berfungsi sebagai sarana validasi data administratif, sementara *sidak* bertujuan untuk menjaga integritas penggunaan aset, seperti mencegah praktik sub-sewa kepada pihak ketiga. Pengawasan lapangan ini menjadi instrumen kunci untuk memastikan bahwa rumah dinas dihuni oleh personel yang berhak sesuai kontrak, sehingga meminimalisir penyalahgunaan aset negara.

Selain pendekatan koersif, BPKAD juga menerapkan pendekatan persuasif dalam meningkatkan kualitas pelayanan kepada wajib retribusi. Adanya fleksibilitas metode pembayaran secara mencicil menunjukkan sisi humanis dalam pengelolaan aset, yang bertujuan memberikan kemudahan finansial bagi ASN tanpa mengesampingkan kewajiban mereka. Transformasi pelayanan yang mengedepankan prinsip totalitas dan keramahan ini diharapkan mampu membangun kesadaran kolektif para penyewa untuk berkontribusi secara sukarela terhadap peningkatan PAD.

Efisiensi administrasi dan penekanan biaya pemungutan diwujudkan melalui digitalisasi sistem pembayaran non-tunai melalui Bank NTT. Langkah ini merupakan lompatan modernisasi yang signifikan, karena mempercepat proses rekonsiliasi data dan meminimalisir risiko kebocoran anggaran yang sering terjadi pada transaksi tunai. Dengan sistem non-tunai, proses

penagihan menjadi lebih efisien secara biaya dan waktu, serta memberikan rasa aman dan kenyamanan bagi para penyewa dalam memenuhi kewajibannya.

Terakhir, peningkatan kapasitas penerimaan dilakukan melalui perencanaan yang lebih baik dengan memperkuat koordinasi lintas instansi (OPD). Sinkronisasi data antara BPKAD dengan bendahara pengeluaran di setiap OPD memungkinkan adanya mekanisme pemotongan gaji secara langsung untuk pembayaran sewa. Koordinasi formal dan terintegrasi ini menjadi solusi jangka panjang dalam meminimalisir tunggakan secara sistematis. Sinergi antar-unit kerja ini memastikan bahwa seluruh prosedur pemungutan berjalan efisien dan target penerimaan daerah dapat tercapai secara maksimal.

Namun meskipun telah terdapat berbagai regulasi dan prosedur formal, masih terdapat beberapa celah atau langkah yang belum optimal dalam pelaksanaan di lapangan. Berdasarkan hasil pengamatan langsung selama menajalankan tugas penagihan sewa rumah dinas, hal-hal inilah yang menjadi alasan utama mengapa optimalisasi masih sangat diperlukan. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal yaitu:

1. Rendahnya kepatuhan ASN dan Efektivitas Sanksi

Kepatuhan ASN dalam membayar retribusi masih tergolong rendah, yang mengindikasikan bahwa efek jera dari sanksi yang ada belum dirasakan secara merata. Prosedur sanksi yang panjang, mulai dari teguran hingga TPTGR, seringkali memakan waktu lama dan birokrasi yang rumit sehingga penyewa cenderung meremehkan kewajiban pembayaran.

2. Digitalisasi Pembayaran yang belum menyeluruh

Walaupun digitalisasi non-tunai melalui Bank NTT telah ditetapkan dalam Peraturan Bupati, penerapannya di kalangan wajib retribusi belum maksimal. Masih ada ketergantungan pada metode konvensional atau kendala teknis dalam proses rekonsiliasi otomatis. Hal ini menyebabkan biaya pemungutan (seperti biaya operasional tim lapangan untuk distribusi surat dan penagihan manual) masih cukup tinggi, yang seharusnya dapat ditekan jika sistem

pembayaran digital dan pemotongan otomatis sudah berjalan secara mandiri dan menyeluruh.

3. Mekanisme penagihan yang masih bersifat reaktif

Mekanisme penagihan masih bersifat reaktif, karena tim baru bertindak setelah terjadi tunggakan melalui pemberian STRD. Hal ini menunjukkan bahwa upaya pencegahan belum optimal. Selain itu, sistem peringatan dini sebelum jatuh tempo juga belum berjalan dengan baik.

Penutup

Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan mengenai upaya optimalisasi retribusi sewa rumah dinas di Kabupaten Sikka, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan utama Strategi intensifikasi telah berjalan dengan baik. BPKAD Kabupaten Sikka mengimplementasikan lima aspek intensifikasi retribusi (Sutedi, 2008). Upaya ini meliputi perluasan basis melalui pemetaan wilayah strategis, penguatan pemungutan sesuai Perbup No. 22 Tahun 2024, serta penegakan hukum melalui mekanisme TPTGR dan keterlibatan Satpol PPterus. Manajemen Aset Berbasis Potensi adalah Upaya peningkatan PAD dilakukan dengan profesional melalui proses *appraisal* oleh tim penilai untuk menetapkan nilai wajar sewa. Hal ini memastikan bahwa setiap aset rumah dinas memiliki dasar tarif yang akuntabel dan transparan, yang dibuktikan dengan penerbitan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD). Adanya Hambatan pada Kepatuhan dan Birokrasi. Meskipun prosedur koersif (sanksi) dan persuasif (metode cicilan) telah tersedia, kepatuhan ASN dalam membayar retribusi masih tergolong rendah. Kendala utama terletak pada panjangnya alur birokrasi penegakan sanksi yang mengakibatkan efek jera belum dirasakan secara merata oleh penyewa yang menunggak. Digitalisasi Belum Mencapai Target Maksimal pasalnya, Implementasi pembayaran non-tunai melalui Bank NTT belum berjalan secara menyeluruh.

Ketergantungan pada metode konvensional dan mekanisme penagihan yang masih bersifat reaktif (menunggu tunggakan besar baru bergerak) menyebabkan biaya operasional pemungutan di lapangan masih cukup tinggi. Oleh karena itu perlu adanya optimalisasi retribusi daerah dalam mendukung peningkatan penerimaan daerah.

Saran

1. Penegakan Hukum Disiplin

Setiap surat teguran wajib ditembuskan secara resmi ke Kepala Satuan Kerja atau Kepala Dinas tempat ASN tersebut bernaung untuk dimasukkan dalam penilaian perilaku kerja. Jika penagihan lapangan tetap diabaikan, daftar nama penunggak dapat dilaporkan secara kolektif kepada Inspektorat atau Badan Kepegawaian Daerah (BKD) untuk pembinaan disiplin.

2. Percepatan Digitalisasi dan Integritasi Data Pembayaran

Pemerintah daerah perlu mewajibkan seluruh wajib retribusi untuk beralih ke pembayaran non-tunai secara penuh. Selain itu, disarankan untuk membangun sebuah sistem informasi manajemen aset yang terintegrasi antara BPKAD, BKPSDM, dan OPD terkait. Dengan sistem ini, status hunian dan riwayat pembayaran dapat dipantau secara *real-time*, sehingga proses rekonsiliasi data menjadi otomatis dan biaya operasional penagihan lapangan dapat ditekan secara signifikan.

3. Penyusunan Jadwal Pwnagihan tetap (kalender Penagihan)

BPKAD perlu menetapkan kalender penagihan rutin bulanan yang terbagi dalam tiga fase: fase pra-jatuh tempo (peringat), fase jatuh tempo (pembayaran), dan fase pasca-jatuh tempo (teguran). Dengan jadwal yang tetap, tim penagih tidak lagi bergerak hanya saat piutang menumpuk, tetapi melakukan fungsi kontrol secara berkala setiap bulan.

DAFTAR PUSTAKA

Affandy, F., & Anwar, A. (2024). Pengaruh Pajak Daerah , Hasil Pengelolaan Kekayaan Dan Lain- Lain PAD Terhadap PAD Pada BPS Provinsi Lampung Tahun 2018-2022. *Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 3(6), 2749–2762.

- Alvionita, E., Aneta, Y., & Tohopi, R. (2023). Management of Land and Building Fixed Assets in Increasing Local Native. *Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Publik Dan Administrasi Bisnis*, 7(2), 129–139. <https://doi.org/10.35722/pubbis.v7i2.753>
- Dumingu, C. Y., Goo, E. E. K., & Carcia, M. S. M. (2026). Evaluasi kontribusi pajak air tanah terhadap pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Sikka. *Jurnal Projemen UNIPA*, 13(1), 360–382.
- Kemba, Flaviana and Samosir, Magdalena Silawati and Juru, Paulus (2019) ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK HOTEL DAN RESTORAN TERHADAP PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KABUPATEN SIKKA. Other thesis, Universitas Nusa Nipa. <http://repository.nusanipa.ac.id/id/eprint/597/>
- Menurut Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Pasal (1) Nomor 76 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Rumah Negara Di Lingkungan Departemen Pendidikan Nasional
- Nasir, M. S. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah setelah Satu Dekadeotonomi Daerah. *JDEP. Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 2(1), 30–45.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Pasal (1) Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara
- Primahadi, R., & Kurniawan, R. (2021). Analisis Efektivitas , Kontribusi Pajak dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta Tingkat Kemandirian Daerah Kota Pariaman. *Journal of Economics and Business*, 5(1), 84–93. <https://doi.org/10.33087/ekonomis.v5i1.312>
- Tambunan, N., Manurung, A., & Gaol, V. M. L. (2025). Pengaruh Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Tapanuli Utara. *Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi*, 4(3), 5315–5327.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Pasal 3 ayat 1 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah
- Yulianti, M., Doa, M. F., & Bure, M. R. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2) terhadap pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Sikka. *Jurnal Projemen UNIPA*, 12(2), 131–139. <https://doi.org/10.59603/projemen.v12i2.922>