

Analisis kinerja pemungutan retribusi pemanfaatan tanah milik pemerintah Kota Malang

Cindy Getah Trisna June^{1*}, Muhammad Syafiq², Ary Yunita Anggraeni¹, Fitriana Santi¹, Dyah Paramitha¹

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Akuntansi, Merdeka Malang

²Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Akuntansi, Universitas Widya Gama Malang

*Korespondensi: cindy.june@unmer.ac.id

Article history:

Received: 20/07/2026

Revised: 21/07/2026

Accepted: 03/08/2026

Published: 06/08/2026

Keywords: Collection, Government, Land, Levy

Abstract

The utilization of land owned by the Malang City Government through a leasing scheme represents an effort to optimize regional assets that not only provides economic benefits to the community but also serves as an important source of Local Own-Source Revenue (PAD). The levy imposed on the utilization of these assets constitutes compensation for the use of government-owned property by individuals or third parties. Therefore, the effectiveness of the levy collection system plays a crucial role in optimizing regional revenue. This study aims to evaluate the levy collection system for the utilization of Malang City Government land and to identify the factors affecting its effectiveness. A descriptive qualitative approach was employed using observation, interviews, documentation, and surveys involving land tenants across five districts in Malang City. The findings indicate that the effectiveness of levy collection is constrained by several issues, including the predominance of manual payment procedures, reliance on physical payment receipts that are prone to loss, complex leaseholder transfer administration, and the lack of integration between the payment information system and the regional asset database. Respondents also expressed the need for digital payment systems to improve convenience, transparency, and service accountability. The findings are expected to provide a basis for developing digital transformation strategies in regional levy management to enhance public service quality and optimize Local Own-Source Revenue in a sustainable manner.

Kata Kunci:

Pemungutan, Pemerintah, Retribusi, Tanah

Abstrak

Pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kota Malang melalui mekanisme sewa merupakan bentuk optimalisasi aset daerah yang tidak hanya memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat, tetapi juga menjadi instrumen untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Retribusi yang dipungut atas pemanfaatan aset tersebut pada prinsipnya merupakan kompensasi atas penggunaan kekayaan daerah oleh masyarakat atau pihak ketiga. Oleh karena itu, efektivitas sistem pemungutan retribusi menjadi faktor penting dalam mendukung optimalisasi penerimaan daerah. Penelitian ini bertujuan mengevaluasi sistem pemungutan retribusi pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kota Malang serta mengidentifikasi berbagai kendala yang memengaruhi efektivitas pelaksanaannya. Penelitian menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif melalui observasi, wawancara, dokumentasi, dan survei kepada penyewa tanah pada lima kecamatan di Kota Malang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan retribusi masih menghadapi berbagai kendala, antara lain sistem pembayaran yang masih didominasi mekanisme manual, penggunaan bukti pembayaran fisik yang rentan hilang, proses administrasi balik nama yang kompleks, serta belum terintegrasinya sistem informasi pembayaran dengan data aset daerah. Masyarakat juga mengharapkan penerapan sistem pembayaran digital untuk meningkatkan kemudahan, transparansi, dan akuntabilitas layanan. Hasil penelitian diharapkan menjadi dasar penyusunan strategi transformasi digital dalam pengelolaan retribusi pemanfaatan tanah sehingga mampu meningkatkan kualitas pelayanan publik sekaligus mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah secara berkelanjutan.

©2025 Jurnal Ilmiah Bisnis dan Perpajakan (Bijak)

This is an open access article distributed under the CC BY-SA 4.0 license

(<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu indikator utama kemandirian fiskal pemerintah daerah. Semakin tinggi kemampuan pemerintah daerah dalam menghimpun PAD, semakin besar pula kapasitas daerah dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik, dan pembangunan daerah (Boediono, 1996:20). Salah satu sumber PAD yang memiliki potensi cukup besar adalah retribusi daerah, termasuk retribusi atas pemanfaatan barang milik daerah berupa sewa tanah milik

pemerintah. Pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kota Malang melalui mekanisme sewa merupakan bentuk optimalisasi aset daerah yang tidak hanya memberikan manfaat ekonomi kepada masyarakat, tetapi juga menjadi instrumen untuk meningkatkan penerimaan daerah. Retribusi yang dipungut atas pemanfaatan aset tersebut pada prinsipnya merupakan kompensasi atas penggunaan kekayaan daerah oleh masyarakat atau pihak ketiga (Mahmudi, 2019:36). Oleh karena itu, efektivitas sistem pemungutan retribusi menjadi faktor penting dalam menentukan tingkat optimalisasi pendapatan daerah. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menempatkan retribusi daerah sebagai salah satu komponen strategis dalam struktur PAD. Undang-undang tersebut menegaskan bahwa pemungutan retribusi harus dilaksanakan berdasarkan prinsip kemudahan pelayanan, kepastian hukum, efektivitas administrasi, efisiensi biaya pemungutan, transparansi, serta akuntabilitas. Dengan demikian, sistem pemungutan retribusi tidak lagi hanya berorientasi pada penerimaan, tetapi juga pada kualitas pelayanan publik kepada masyarakat.

Hasil survei lapangan pada lima kecamatan menunjukkan bahwa kinerja pemungutan retribusi pemanfaatan tanah Pemerintah Kota Malang masih menghadapi berbagai kendala administratif, teknis, maupun kelembagaan. Sebagian besar masyarakat pada dasarnya memiliki kemauan untuk memenuhi kewajiban pembayaran retribusi. Namun demikian, berbagai hambatan administratif menyebabkan proses pembayaran belum berjalan secara optimal. Salah satu permasalahan yang paling banyak ditemukan adalah hilangnya bukti pembayaran retribusi. Sebagian responden mengaku tidak lagi memiliki dokumen pembayaran karena transaksi dilakukan secara manual dan bukti pembayaran telah hilang akibat penguasaan aset yang berlangsung secara turun-temurun. Kondisi tersebut menghambat pembayaran pada periode berikutnya karena masyarakat diwajibkan menunjukkan bukti pembayaran sebelumnya sebagai dasar verifikasi administrasi. Menurut Budi Yuwono (1995) situasi ini menunjukkan bahwa sistem administrasi pembayaran masih sangat bergantung pada dokumen fisik sehingga memiliki tingkat risiko kehilangan data yang tinggi. Permasalahan lain yang cukup dominan adalah proses balik nama penyewa yang belum selesai. Berdasarkan hasil wawancara, proses balik nama memerlukan waktu yang cukup lama, bahkan dapat mencapai dua tahun, karena melibatkan berbagai tahapan administratif, koordinasi lintas instansi, serta penggunaan jasa notaris yang dinilai membebani masyarakat. Akibatnya, banyak ahli waris yang belum dapat melakukan pembayaran retribusi karena status administrasinya belum diperbarui.

Survei juga menunjukkan bahwa mayoritas responden mengusulkan penerapan sistem pembayaran digital melalui QRIS, mobile banking, dompet digital, maupun kanal pembayaran elektronik lainnya. Masyarakat menilai bahwa sistem tersebut akan meningkatkan kemudahan pembayaran, mengurangi risiko kehilangan bukti pembayaran, serta meningkatkan transparansi transaksi. Di sisi lain, kelompok lanjut usia masih memerlukan pelayanan konvensional melalui mekanisme jemput bola dengan melibatkan perangkat kelurahan atau RT/RW. Selain aspek administrasi, isu penetapan tarif juga menjadi perhatian masyarakat. Beberapa responden menyampaikan bahwa kenaikan tarif retribusi pada tahun 2023 dinilai terlalu tinggi dan tidak disertai sosialisasi yang memadai. Walaupun pada akhirnya dilakukan penyesuaian kembali, kondisi tersebut menunjukkan pentingnya mekanisme evaluasi tarif yang mempertimbangkan kemampuan masyarakat, nilai ekonomi tanah, serta asas keadilan.

Berdasarkan hasil survei lapangan dan analisis dokumen, pelaksanaan pemungutan retribusi pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kota Malang masih menghadapi berbagai kendala yang memengaruhi efektivitas penerimaan daerah. Permasalahan tersebut meliputi sistem pembayaran yang masih didominasi mekanisme manual, penggunaan bukti pembayaran dalam bentuk dokumen fisik yang rentan hilang, belum tersedianya sistem pembayaran elektronik yang terintegrasi, proses administrasi balik nama penyewa yang relatif panjang dan kompleks, belum terintegrasinya basis data pembayaran dengan data inventaris aset, serta belum optimalnya sosialisasi perubahan tarif dan sistem monitoring piutang. Kondisi tersebut tidak hanya berdampak pada terhambatnya proses pembayaran oleh masyarakat, tetapi juga berpotensi menurunkan kualitas pelayanan publik, akuntabilitas pengelolaan aset daerah, dan optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Di sisi lain, transformasi digital dalam pengelolaan keuangan daerah menuntut pemerintah untuk membangun sistem pemungutan retribusi yang lebih efektif, efisien, transparan, dan berorientasi pada pelayanan publik. Namun, penelitian mengenai evaluasi sistem pemungutan retribusi pemanfaatan aset daerah, khususnya sewa tanah milik pemerintah daerah, masih relatif terbatas dan lebih banyak berfokus pada aspek realisasi penerimaan tanpa mengkaji secara menyeluruh aspek administrasi, pemanfaatan teknologi informasi, serta pengalaman masyarakat sebagai pengguna layanan. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk memberikan gambaran komprehensif mengenai kinerja pemungutan retribusi sekaligus mengidentifikasi peluang perbaikan sistem yang adaptif terhadap kebutuhan masyarakat dan

perkembangan teknologi. Atas dasar tersebut, penelitian ini mengangkat judul "Evaluasi Sistem Pemungutan Retribusi Pemanfaatan Tanah Milik Pemerintah Kota Malang dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah" sebagai upaya memberikan rekomendasi strategis bagi optimalisasi pengelolaan aset daerah dan peningkatan penerimaan daerah secara berkelanjutan.

KAJIAN LITERATUR/PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan sumber penerimaan daerah yang diperoleh dari potensi ekonomi yang dimiliki pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, PAD terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Tingginya PAD mencerminkan tingkat kemandirian fiskal suatu daerah sehingga mampu mengurangi ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Oleh karena itu, optimalisasi seluruh sumber PAD, termasuk retribusi daerah, menjadi salah satu prioritas dalam pengelolaan keuangan daerah.

Retribusi Daerah

Retribusi daerah merupakan pungutan yang dilakukan pemerintah daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Berbeda dengan pajak daerah yang tidak memberikan manfaat langsung kepada pembayar, retribusi memiliki hubungan langsung dengan pelayanan atau pemanfaatan fasilitas yang diterima masyarakat. Salah satu bentuk retribusi yang memiliki potensi meningkatkan PAD adalah retribusi atas pemanfaatan barang milik daerah, termasuk pemanfaatan tanah milik pemerintah melalui mekanisme sewa. Pengelolaan retribusi yang efektif akan berkontribusi terhadap peningkatan penerimaan daerah sekaligus mendorong optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah.

Pengelolaan Aset Daerah

Aset daerah merupakan sumber daya ekonomi yang dimiliki atau dikuasai pemerintah daerah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan memiliki manfaat ekonomi maupun sosial pada masa mendatang. Pemanfaatan aset daerah melalui mekanisme sewa merupakan salah satu bentuk optimalisasi aset yang bertujuan memberikan nilai tambah ekonomi tanpa menghilangkan status kepemilikan pemerintah daerah. Pengelolaan aset yang baik harus memenuhi prinsip efektivitas, efisiensi, transparansi, akuntabilitas, dan kepastian hukum sehingga mampu mendukung peningkatan kualitas pelayanan publik serta penerimaan daerah.

Sistem Pemungutan Retribusi

Sistem pemungutan retribusi merupakan serangkaian prosedur administrasi yang meliputi proses pendataan objek retribusi, penetapan tarif, penagihan, pembayaran, pencatatan, hingga pelaporan penerimaan. Sistem pemungutan yang efektif ditandai dengan prosedur yang sederhana, biaya administrasi yang rendah, kemudahan akses pembayaran, kepastian hukum, serta tersedianya sistem informasi yang mampu mendukung akurasi data dan transparansi transaksi. Seiring berkembangnya teknologi informasi, pemerintah daerah mulai menerapkan sistem pembayaran elektronik, seperti QRIS, mobile banking, dan kanal pembayaran digital lainnya untuk meningkatkan efisiensi pelayanan sekaligus meminimalkan risiko kehilangan data maupun kebocoran penerimaan.

Evaluasi Kinerja Pemungutan Retribusi

Evaluasi merupakan proses sistematis untuk menilai tingkat keberhasilan suatu program atau kebijakan berdasarkan indikator yang telah ditetapkan. Dalam konteks pemungutan retribusi, evaluasi tidak hanya difokuskan pada besarnya realisasi penerimaan, tetapi juga mencakup efektivitas administrasi, kualitas pelayanan kepada masyarakat, kepatuhan wajib retribusi, efisiensi proses bisnis, pemanfaatan teknologi informasi, serta kemampuan organisasi dalam mendukung transformasi digital. Hasil evaluasi menjadi dasar bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan perbaikan sistem pemungutan agar lebih adaptif, transparan, dan berorientasi pada peningkatan pelayanan publik.

METODE

Pendekatan Penelitian

Penelitian mengenai analisis kinerja pemungutan retribusi penyewaan tanah milik Pemerintah Kota Malang menggunakan pendekatan mixed methods (metode campuran), yaitu pendekatan penelitian yang mengintegrasikan metode kuantitatif dan kualitatif dalam satu desain penelitian. Pendekatan ini

dipilih karena permasalahan yang dikaji tidak hanya berkaitan dengan aspek numerik, seperti tingkat pembayaran retribusi, jumlah tunggakan, atau karakteristik penyewa, tetapi juga mencakup aspek sosial, kelembagaan, hukum, dan tata kelola yang memerlukan penjelasan secara mendalam.

Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mendeskripsikan kondisi empiris pemungutan retribusi berdasarkan hasil survei terhadap penyewa tanah Pemerintah Kota Malang pada lima kecamatan. Data kuantitatif dianalisis untuk menggambarkan karakteristik responden, bentuk pemanfaatan tanah, kepatuhan pembayaran, persepsi terhadap tarif sewa, tingkat penerimaan terhadap digitalisasi pembayaran, serta berbagai indikator lain yang berkaitan dengan efektivitas pemungutan retribusi.

Sementara itu, pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami berbagai fenomena yang tidak dapat dijelaskan hanya melalui angka statistik. Melalui wawancara mendalam dan observasi lapangan, penelitian ini menggali penyebab munculnya tunggakan, persepsi masyarakat terhadap proses balik nama, hambatan administrasi, kendala koordinasi antarinstansi, serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pemungutan retribusi.

Desain penelitian yang digunakan adalah deskriptif-evaluatif. Pendekatan deskriptif bertujuan menggambarkan kondisi aktual sistem pemungutan retribusi penyewaan tanah Pemerintah Kota Malang, sedangkan pendekatan evaluatif digunakan untuk menilai tingkat kesesuaian praktik yang berjalan dengan prinsip-prinsip Public Asset Management, Good Governance, Digital Government, dan regulasi pengelolaan Barang Milik Daerah.

Melalui kombinasi kedua pendekatan tersebut, penelitian tidak hanya menghasilkan gambaran mengenai kondisi eksisting, tetapi juga mampu mengidentifikasi akar permasalahan, mengevaluasi efektivitas kebijakan, serta merumuskan strategi peningkatan kinerja pemungutan retribusi yang dapat diterapkan oleh Pemerintah Kota Malang.

Populasi dan Unit Analisis

Populasi

Populasi penelitian adalah seluruh aset tanah milik Pemerintah Kota Malang yang dimanfaatkan masyarakat melalui mekanisme penyewaan, beserta seluruh penyewa yang terdaftar maupun yang masih menempati aset berdasarkan hubungan pewarisan. Selain penyewa, populasi penelitian juga mencakup aparatur pemerintah yang memiliki kewenangan dalam pengelolaan aset dan pemungutan retribusi, seperti pejabat BKAD, pengurus barang, pejabat penatausahaan barang, serta perangkat kelurahan yang terlibat dalam proses verifikasi lapangan.

Unit Analisis

Unit analisis dalam penelitian ini terdiri atas beberapa tingkatan, (1) unit analisis berupa aset tanah, yang dianalisis berdasarkan status hukum, lokasi, bentuk pemanfaatan, dan kondisi administrasinya, (2) unit analisis berupa penyewa, yang dianalisis berdasarkan karakteristik sosial ekonomi, riwayat pembayaran retribusi, status administrasi, serta persepsi terhadap pelayanan pemerintah, (3) unit analisis berupa sistem pengelolaan retribusi, yang mencakup prosedur pembayaran, mekanisme penagihan, sistem informasi, proses balik nama, dan koordinasi kelembagaan. Dengan menggunakan beberapa unit analisis tersebut, penelitian mampu mengevaluasi efektivitas pemungutan retribusi secara menyeluruh, mulai dari aspek teknis, administratif, kelembagaan, hingga tata kelola.

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara bertahap sejak proses pengumpulan data hingga penyusunan rekomendasi. Pendekatan yang digunakan mengintegrasikan analisis kuantitatif dan kualitatif sehingga mampu menjelaskan kondisi empiris sekaligus mengidentifikasi akar permasalahan pengelolaan retribusi penyewaan tanah.

Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif digunakan untuk menggambarkan karakteristik responden, kondisi aset, bentuk pemanfaatan tanah, status administrasi penyewa, tingkat kepatuhan pembayaran, serta persepsi masyarakat terhadap sistem pemungutan retribusi. Hasil analisis disajikan dalam bentuk tabel, grafik, dan uraian naratif untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai kondisi yang ditemukan di lapangan.

Analisis Public Asset Management

Analisis ini digunakan untuk mengevaluasi efektivitas pengelolaan aset tanah berdasarkan siklus manajemen aset publik, yang meliputi inventarisasi, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penilaian, dan optimalisasi aset. Fokus analisis diarahkan pada hubungan antara kualitas inventarisasi aset dengan efektivitas pemungutan retribusi.

Analisis Good Governance

Prinsip-prinsip Good Governance digunakan sebagai alat evaluasi terhadap sistem pemungutan retribusi. Aspek yang dianalisis meliputi transparansi penetapan tarif, akuntabilitas administrasi pembayaran, efektivitas pelayanan, responsivitas terhadap kebutuhan masyarakat, partisipasi pemangku kepentingan, serta kepastian hukum dalam proses penyewaan tanah.

Gap Analysis

Gap Analysis digunakan untuk membandingkan kondisi aktual pengelolaan retribusi dengan kondisi ideal berdasarkan teori dan regulasi. Melalui analisis ini dapat diidentifikasi kesenjangan pada aspek inventarisasi, administrasi, pembayaran, pelayanan, dan tata kelola yang menjadi dasar penyusunan strategi perbaikan.

Analisis Regulasi

Analisis regulasi dilakukan untuk mengevaluasi kesesuaian praktik pengelolaan retribusi dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Regulasi yang dianalisis meliputi Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, PP Nomor 28 Tahun 2020, Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, serta Peraturan Daerah dan Peraturan Wali Kota Malang yang berkaitan dengan pengelolaan Barang Milik Daerah dan pemungutan retribusi. Analisis ini juga digunakan untuk mengidentifikasi kebutuhan penyempurnaan kebijakan turunan dalam bentuk Peraturan Wali Kota atau Keputusan Wali Kota

HASIL

Sintesis Temuan Lapangan

Hasil survei menunjukkan bahwa permasalahan utama dalam pemungutan retribusi pemanfaatan tanah milik Pemerintah Kota Malang bukan disebabkan oleh rendahnya kemauan masyarakat untuk membayar retribusi, melainkan oleh belum optimalnya sistem administrasi dan pelayanan. Sebagian besar responden menyatakan memiliki kesediaan untuk memenuhi kewajiban pembayaran, namun masih menghadapi berbagai kendala administratif, seperti proses verifikasi data yang panjang, belum terintegrasinya data penyewa dengan data aset, serta mekanisme pembayaran yang belum sepenuhnya terdigitalisasi.

Temuan juga menunjukkan bahwa sistem pengelolaan aset belum memiliki basis data yang terintegrasi antara informasi inventaris aset, identitas penyewa, riwayat pembayaran, dan sistem informasi keuangan daerah. Kondisi tersebut menghambat proses penagihan, monitoring tunggakan, serta evaluasi pemanfaatan aset secara menyeluruh.

Hasil Analisis Proses Balik Nama Penyewa

Hasil wawancara menunjukkan bahwa proses balik nama penyewa merupakan salah satu kendala paling dominan dalam pengelolaan retribusi pemanfaatan tanah. Sebagian besar responden menyampaikan bahwa proses balik nama belum dilakukan bukan karena tidak memiliki kemauan, melainkan karena prosedur yang dinilai panjang, biaya administrasi yang cukup besar, waktu penyelesaian yang lama, serta kurangnya informasi mengenai mekanisme yang harus ditempuh.

Survei lapangan juga menemukan bahwa sebagian besar penyewa saat ini merupakan generasi kedua, ketiga, bahkan keempat dari penyewa awal. Pergantian penyewa berlangsung secara turun-temurun tanpa diikuti pembaruan administrasi secara resmi. Akibatnya, nama yang tercantum dalam database pemerintah tidak lagi sesuai dengan kondisi aktual di lapangan.

Ketidakesesuaian data tersebut menimbulkan berbagai dampak administratif. Masyarakat mengalami kesulitan ketika melakukan pembayaran retribusi karena identitas pada dokumen pembayaran berbeda dengan identitas penghuni saat ini. Di sisi lain, pemerintah daerah juga mengalami kendala dalam melakukan penagihan, pembaruan kontrak sewa, serta pengelolaan tunggakan retribusi karena data penyewa tidak lagi mencerminkan kondisi yang sebenarnya.

PEMBAHASAN

Temuan penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan retribusi pemanfaatan tanah tidak hanya dipengaruhi oleh kepatuhan masyarakat, tetapi juga oleh kualitas sistem administrasi pengelolaan aset. Kondisi ini mengindikasikan bahwa reformasi sistem perlu diarahkan pada pembaruan tata kelola aset melalui integrasi data inventaris, identitas penyewa, riwayat pembayaran, dan sistem informasi keuangan daerah sehingga proses administrasi menjadi lebih efektif dan efisien.

Dalam perspektif Public Asset Management, proses balik nama merupakan bagian dari penatausahaan aset yang bertujuan memastikan seluruh informasi mengenai pengguna aset selalu mutakhir. Standar ISO 55000 menekankan bahwa kualitas informasi aset (asset information) menjadi dasar utama dalam pengambilan keputusan. Hasil penelitian menunjukkan adanya information gap antara data pemerintah dan kondisi riil di lapangan akibat belum diperbaruinya identitas penyewa. Kondisi

tersebut menyebabkan pemerintah kesulitan melakukan penagihan, evaluasi produktivitas aset, serta penyusunan kebijakan pemanfaatan aset secara optimal.

Ditinjau dari Institutional Theory, temuan penelitian menunjukkan bahwa kompleksitas prosedur balik nama, koordinasi antarinstansi, penggunaan jasa notaris, serta banyaknya tahapan administrasi meningkatkan transaction cost yang harus ditanggung masyarakat. Tingginya biaya transaksi tersebut berdampak pada rendahnya kepatuhan administratif, bukan karena masyarakat menolak memenuhi kewajibannya, tetapi karena proses yang dianggap rumit, mahal, dan memerlukan waktu yang lama. Oleh karena itu, penyederhanaan prosedur administrasi menjadi strategi penting dalam meningkatkan efektivitas pengelolaan aset daerah.

Berdasarkan perspektif Good Governance, proses balik nama berkaitan erat dengan prinsip efektivitas, efisiensi, kepastian hukum, dan responsivitas pelayanan publik. Waktu penyelesaian yang dapat mencapai dua tahun menunjukkan bahwa pelayanan belum memenuhi prinsip efektivitas. Selain itu, tingginya biaya administrasi menjadi beban tambahan bagi masyarakat sehingga diperlukan inovasi pelayanan, seperti penyederhanaan prosedur, digitalisasi administrasi, serta penguatan kerja sama kelembagaan untuk meningkatkan kualitas layanan.

Hasil penelitian juga menunjukkan adanya kesenjangan antara implementasi di lapangan dengan ketentuan regulasi. PP Nomor 28 Tahun 2020 mengamanatkan bahwa penatausahaan Barang Milik Daerah harus dilakukan secara tertib, lengkap, dan mutakhir, sedangkan UU Nomor 1 Tahun 2022 menekankan pentingnya administrasi pendapatan daerah yang efektif dan efisien. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Malang perlu menyusun kebijakan teknis yang mengatur mekanisme balik nama penyewa secara lebih sederhana, termasuk standar waktu pelayanan, penggunaan dokumen elektronik, integrasi basis data, serta sistem pembayaran digital untuk mendukung optimalisasi pemungutan retribusi dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

SIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pembayaran retribusi penyewaan tanah masih didominasi oleh mekanisme konvensional. Proses pembayaran umumnya dilakukan melalui prosedur administrasi manual dengan penggunaan bukti pembayaran dalam bentuk fisik. Meskipun mekanisme tersebut telah berjalan selama bertahun-tahun, hasil survei memperlihatkan bahwa sistem tersebut memiliki berbagai kelemahan. Permasalahan yang paling banyak disampaikan responden adalah hilangnya bukti pembayaran sehingga pembayaran pada periode berikutnya menjadi terhambat. Dalam beberapa kasus, masyarakat tidak dapat melanjutkan pembayaran karena diwajibkan menunjukkan bukti pembayaran tahun sebelumnya. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sistem administrasi yang terlalu bergantung pada dokumen fisik meningkatkan risiko terjadinya sengketa administrasi serta memperpanjang proses pelayanan.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. (tanpa tahun). *Konsep dan Definisi Pendapatan*. Jakarta: BPS.
- Boediono. (1996). *Ekonomi Makro*. Yogyakarta: BPFE.
- Budiyuwono. (1995). *Pengantar Administrasi Keuangan Daerah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Halim, A. (2012). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Mahmudi. (2019). *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2025 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua atas Permendagri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Walikota Malang Nomor 9 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pemungutan Retribusi Daerah.
- Pass, C., & Lowes, B. (1994). *Kamus Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.

- Pringgodigdo, A. G. (1982). *Ensiklopedi Umum*. Yogyakarta: Kanisius.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.