

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada era desentralisasi saat ini, pemerintah daerah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengelola sumber daya yang dimilikinya, termasuk aset tetap. Aset tetap merupakan salah satu elemen penting dalam pengelolaan keuangan daerah yang berfungsi sebagai sumber daya yang dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (Rohmah & Husnurrosyidah, 2022). Di era otonomi daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam pembiayaan pembangunan. Oleh karena itu, pengelolaan aset tetap yang efektif sangat penting untuk meningkatkan PAD dan mendukung berbagai program pembangunan yang berkelanjutan (Wibowo, 2021). Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber utama pembiayaan bagi pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan. PAD diperoleh dari berbagai sumber, termasuk pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan yang sah (Setiawan & Yogantara, 2022). Salah satu aspek penting dalam pengelolaan kekayaan daerah adalah aset tetap yang diterima pemerintah daerah, baik melalui hibah, perolehan dari pemerintah pusat, maupun hasil investasi aset daerah itu sendiri.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai kewenangan pemerintah daerah dalam mengelola dan memanfaatkan aset daerah untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan publik. Dalam konteks pengelolaan aset tetap, undang-undang ini

memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola aset yang dimiliki, seperti tanah, bangunan, dan fasilitas lainnya, guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Melalui pemanfaatan aset tersebut, pemerintah daerah dapat memperoleh pendapatan tambahan melalui berbagai mekanisme seperti penyewaan, penggunaan, atau bahkan penjualan aset yang tidak digunakan. Hal ini penting untuk memperkuat kemandirian fiskal daerah, mengurangi ketergantungan pada dana transfer pusat, serta mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat daerah. Pengelolaan aset yang efisien dan transparan, yang diatur dalam undang-undang Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap peningkatan PAD dan meningkatkan kualitas pengelolaan pemerintahan daerah secara keseluruhan. Asumsi diatas dipertegas melalui Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Daerah mengatur mekanisme yang jelas mengenai pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah yang dapat menghasilkan penerimaan bagi daerah. Peraturan ini memberikan pedoman bagi pemerintah daerah dalam mengelola aset yang dimiliki.

Aset pemerintah yang memiliki nilai manfaat di masa depan, terutama dalam bentuk aset tetap, memainkan peran penting dalam mendukung operasional dan pendapatan daerah. Aset tetap, seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010, mencakup berbagai kategori, termasuk tanah, peralatan, gedung, dan infrastruktur. Dari semua aset ini, tanah merupakan yang paling rentan terhadap penyerobotan, dengan masalah bukti kepemilikan dan batas yang seringkali memicu sengketa hak milik. Dalam penelitian yang dilakukan oleh Weku

(2013) menyatakan bahwa salah satu bentuk masalah tanah adalah penyerobotan, yaitu tindakan mengambil atau menguasai hak milik orang lain secara sepihak tanpa memperhatikan hukum dan aturan yang berlaku. Beberapa faktor yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah antara lain minimnya pemahaman masyarakat terhadap hukum pertanahan serta kurangnya koordinasi antara instansi yang berwenang dalam mengelola masalah pertanahan (Inforainingjakarta, 2024). Oleh karena itu, pengelolaan dan penggunaan hak atas tanah menjadi aspek yang krusial dalam memastikan keberlanjutan aset tetap sebagai sumber pendapatan daerah. Pemerintah daerah yang mampu mengelola aset tanah secara efektif dapat mengurangi potensi sengketa, sekaligus meningkatkan pemanfaatan aset sebagai bagian dari strategi pengelolaan keuangan daerah yang lebih baik (Djafar, 2015).

Di Indonesia, pemanfaatan aset daerah mengalami perkembangan yang beragam. Pemerintah daerah di Indonesia berupaya mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mendukung pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik (Simatupang et al., 2023). Langkah-langkah strategis yang diterapkan meliputi penyewaan aset yang tidak terpakai, pengembangan aset untuk tujuan komersial, dan menjalin kerja sama dengan sektor swasta guna memastikan pengelolaan yang lebih profesional. Sebagai contoh, aset daerah yang dikelola dengan baik dapat digunakan untuk pembangunan gedung pemerintahan, perbaikan jalan, dan fasilitas umum lainnya, yang pada gilirannya meningkatkan pelayanan publik (Adhi, 2016).

Namun, kendala dalam penerapannya masih banyak ditemukan, salah satunya adalah belum adanya sistem pengelolaan aset yang terintegrasi. Hal ini menyebabkan banyak aset daerah belum dimanfaatkan secara optimal atau bahkan belum terdata dengan baik. Hasil audit Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) atas laporan keuangan pemerintah daerah tahun 2021 menunjukkan banyak temuan terkait aset tetap, yang mengindikasikan bahwa pengelolaan aset daerah masih memerlukan perbaikan. Untuk mengatasi tantangan tersebut, diperlukan strategi pengelolaan aset daerah yang lebih produktif dan berkelanjutan. Optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) harus didukung dengan perencanaan yang matang dan kerja sama dengan pihak ketiga, seperti individu masyarakat, yayasan, atau swasta. Bentuk-bentuk pemanfaatan aset daerah yang dapat dilakukan meliputi sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, dan bangun guna serah. Dengan adanya strategi yang lebih terarah, diharapkan pemanfaatan aset daerah dapat berjalan lebih efektif, meningkatkan PAD, serta mendukung pembangunan daerah yang lebih berkelanjutan (Widiantari & Jayantiari, 2017).

Wujud nyata dari pembangunan aset pemerintah daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur yang berpotensi meningkatkan PAD salah satunya adalah Pantai Lasiana yang terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Pembangunan aset ini berupa aset tetap permanen. Aset tetap permanen adalah jenis aset tetap yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh manfaat jangka panjang, biasanya lebih dari satu tahun. Aset tetap ini tidak mudah dijual dan diharapkan dapat memberikan pendapatan stabil atau pertumbuhan nilai dalam jangka waktu yang lama (Soedarwati, 2018). Aset tetap

ini tidak hanya bertujuan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah melalui retribusi, tetapi juga untuk menyediakan fasilitas yang dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Eljawati & Nurafdaliana, 2021). Dengan demikian, pengelolaan yang efektif terhadap aset tanah dan pengelolaan aset tetap di lokasi strategis seperti Pantai Lasiana menjadi kunci dalam mencapai tujuan pembangunan dan meningkatkan pendapatan daerah.

Pantai Lasiana merupakan salah satu pembangunan aset yang dilakukan oleh pemerintah provinsi di bidang pariwisata tindakan ini dilakukan Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur ini sebagai bentuk persiapan diri menyambut wisatawan mancanegara yang berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Menurut Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 12 Tahun 1986 sasaran pengembangan pariwisata adalah peningkatan arus kunjungan wisatawan baik domestik maupun asing. Salah satu destinasi wisata yang menjadi perhatian Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah Pantai Lasiana dimana hasil dari investasi yang dilakukan pemerintah terhadap pengembangan Destinasi wisata Pantai Lasiana diharapkan mampu menarik perhatian wisatawan sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Destinasi pantai lasiana kupang kembali diserahkan oleh pemerintah kota kupang kepada pemerintah provinsi pada tahun 2013. Tahun 2014 pemerintah provinsi Nusa Tenggara Timur melakukan perencanaan pembangunan terhadap pantai lasiana kupang dan pada tahun 2015 dilakukan proses pengerjaan pembangunan pantai lasiana kupang sampai dengan tahun 2018 dengan luas 35.067

m atau 3,5 Ha. Berikut adalah daftar sarana dan prasarana yang disediakan oleh pemerintah provinsi Nusa Tenggara Timur di Pantai Lasiana Kupang yang memberikan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD).

Tabel 1.1
Daftar Sarana dan Prasarana di Pantai Lasiana

No.	Nama Sarana dan Prasarana	Jumlah	Keterangan		Nilai Perolehan/Unit
			Baik	Kurang Baik	
1.	Panggung hiburan	1	1	-	1.376.186.496
2.	Lopo	14	10	4	90.000.000
3.	Lapak jualan	32	27	5	1.652.095
4.	MCK	6	6	-	82.812.582
5.	Parkiran	2	2	-	-

Sumber: Data Observasi dan wawancara Pra Penelitian 2024

Berdasarkan tabel 1.1 diketahui bahwa, fasilitas sarana dan prasarana yang ada pada wisata Pantai Lasiana, tidak semua dalam kondisi baik dan tidak terurus. Hal ini dibuktikan dengan kondisi sarana dan prasarana yang ada di pantai lasiana, sehingga hal ini menyebabkan kurangnya minat wisatawan untuk datang ke pantai lasiana kupang, yang mengakibatkan pendapatan penerimaan tidak memenuhi target yang telah ditentukan. Asumsi ini dibuktikan melalui data target dan realisasi penerimaan pendapatan dari wisata Pantai Lasiana kupang.

Tabel 1.2
Target dan Realisasi Penerimaan Pendapatan dari Wisata Pantai Lasiana Kupang Tahun 2021-2023

Tahun	Target Penerimaan	Realisasi	Presentase
2021	130.950.000	71.107.000	54,30%
2022	185.000.000	119.137.000	64,39%
2023	500.000.000	198.448.000	39,68%

Sumber Data: Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Timur

Berdasarkan pada tabel 1.2 diatas menunjukan bahwa jumlah realisasi penerimaan untuk tahun 2021 sebesar Rp 71.107.000, di tahun 2022 sebesar Rp 119.137.000 dan tahun 2023 sebesar Rp 198.448.000,hal ini membuktikan jumlah pendapatan mengalami peningkatan.Namun realisasi penerimaan dari tahun ke tahun tidak mencapai target yang telah ditetapkan, dimana di tahun 2021 targetnya Rp 130.950.000 namun realisasinya hanya Rp 71.107.000, di tahun 2022 targetnya Rp 185.000.000 namun realisasinya hanya Rp 119.137.000 dan di tahun 2023 targetnya sebesar Rp 500.000.000 namun realisasinya hanya sebesar Rp 198.448.000.

Dalam Evaluasi Kinerja Keuangan Daerah, terdapat indikasi bahwa perbedaan antara target dan realisasi penerimaan dapat berdampak negatif terhadap Pendapatan Asli Daerah (KEMENKEU,2022). Laporan tersebut menyatakan bahwa kegagalan dalam mencapai target penerimaan daerah berkontribusi pada rendahnya PAD, yang pada akhirnya mempengaruhi kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan serta penyediaan layanan publik. Dari pernyataan ini, dapat diasumsikan bahwa ketidaktercapaian target penerimaan berdampak pada berkurangnya sumber daya finansial yang dimiliki pemerintah daerah. Akibatnya, kemampuan daerah dalam membiayai proyek pembangunan dan memberikan layanan publik yang layak menjadi terbatas, yang berpotensi menghambat pertumbuhan ekonomi serta kesejahteraan masyarakat di wilayah tersebut. Kondisi ini mencerminkan masih kuatnya ketergantungan daerah terhadap sumber pendanaan eksternal. Sejalan dengan itu, penelitian oleh Maggara et al.,(2024), mengungkapkan bahwa lebih dari 60% pendapatan daerah masih bergantung pada

transfer dana dari pemerintah pusat, seperti Dana Alokasi Umum (DAU), Dana Alokasi Khusus (DAK), dan Dana Bagi Hasil (DBH). Hal ini menunjukkan tingkat ketergantungan fiskal yang tinggi serta rendahnya kemandirian keuangan daerah. Di sisi lain, efektivitas pengelolaan aset tetap, seperti tempat wisata dan infrastruktur, dapat meningkatkan PAD secara signifikan dengan memaksimalkan pemanfaatan dan penyewaan aset, sehingga membantu menutupi kekurangan penerimaan dan mendukung pendanaan pembangunan serta layanan publik yang lebih baik. Penelitian yang dilakukan oleh Eljawati & Nurafdaliana, (2024) menyatakan bahwa peningkatan PAD dari aset gedung dan bangunan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor, termasuk perencanaan yang matang, inventarisasi yang tepat, serta pemanfaatan yang maksimal. Oleh karena itu, strategi pengelolaan aset yang optimal dapat berperan dalam menutupi kekurangan pendapatan serta mendukung pembiayaan pembangunan dan penyediaan layanan publik yang lebih baik.

Berdasarkan penjelasan diatas, dapat disimpulkan bahwa pengaruh jumlah realisasi penerimaan yang tidak sesuai dengan target yang ditetapkan objek wisata Pantai Lasiana terhadap pendapatan asli daerah Kota Kupang tidak signifikan. Dikarenakan penerimaan setiap tahunnya mengalami penurunan yang disebabkan oleh kurangnya pengunjung yang dikarenakan adanya kerusakan pada sarana dan prasarana yang disediakan oleh pemerintah dan kurangnya fasilitas pendukung seperti hotel dan tempat penginapan, serta minimnya promosi melalui media. Penelitian sebelumnya oleh Dewi (2020), mengungkapkan bahwa kualitas sarana dan prasarana pariwisata yang baik berhubungan langsung dengan peningkatan

kunjungan wisatawan dan pendapatan daerah. Novianti et al., (2020) juga menekankan bahwa perbaikan infrastruktur dapat meningkatkan kepuasan pengunjung dan potensi pendapatan daerah. Selain itu, Abdul Halim (2015) dalam bukunya Akuntansi Sektor Publik menekankan pentingnya pengelolaan aset tetap untuk meningkatkan PAD karena dapat memberikan kontribusi yang signifikan. Oleh karena itu, diperlukan analisis penerimaan aset tetap yang dapat secara maksimal memberikan kontribusi terhadap PAD, dengan memastikan bahwa pengelolaan aset dilakukan secara efisien dan transparan. Dengan demikian, pengelolaan aset tetap yang optimal akan memberikan dampak positif terhadap stabilitas dan keberlanjutan PAD di masa depan.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian ini dengan judul, **“Analisis Penerimaan Aset Tetap dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Studi Kasus pada Pantai Lasiana Kupang”**. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerimaan aset tetap dan kontribusinya terhadap PAD untuk optimalisasi pengelolaan aset di Pantai Lasiana Kupang. Hasilnya diharapkan dapat membantu pemerintah daerah dalam meningkatkan pemanfaatan aset guna mendukung pembangunan daerah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti merumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu:

Bagaimana penerimaan aset tetap dari kawasan wisata Pantai Lasiana Kupang berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

Untuk menganalisis bagaimana penerimaan aset tetap dari kawasan wisata Pantai Lasiana Kupang memberikan kontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan dilakukan penelitian ini, peneliti berharap agar hasil yang diperoleh dapat memberikan manfaat antara lain:

1. Bagi Instansi Pemerintah Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Timur

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi Pemerintah Daerah dalam hal ini Dinas Pariwisata Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam menentukan konsep strategis yang dituangkan ke dalam kebijakan, sehingga dapat meningkatkan kemampuan dalam pengelolaan aset daerah.

2. Bagi Akademik

Untuk memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pengetahuan dan perkembangan ilmu di Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

3. Bagi Peneliti selanjutnya,

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat untuk menambah informasi dan wawasan dalam penelitian selanjutnya di bidang masalah yang sama.