

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) masih memerlukan banyak upaya dari pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Upaya yang dapat dilakukan antara lain adalah mengelola dan mengoptimalkan seluruh sumber daya yang ada, termasuk pemanfaatan aset tetap berupa bangunan. Aset tetap seperti gedung-gedung publik dan infrastruktur lainnya merupakan komponen vital dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pelayanan publik yang berkualitas.

Pemanfaatan aset tetap, khususnya bangunan, dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD jika dikelola dengan baik. Menurut (Tanjung,2017), pemanfaatan aset tetap harus dilakukan dengan kebijakan yang tepat agar dapat menjadi penunjang utama dalam pelaksanaan tugas pemerintahan. Dalam menganalisis pemanfaatan aset tetap bangunan, beberapa indikator perlu diperhatikan untuk menilai kualitasnya. Salah satu indikator utama adalah kelayakan struktural dan fisik dari bangunan tersebut. Bangunan yang kokoh, terawat dengan baik, dan memenuhi standar keselamatan akan memiliki nilai yang lebih tinggi dan potensi untuk memberikan pendapatan yang stabil bagi pemerintah daerah.

Menurut (Tana,2020), pemanfaatan aset tetap adalah pemberdayaan aset yang dilakukan dalam bentuk sewa, pinjam pakai melalui obyek aset, yaitu aset tanah dan bangunan. Pemanfaatan aset tetap tidak terbatas hanya pada tanah dan/atau bangunan, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan

pemerintah. Kepentingan pemerintah mencakup optimalisasi penggunaan aset untuk mendukung pelayanan publik, meningkatkan efisiensi anggaran, dan memaksimalkan pendapatan daerah. Misalnya, aset bangunan dapat disewakan kepada pihak swasta untuk kegiatan komersial, yang pada gilirannya akan memberikan tambahan pendapatan bagi daerah dan dapat digunakan untuk membiayai program-program pembangunan dan pelayanan publik lainnya. Pemanfaatan aset tetap bangunan juga penting untuk memperhatikan keberlanjutan lingkungan. Memastikan bahwa bangunan dikelola dengan cara yang ramah lingkungan dan berkelanjutan tidak hanya mendukung pendapatan asli daerah, tetapi juga melindungi dan menjaga lingkungan hidup bagi generasi mendatang (Hidayat, 2019).

Selain itu, lokasi bangunan juga menjadi faktor penting dalam menilai kualitas aset tetap bangunan. Bangunan yang terletak di lokasi strategis, dengan aksesibilitas yang baik dan potensi penggunaan yang tinggi, cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dan dapat menghasilkan pendapatan yang lebih besar bagi daerah (Prasetya, 2018). Faktor-faktor eksternal seperti kondisi pasar properti dan permintaan sewa juga perlu dipertimbangkan dalam analisis aset tetap bangunan. Mengidentifikasi tren pasar dan mengantisipasi perubahan dalam permintaan akan membantu Pemerintah Daerah Provinsi NTT dalam merencanakan pengelolaan aset tetap yang optimal untuk mendukung PAD. PAD menjadi salah satu sumber utama pendapatan bagi Pemerintah Daerah untuk membiayai berbagai program pembangunan serta pelayanan publik. Dalam upaya meningkatkan PAD, optimalisasi pengelolaan aset daerah

menjadi hal yang tidak bisa diabaikan. Menurut (Soleh dan Rochmansjah, 2010), aset daerah dapat diberdayakan secara optimal sehingga tidak membebani anggaran pendapatan dan belanja daerah, khususnya dalam bentuk biaya pemeliharaan yang tinggi dan kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak lain yang tidak bertanggung jawab.

Aset tetap bangunan merupakan salah satu bentuk aset yang dimiliki oleh Pemprov NTT. Bangunan tersebut bisa mencakup berbagai jenis, seperti gedung perkantoran, fasilitas umum, dan bahkan ruko atau bangunan komersial lainnya. Pemprov NTT memiliki banyak hak kepemilikan atas aset tetap bangunan yang mencakup gedung perkantoran, fasilitas umum, serta ruko atau bangunan komersial lainnya. Manajemen yang efektif dari aset-aset ini dapat berpotensi untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui berbagai cara, termasuk sewa, penjualan, atau penggunaan internal untuk keperluan pemerintahan (Bastian, 2011)

Dalam upaya mendukung PAD, Pemprov NTT telah memanfaatkan aset tetap berupa ruko di kawasan Friendship Naikoten 1. Aset-aset ini disewakan kepada berbagai pihak, mulai dari individu hingga instansi. Data berikut menunjukkan realisasi penerimaan sewa dari ruko-ruko tersebut hingga 31 Desember 2023. Secara keseluruhan, terdapat 4 petak kecil dengan nilai sewa sebesar Rp 3.500.000/tahun dan terdapat 24 blok ukuran besar dengan harga sewa Rp 30.000.000/tahun.

Berikut ini adalah rincian data realisasi penerimaan sewa ruko di kawasan Friendship Naikoten 1:

Tabel : 1.1. Data Realisasi Penerimaan Sewa Ruko Friendship

Sampai Dengan 31 Desember 2023

NO	Blok	Nama Penyewa	Nilai Kontrak
1	Petak 1	Amalya (Leni Alo)	3.500.000
2	Petak 2	Hertji Ndaumanu (Rafael)	3.500.000
3	Petak 3	Joni Doko	3.500.000
4	Petak 4	Daima Djamaludin (Zulkifli)	3.500.000
5	Blok A1	Kosong	30.000.000
6	Blok A2	Polda NTT	30.000.000
7	Blok A3	Polda NTT	30.000.000
8	Blok A4	Herbalife	30.000.000
9	Blok A5	Kosong	30.000.000
10	Blok A6	Riki Sanjaya (Tk. Cat Sanjaya)	30.000.000
11	Blok A7	Kosong	30.000.000
12	Blok A8	Vadim Lunosov (PT. Teknologi)	30.000.000
13	Blok A9	Fery Firmansyah (Tk. Optik)	30.000.000
14	Blok A10	Murniaty (Bakmie Medan)	30.000.000
15	Blok A11	Kosong	30.000.000
16	Blok A12	Rahmat Syukuri (Mandiri)	30.000.000

17	Blok A13	Beni Leonard	30.000.000
18	Blok A14	Dewiyanti Logo (Milagross)	30.000.000
19	Blok B1	Kosong	30.000.000
20	Blok B2	Eviyanti Simamora	25.000.000
21	Blok B3	Kosong	30.000.000
22	Blok B4	Kosong	30.000.000
23	Blok B5	Kosong	30.000.000
24	Blok B6	Kosong	30.000.000
25	Blok B7	Kosong	30.000.000
26	Blok B8	Kosong	30.000.000
27	Blok B9	Kosong	30.000.000
28	Blok B10	Andre Raga (Radio 96 SKFM)	30.000.000
	TOTAL		369,000,000

Sumber : Badan Pendapatan dan Aset Dearah (BAPENDA) Provinsi NTT

Pemanfaatan aset tetap bangunan menjadi sangat relevan dalam konteks upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan PAD. Studi kasus yang akan diteliti adalah Ruko Friendship. Ruko Friendship merupakan kompleks bangunan komersial yang terletak di lokasi strategis di Naikoten 1, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Sebagai aset milik pemerintah, pemanfaatan yang tepat dari Ruko

Friendship memiliki potensi untuk memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD. Ruko Friendship memiliki luas tanah 3200 m², terdapat 4 petak kecil dan 24 blok besar dengan ukuran ruko rata-rata 5x10 meter. Dalam prakteknya, pemanfaatan aset-aset seperti Ruko Friendship untuk mendukung PAD sering kali dihadapi oleh berbagai tantangan dan kendala. Tantangan atau masalah yang ada yaitu dalam pemanfaatan aset tetap bangunan, terutama pada studi kasus Ruko Friendship di Naikoten 1, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, terdapat kendala dalam pengelolaan dan optimalisasi aset tersebut untuk mendukung PAD secara maksimal, terlihat dari jumlah blok yang masih kosong meskipun lokasinya sangat strategis. Selain itu, nilai sewa blok sebesar 30.000.000 per tahun dan petak sebesar 3.500.000 tanpa penyesuaian terhadap kenaikan inflasi dan perubahan pasar juga menjadi kendala yang signifikan. Hal ini mengindikasikan bahwa pengelolaan aset belum optimal dalam memaksimalkan PAD dari Ruko Friendship.

Dalam konteks pemanfaatan aset tetap bangunan untuk meningkatkan PAD, Pemprov NTT dihadapkan pada tantangan dalam memaksimalkan potensi aset-aset yang dimiliki, termasuk Ruko Friendship di Naikoten 1, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang. Melalui pemahaman mendalam terhadap permasalahan yang dihadapi, dapat ditemukan solusi yang efektif untuk mengoptimalkan kontribusi aset-aset tersebut terhadap PAD dan kesejahteraan masyarakat.

Salah satu masalah yang perlu diperhatikan adalah pemanfaatan yang belum maksimal dari Ruko Friendship, terlihat dari sejumlah blok yang masih kosong meskipun lokasinya sangat strategis. Selain itu, kebijakan nilai sewa yang tetap tanpa penyesuaian terhadap kenaikan inflasi dan perubahan pasar juga menjadi kendala yang signifikan dalam mencapai potensi penuh dari aset tersebut.

Dukungan dari penelitian sebelumnya, seperti penelitian oleh (Margahana, 2020) tentang pemanfaatan aset tanah pemerintah di Provinsi Lampung, dan penelitian oleh (Dinar, 2016) tentang manajemen aset tetap pemerintah di Kabupaten Bulungan, memberikan landasan yang kuat bagi penelitian ini. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan evaluasi yang mendalam tentang pemanfaatan aset tetap bangunan, khususnya Ruko Friendship di Naikoten 1, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam mendukung PAD Pemprov NTT.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan gagasan di atas, penulis menampilkan beberapa masalah yang menjadi fokus penulisan ini, yakni :

1. Bagaimana evaluasi pemanfaatan aset tetap bangunan Ruko Friendship dapat dioptimalkan untuk mendukung peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT) ?
2. Apa saja faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tetap bangunan oleh Pemerintah Daerah Provinsi NTT, terutama dalam konteks mendukung PAD ?

3. Bagaimana strategi dan evaluasi pemanfaatan aset tetap bangunan dapat mendukung pendapatan asli daerah ?

1.3 Tujuan Penelitian

Beberapa tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini diantaranya:

1. Mengevaluasi Pemanfaatan Aset Tetap Bangunan khususnya Ruko Friendship, untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) Pemerintah Daerah Provinsi NTT.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tetap bangunan oleh Pemerintah Daerah Provinsi NTT, terutama dalam mendukung peningkatan PAD.
3. Mengevaluasi strategi pemanfaatan aset tetap bangunan dalam rangka mendukung peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) .

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memberi beberapa manfaat teoretis dan praktis yang di usaraikan sebagai berikut :

- 1) **Bagi Akademis** : Menyumbangkan kontribusi terhadap literatur dan pengetahuan di bidang manajemen aset tetap bangunan, khususnya dalam konteks pemerintahan daerah dan pembangunan ekonomi regional dan Membuka peluang untuk diskusi dan penelitian lanjutan tentang strategi pengelolaan aset daerah yang efektif dan berkelanjutan.
- 2) **Bagi Pemerintah** : Memberikan panduan dan rekomendasi konkret bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah melalui optimalisasi pemanfaatan aset tetap bangunan dan Memungkinkan

pemerintah daerah untuk mengidentifikasi dan mengatasi hambatan-hambatan dalam pengelolaan aset daerah guna mendukung pembangunan ekonomi regional yang berkelanjutan.

- 3) **Bagi Pengguna/Masyarakat** : Memberikan pemahaman yang lebih baik kepada pengguna dan masyarakat umum tentang pentingnya optimalisasi pemanfaatan aset tetap bangunan dalam mendukung pembangunan dan kesejahteraan daerah yang Potensial untuk meningkatkan kualitas layanan dan infrastruktur publik dengan pendapatan tambahan yang dihasilkan dari optimalisasi aset daerah.