



ANALYSIS OF ABANDONED ASSETS ON LOCAL ORIGINAL INCOME IN EAST NUSA TENGGARA PROVINCE

ANALISIS ASET TERBENGKALAI TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH DI PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

Eugenia Hendrini P. Tanan¹, Agnes Kidi Beda Mudamakin²

Program Studi Akuntansi Sektor Publik, Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Kupang

E-mail: tanan.indry@yahoo.co.id¹, agnesbetan.mudamakin@gmail.com²

ARTICLE INFO

Correspondent

Eugenia Hendrini P. Tanan

tanan.indry@yahoo.co.id

Key words:

Abandoned Assets, Asset Management, Locally Generated Revenue (PAD).

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Page: 1426 - 1438

ABSTRACT

In regional asset management, the existence of abandoned assets has become a significant issue in many regions, including the Province of East Nusa Tenggara. Poorly managed assets can have major impacts, particularly on regional revenue. This study examines how abandoned assets, specifically unused or non-functional buildings in East Nusa Tenggara, influence local revenue. Factors contributing to abandoned assets include inadequate planning, insufficient budgeting, and lack of expertise in asset management. These factors create a chain of cause and effect that influences regional income. The research aims to determine the relationship between abandoned assets and locally generated revenue (PAD). This study employs a qualitative analysis approach using deductive reasoning, moving from general descriptions to specific conclusions. The research object focuses on abandoned government-owned assets in Kupang City. The results show that abandoned assets, such as the Pancasila Monument Building, negatively affect PAD due to unrealized potential income from tourism, rental, and local economic activities. Moreover, such assets create additional burdens in maintenance and security costs, reflecting inefficiencies in asset governance. The study concludes that the existence of abandoned assets directly and indirectly contributes to the low performance of PAD in East Nusa Tenggara Province. Optimizing the use of abandoned assets through regulatory improvement, inter-agency coordination, and long-term utilization strategies – such as Public-Private Partnership (PPP) schemes – is essential to ensure these assets can provide real contributions to regional income.

Copyright © 2026 JSER. All rights reserved.

INFO ARTIKEL

Koresponden

Eugenia Hendrini P.
Tanan

tanan.indry@yahoo.co.id

Kata kunci:

Aset Terbengkalai,
Pengelolaan Aset,
Pendapatan Asli Daerah.

Website:

<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER>

Hal: 1426 - 1438

ABSTRAK

Dalam pengelolaan aset daerah, keberadaan aset terbengkalai menjadi sebuah masalah yang signifikan di berbagai daerah termasuk di Provinsi Nusa Tenggara Timur. Aset yang tidak dikelola dengan baik bisa menjadi dampak yang besar, terutama dalam pendapatan daerah. Seberapa pengaruh aset Terbengkalai mempengaruhi pendapatan daerah, aset yang dimaksud dalam judul ini adalah aset bangunandi Nusa Tenggara Timur yang tidak terpakai atau tidak berfungsi lagi. Faktor penyebab mengapa aset Terbengkalai seperti kurangnya perencanaan yang matang, alokasi anggaran yang tidak memadai, atau kurangnya keahlian dalam pengelolaan aset tersebut. Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah “Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya aset terbengkalai terhadap pendapatan asli daerah?”. Dengan tujuan adalah untuk mengetahui apakah ada hubungan dari aset Terbengkalai terhadap pendapatan asli daerah. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif dengan menggunakan metode penalaran berfikir secara deduktif yaitu menguraikan hal-hal yang bersifat umum kemudian menarik suatu kesimpulan yang bersifat khusus sesuai dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Objek penelitian ini adalah pada Aset Terbengkalai milik pemerintah daerah di Kota Kupang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aset terbengkalai, seperti Monumen Gedung Pancasila, memberikan dampak negatif terhadap PAD karena potensi penerimaan dari sektor pariwisata, sewa, maupun aktivitas ekonomi masyarakat sekitar tidak terealisasi. Selain itu, aset terbengkalai menimbulkan beban tambahan berupa biaya pemeliharaan dan pengamanan. Kondisi ini memperlihatkan adanya inefisiensi tata kelola aset daerah. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keberadaan aset terbengkalai berimplikasi langsung maupun tidak langsung terhadap rendahnya kinerja PAD di Provinsi NTT. Optimalisasi pemanfaatan aset terbengkalai melalui perbaikan regulasi, koordinasi lintas instansi, serta strategi pemanfaatan jangka panjang, seperti kemitraan *public private partnership* (PPP), diperlukan agar aset dapat memberikan kontribusi nyata terhadap pendapatan daerah.

Copyright © 2026 JSER. All rights reserved

PENDAHULUAN

Pemerintah daerah memiliki fungsi penting dalam rangka memajukan kesejahteraan masyarakat di daerahnya. Menurut Nich Manning dan Nieil Parison, secara teoritis pemerintah menjalankan fungsi kebijakan yang meliputi strategi perencanaan, legal drafting, atau perancangan peraturan perundang-undangan, pengembangan pelaksanaan kontrak, standar minimum, norma-norma analisis dan evaluasi kebijakan dan prediksi-prediksi. Fungsi koordinasi meliputi pengawasan dan pelaksanaan menyediakan fasilitas kepada badan-badan yang lebih rendah untuk mencapai target kerja mereka. Fungsi support atau dukungan meliputi manajemen keuangan, sistem informasi,

infrastruktur, pelatihan pegawai, audit manajemen, dan pemeriksaan efesiensi dan layanan fungsi sekretariat. Fungsi pengaturan meliputi perizinan, sertifikasi, akreditasi, penegakan hukum, dan audit keuangan (Nurdin, 2020).

Aset daerah merupakan sumber daya penting sebagai penopang Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga perlu dikelola secara optimal melalui tahapan perencanaan, penganggaran, pengadaan, pemanfaatan, hingga pengawasan agar memberikan kontribusi maksimal bagi pembangunan daerah (Purwanto et al., 2024). Aset tetap sebagai bagian utama aset daerah harus dikelola secara efektif dan efisien untuk menghasilkan informasi keuangan yang andal serta mendukung pelayanan publik (Saul, 2020). Pengelolaan yang baik dapat meningkatkan nilai guna aset, mencegah aset terbengkalai, serta meningkatkan PAD dan efisiensi pelayanan, sedangkan pengelolaan yang buruk dapat menimbulkan inefisiensi dan kehilangan potensi pendapatan (Setiawan & Pratama, 2022; Yuliani & Nugroho, 2023).

Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) yang tertib dan sesuai regulasi mampu meningkatkan akuntabilitas dan transparansi keuangan daerah (Prasetyo & Wulandari, 2021), serta mendukung efisiensi anggaran melalui perencanaan dan penatausahaan yang baik (Sari & Nugroho, 2022). Namun, kendala seperti lemahnya koordinasi antar OPD dan sistem informasi aset masih sering terjadi, sehingga diperlukan penguatan teknologi informasi dan kapasitas SDM (Rahmawati, 2020). Secara hukum, pengelolaan BMD merupakan bagian dari keuangan daerah sebagaimana diatur dalam UU No. 17 Tahun 2003 dan UU No. 1 Tahun 2004, serta diimplementasikan melalui Peraturan Daerah. Aset tetap sendiri didefinisikan sebagai aset berwujud yang digunakan untuk operasional dan memiliki masa manfaat lebih dari satu tahun (Jurnal Entrepreneur, 2021).

Dalam konteks sosial, pembangunan Monumen Flobamora Rumah Pancasila di Nusa Tenggara Timur mencerminkan upaya memperkuat nilai kebhinekaan dan Pancasila sebagai pemersatu bangsa. Monumen ini juga dirancang sebagai ruang terbuka publik yang mendukung aktivitas sosial, budaya, pendidikan, dan rekreasi masyarakat. Kawasan seluas 5.000 m² di Kabupaten Kupang ini direncanakan menjadi pusat kegiatan budaya dan pariwisata, dilengkapi fasilitas gedung, taman, serta akses jalan nasional yang memadai, sehingga diharapkan berkontribusi pada pembangunan sosial ekonomi daerah.

Tabel 1. Pembagian Penggunaan Pembangunan

No.	Penggunaan Lahan	Luasan
1.	Lahan untuk Monumen Garuda Pancasila	35m x 35m
2.	Lahan untuk Taman	15m x 50m
3.	Lahan untuk Parkir	60m x 50m

(Sumber: Proposal Usulan Ke Kementrian, 2025)

Pembangunan Monumen Flobamora Rumah Pancasila tahap I mulai dibangun pada TA. 2018 bersumber dari DPA dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Prov NTT dengan nilai Kontrak pelaksanaan Pembangunan Monumen Flobamora Rumah Pancasila sebesar Rp.28.243.481. 000 yang dikerjakan oleh Kontraktor Pelaksana PT Erom. Namun dalam pelaksanaannya, pembangunan tahap I tidak dapat diselesaikan sesuai dengan masa kontrak sehingga pada tanggal 26 Juli 2019 dilakukan Pemutusan Hubungan Kerja oleh Dinas PUPR Provinsi, dengan perhitungan realisasi fisik sebesar 87,198 %. Pada tanggal 14 Agustus 2020 diterbitkan SK Gubernur nomor 251/KEP/HK/2020 tentang Diskresi untuk melanjutkan Pembangunan Monumen Pancasila di desa Nitneo, Kecamatan KupangBarat, Kabupaten Kupang, Provinsi NTT

yang menyatakan pembangunan MFP dilanjutkan oleh PT. EROM. Pada tanggal 20 Maret 2021 pekerjaan lanjutan dinyatakan selesai 100%.

Namun pada tanggal 4-5 April 2021 terjadi Badai Seroja sehingga terdapat kerusakan pada tahap I pembangunan MFP. Pada tanggal 10 Mei 2021 rombongan Bapak Gubernur melakukan peninjauan ke Lokasi pembangunan MFP dan memberikan beberapa saran tentang pembangunannya.

Tabel 2. Rencana Pembangunan Tahap II

No	Item Pekerjaan	Rencana Biaya	Keterangan
1.	Pengadaan Lift dan Generator	2.000.000.000	
2.	Penataan Lanskap	6.000.000.000	
3.	Ornamen Interior	2.200.000.000	
4.	Perbaikan kerusakan akibat badai seroja	1.800.000.000	
5.	Jasa Konsultasi Perencana	933.000.000	Berdasarkan Permen PU No 22 Tahun 2018
6.	Jasa Konsultasi Pengawasan	762.000.000	
7.	Pengelolaan Pekerjaan	224.000.000	
	Total	13.919.000.000	

(Sumber: Proposal Usulan Ke Kementrian, 2025)

Fenomena aset terbengkalai menjadi permasalahan yang cukup serius karena menunjukkan lemahnya tata kelola aset, mulai dari pendataan, perencanaan pemanfaatan, hingga pengawasan dan evaluasi. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada hilangnya potensi pendapatan, tetapi juga mencerminkan inefisiensi dalam manajemen keuangan daerah.

Oleh karena itu penelitian ini hendak dilakukan untuk memperoleh gambaran tentang dampak aset terbengkalai dan pengaruhnya terhadap pendapatan asli daerah dengan judul: “**Analisis Dampak Aset Terbengkalai Terhadap Pendapatan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur**”.

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian dan Objek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi NTT yang beralamat Jalan Basuki Rachmat No. 1 Gedung A, Naikolan Kupang. Objek penelitian ini adalah pada Gedung Monumen Flobamora Rumah Pancasila beralamat di Alak Kota Kupang.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini menurut Sugiyono (2020) data kualitatif artinya data yang bersifat deskriptif, data yang terkumpul berupa kata-kata sehingga tidak menekan pada angka. Data kualitatif dapat diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dan dokumentasi. Sumber data adalah subjek dari mana diperoleh. Menurut Lofland yang dikutip oleh Lexy J. Meleong mengkonsep data sumber utama penelitian kualitatif ialah kata-kata dan Tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti dari sumber-sumber yang telah ada. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data dalam laporan keuangan.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian. Metode pengumpulan data merupakan sesuatu yang sangat penting dalam tujuan

utama dari penelitian adalah mendapatkan data, pengumpulan data dapat dilakukan dengan berbagai sumber dan cara sebagai berikut:

1. Observasi

Pada penelitian ini, observasi dilakukan untuk mengamati Lokasi Gedung Monumen Pancasila, Kota Kupang.

2. Wawancara

Data penelitian ini diperoleh melalui wawancara langsung pada kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi NTT. Daftar narasumber dalam hal ini Tenaga Teknis Bidang Cipta Karya Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi Nusa Tenggara Timur.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Hasil penelitian dan pengamatan yang dilakukan oleh peneliti pada Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam upaya menelusuri terkait aset yang terbengkalai terhadap pendapatan asli daerah menunjukkan bahwa masih terdapat sejumlah aset milik pemerintah daerah yang tidak dimanfaatkan secara optimal. Aset terbengkalai yang difokuskan dalam penelitian ini adalah Gedung Monumen Pancasila. Salah satu komponen utama dari penelitian ini adalah wawancara dengan Kepala Bidang Cipta Karya, Bapak Liklikwatil Melchias Julius ST., MT dan Bapak Nugroho Y. F. S Maku, SE., M.T yang menjabat sebagai Kepala Seksi Penyehatan Bangunan dan Lingkungan. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan wawasan langsung mengenai penyebab utama, strategi pengelolaan, penanganan yang dilakukan, kebijakan yang dapat dilakukan untuk memperbaiki aset Terbengkalai agar dapat dimanfaatkan secara optimal.

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak terkait, dapat dijelaskan bahwa keberadaan Monumen Gedung Pancasila sebagai salah satu aset milik daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur masih berada pada kondisi terbengkalai (terbengkalai). Aset tersebut telah melalui tahapan awal siklus aset, yaitu perencanaan kebutuhan dan penganggaran, yang ditunjukkan dengan adanya program pembangunan monumen serta penyediaan dana melalui APBN/APBD. Tahap pengadaan juga sempat dilakukan, ditandai dengan dimulainya pembangunan fisik monumen.

Pada pembangunan tahap I yang telah selesai dikerjakan dengan nilai kontrak sebesar Rp. 28.243.481.000,- berupa kegiatan pembangunan Monumen Flobamora Rumah Pancasila yang mempunyai fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

Tabel 1. Rincian Pembangunan Tahap I

No.	Fasilitas	Keterangan
1	Ampiteater / panggung terbuka	Rp. 28. 243. 481.000,-
2	Perpustakaan Digital	
3	Menara Pandang (terdapat pada mulut burung garuda)	
4	Kantor Pengelola	
5	Toko souvenir / <i>Artshop</i>	
6	Pusat kuliner	

Sumber oleh peneliti, 2025

Namun demikian, pembangunan monumen tidak selesai sesuai rencana, sehingga tahapan berikutnya, yaitu penggunaan dan pemanfaatan aset, tidak dapat dijalankan.

Kondisi ini mengakibatkan aset yang seharusnya menjadi sarana pengembangan pariwisata dan pusat kegiatan masyarakat tidak mampu memberikan kontribusi ekonomi bagi daerah. Akibatnya, pendapatan asli daerah (PAD) yang seharusnya dapat diperoleh melalui retribusi, tiket masuk, atau kerja sama pemanfaatan aset menjadi hilang.

Tabel 2. Rincian Tahap Pemabangunan II

No	Item Pekerjaan	Rencana Biaya	Keterangan
1.	Pengadaan Lift dan Generator	2.000.000.000	
2.	Penataan Lanskap	6.000.000.000	
3.	Ornamen Interior	2.200.000.000	
4.	Perbaikan kerusakan akibat badai seroja	1.800.000.000	
5.	Jasa Konsultasi Perencana	933.000.000	Berdasarkan Permen PU No 22 Tahun 2018
6.	Jasa Konsultasi Pengawasan	762.000.000	
7.	Pengelolaan Pekerjaan	224.000.000	
	Total	13.919.000.000	

Sumber oleh peneliti, 2025

Dari sisi pengamanan dan pemeliharaan aset, hasil wawancara menunjukkan bahwa pemerintah daerah hanya melakukan langkah minimal untuk menjaga kondisi bangunan agar tidak semakin rusak, meskipun keterbatasan anggaran menjadi kendala utama. Sementara itu, tahap akhir dalam siklus aset berupa penghapusan atau pemindahtanganan belum dilakukan, karena aset masih tercatat sebagai milik daerah dan pemerintah masih berupaya mencari solusi untuk menuntaskan pembangunannya.

Dengan demikian, hasil penelitian menunjukkan bahwa siklus hidup aset pada Monumen Gedung Pancasila tidak berjalan secara penuh. Hanya tahap awal (perencanaan, penganggaran, dan pengadaan) yang sudah dilaksanakan, sementara tahap penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan optimal, serta penghapusan atau pemindahtanganan belum berjalan sesuai ketentuan.

Kondisi tersebut memperkuat kesimpulan bahwa aset terbengkalai memiliki hubungan erat dengan rendahnya kontribusi terhadap PAD. Aset yang tidak dimanfaatkan justru menimbulkan opportunity cost bagi daerah, di mana potensi penerimaan hilang dan beban biaya pemeliharaan meningkat.

Hasil Pembahasan

Identifikasi Aset Terbengkalai

Hasil identifikasi menunjukkan bahwa beberapa aset daerah di NTT berstatus terbengkalai, baik karena belum dimanfaatkan, bermasalah secara hukum, maupun terbengkalai akibat keterbatasan anggaran. Contoh nyata adalah Monumen Gedung Pancasila di Kota Kupang, yang hingga kini tidak difungsikan secara maksimal meskipun telah menelan anggaran besar. Selain itu, terdapat pula lahan tidur serta bangunan perkantoran lama yang tidak lagi dipakai namun tetap tercatat dalam aset daerah. Dari total aset daerah, persentase aset terbengkalai mencapai sekitar 5–10% berdasarkan laporan BPK, meskipun angka ini bisa lebih tinggi karena keterbatasan data inventarisasi. Penyebab utama terjadinya aset terbengkalai meliputi:

1. Lemahnya manajemen aset daerah dan sistem inventarisasi.
2. Keterbatasan SDM dalam bidang pengelolaan aset publik.
3. Adanya sengketa kepemilikan tanah atau ketidakjelasan status hukum.

4. Minimnya alokasi anggaran untuk pemeliharaan dan pengelolaan. Monumen Gedung Pancasila yang terletak di Desa Nitneo, Kecamatan

Kupang Barat, Kota Kupang, merupakan salah satu aset daerah yang dibangun Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan tujuan sebagai simbol ideologi kebangsaan serta ikon wisata dan edukasi masyarakat. Pembangunan monumen ini menelan anggaran cukup besar, yaitu lebih dari Rp38 miliar yang bersumber dari APBD, dengan tahapan perencanaan sejak tahun 2017 dan mulai dikerjakan pada tahun 2018.

Namun, berdasarkan hasil penelusuran dan data yang diperoleh, pembangunan Monumen Gedung Pancasila tidak berjalan sesuai rencana. Proyek yang semula ditargetkan selesai dan diresmikan untuk publik justru mengalami keterlambatan dan mangkrak di tengah jalan. Hingga saat ini, kondisi monumen terbengkalai, belum dapat difungsikan secara maksimal, dan tidak memberikan kontribusi nyata terhadap penerimaan daerah. Situasi ini menjadikan Monumen Gedung Pancasila masuk dalam kategori aset terbengkalai, yaitu aset yang dimiliki pemerintah tetapi tidak dimanfaatkan secara optimal atau bahkan tidak digunakan sama sekali.

Ada beberapa faktor penyebab utama yang menjadikan monumen ini terbengkalai. Pertama, terdapat masalah hukum berupa dugaan penyalahgunaan anggaran proyek yang membuat proses pembangunan terhenti dan belum terselesaikan. Kedua, lemahnya sistem perencanaan dan pengawasan menyebabkan proyek tidak berjalan efektif, sehingga hasil pembangunan tidak sesuai dengan target. Ketiga, keterbatasan koordinasi antar instansi terkait mengakibatkan tindak lanjut terhadap pemanfaatan monumen tidak segera dilakukan.

Keberadaan Monumen Gedung Pancasila sebagai aset terbengkalai memberikan dampak negatif bagi keuangan daerah. Pemerintah Provinsi NTT telah mengeluarkan anggaran yang cukup besar, tetapi tidak memperoleh manfaat balik berupa kontribusi pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Potensi PAD yang dapat diperoleh dari monumen ini, misalnya melalui tiket masuk wisata, penyewaan ruang untuk kegiatan edukasi atau budaya, jasa parkir, hingga aktivitas ekonomi masyarakat sekitar, tidak terealisasi akibat aset yang terbengkalai. Bahkan, aset ini justru menimbulkan biaya tambahan berupa pemeliharaan, pengamanan, serta risiko kerusakan karena tidak digunakan. Kondisi Monumen Gedung Pancasila menunjukkan adanya inefisiensi dalam pengelolaan aset daerah. Aset yang seharusnya memberikan manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarakat justru menambah beban fiskal. Hal ini juga menunjukkan bahwa persoalan aset terbengkalai di NTT bukan hanya sebatas teknis pembangunan, tetapi juga menyangkut tata kelola, akuntabilitas, dan kapasitas manajemen pemerintah daerah dalam mengelola sumber daya publik.

Dari hasil analisis, jelas bahwa keberadaan aset Terbengkalai seperti Monumen Gedung Pancasila berimplikasi terhadap rendahnya kinerja PAD Provinsi NTT. Jika monumen ini dapat diselesaikan dan difungsikan secara optimal, maka peluang peningkatan PAD cukup besar, terutama melalui sektor pariwisata dan jasa. Dengan demikian, penting bagi pemerintah untuk mengambil langkah strategis, antara lain menyelesaikan persoalan hukum dan administrasi proyek, mempercepat penyelesaian pembangunan, serta menyusun skema pemanfaatan monumen agar dapat segera menghasilkan penerimaan bagi daerah.

Pembahasan

Penelitian ini berfokus pada Aset Terbengkalai yaitu Monumen Pancasila yang dibangun oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi NTT dengan

hubungannya terhadap PAD. Dari hasil wawancara dengan Kepala Bidang Cipta Karya PUPR dan Kepala Seksi Penyehatan Bangunan dan Lingkungan menunjukkan bahwa kedua narasumber sepakat Gedung Pancasila memiliki potensi besar untuk menambah PAD apabila difungsikan, namun berbeda dalam menekankan Solusi dengan artian bahwa optimalisasi aset terbengkalai Gedung Pancasila membutuhkan kombinasi antara penguatan koordinasi dan anggaran serta strategi pemanfaatan jangka panjang agar aset tidak kembali terbengkalai dan dapat memberikan kontribusi nyata terhadap PAD.

Lemahnya koordinasi antar instansi serta ketiadaan SOP khusus dalam pengelolaan aset terbengkalai. Baginya, hambatan utama pemanfaatan Gedung Pancasila terletak pada keterlambatan tindak lanjut usulan perbaikan dan belum adanya komitmen anggaran, baik dari APBN maupun APBD. Dengan demikian, fokus utama yang ditawarkan narasumber pertama adalah pada penguatan aspek penganggaran dan koordinasi agar aset dapat segera difungsikan.

Sebenarnya telah ada prosedur formal (SOP) yang berlaku, melalui mekanisme pemeriksaan Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) dan kategori *penilaian pisah batas*. Menurutnya, permasalahan tidak hanya sebatas anggaran, tetapi juga perlu adanya strategi kebijakan jangka pendek dan jangka panjang. Jangka pendek berupa rehabilitasi agar gedung bisa segera difungsikan, dan jangka panjang melalui kemitraan *public private partnership (PPP)* karena pemerintah daerah memiliki keterbatasan dana. Dengan demikian, fokus utama yang ditawarkan narasumber kedua adalah pada perencanaan strategis dan model kemitraan pengelolaan aset.

Penekankan sisi administratif, koordinasi, dan ketersediaan anggaran, berbanding dengan penekankan mengenai prosedur teknis dan strategi pemanfaatan melalui kemitraan. Kedua pandangan ini saling melengkapi tanpa kejelasan anggaran dan koordinasi, aset sulit untuk difungsikan, dan tanpa strategi kebijakan jangka panjang, aset berpotensi kembali menjadi terbengkalai meskipun sudah diperbaiki.

Berdasarkan kerangka berpikir yang disajikan pada Bab II, penelitian ini berpijak pada konsep bahwa pengelolaan aset daerah yang baik akan memberikan dampak positif terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam konteks ini, teori Manajemen Aset Publik menjadi dasar utama, yang menekankan bahwa setiap aset pemerintah harus melalui tahapan perencanaan, pengadaan, pemanfaatan, dan pengawasan agar mampu memberikan manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarakat.

Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi pengelolaan aset di Provinsi Nusa Tenggara Timur, khususnya terhadap aset Gedung Monumen Pancasila di Kota Kupang, belum berjalan sesuai prinsip tersebut. Dari enam tahapan siklus hidup aset sebagaimana dijelaskan dalam teori manajemen aset publik perencanaan, penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, dan penghapusan Gedung Pancasila baru mencapai tahap pengadaan dan belum masuk ke tahap pemanfaatan. Hal ini diperkuat oleh hasil wawancara dengan pihak Dinas PUPR, yang menyebutkan bahwa meskipun pembangunan fisik telah rampung pada Maret 2021, bencana Badai Seroja menyebabkan kerusakan berat sehingga aset tersebut tidak dapat digunakan. Usulan perbaikan telah diajukan, tetapi hingga saat ini belum mendapatkan tindak lanjut dari pemerintah pusat.

Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara teori dan praktik. Berdasarkan teori Nilai Ekonomi Aset, setiap aset publik memiliki potensi ekonomi yang seharusnya dapat dimaksimalkan untuk memberikan nilai tambah bagi daerah. Namun dalam kasus Gedung Pancasila, nilai ekonomi tersebut belum terealisasi karena bangunan

tidak difungsikan. Aset yang seharusnya menjadi sumber penerimaan melalui aktivitas wisata, sewa fasilitas, dan kegiatan publik justru berubah menjadi beban biaya perawatan tanpa memberikan pendapatan.

Dari perspektif Opportunity Cost Theory, situasi ini menggambarkan terjadinya kehilangan manfaat ekonomi (*economic loss*). Pemerintah provinsi telah menginvestasikan dana besar untuk pembangunan, tetapi karena tidak ada manfaat yang diperoleh, maka terjadi pemborosan potensi fiskal daerah. Dalam kerangka manajemen keuangan daerah, hal ini menunjukkan bahwa aset publik belum dikelola secara efisien dan produktif.

Hasil wawancara juga menunjukkan adanya dua pandangan berbeda dari pihak Dinas PUPR. Narasumber pertama menyoroti lemahnya koordinasi antarinstansi dan tidak adanya SOP khusus dalam menangani aset idle. Pandangan ini menggambarkan kelemahan pada aspek administratif dan kelembagaan dalam manajemen aset publik, yang berakibat pada keterlambatan tindak lanjut terhadap aset yang rusak atau terbengkalai. Sementara itu, narasumber kedua memberikan pandangan yang lebih teknis, bahwa sebenarnya telah ada prosedur formal melalui pemeriksaan APIP dan mekanisme *penilaian pisah batas*, hanya saja keterbatasan anggaran menjadi faktor utama terhambatnya pemanfaatan aset. Ia juga menekankan pentingnya kebijakan jangka pendek berupa rehabilitasi serta kebijakan jangka panjang melalui kemitraan *Public Private Partnership (PPP)* agar aset dapat dimanfaatkan secara optimal tanpa membebani APBD.

Jika ditinjau dari teori Manajemen Keuangan Daerah, kedua pandangan tersebut memperlihatkan bahwa permasalahan aset idle tidak hanya bersumber pada ketiadaan dana, tetapi juga lemahnya integrasi antarinstansi pengelola aset dan kurangnya inovasi kebijakan dalam pemanfaatan sumber daya publik. Aset publik seharusnya berperan sebagai instrumen ekonomi daerah yang produktif, bukan sekadar barang milik pemerintah yang tidak digunakan.

Dengan mengacu pada teori-teori tersebut, maka dapat dipahami bahwa kondisi Gedung Monumen Pancasila sebagai aset idle memiliki implikasi langsung terhadap penurunan potensi PAD Provinsi NTT. Ketika aset tidak dimanfaatkan, pemerintah kehilangan peluang pendapatan dari retribusi, penyewaan, maupun aktivitas ekonomi turunan. Sebaliknya, pemerintah tetap menanggung biaya pemeliharaan dan pengamanan, sehingga terjadi ketidakseimbangan antara pengeluaran dan penerimaan daerah.

Oleh karena itu, hasil penelitian ini mempertegas bahwa optimalisasi aset idle harus dilakukan secara menyeluruh melalui dua pendekatan utama. Pertama, penguatan sistem administrasi dan koordinasi antarinstansi, terutama antara Dinas PUPR, BPKAD, dan DPRD, agar setiap aset memiliki kejelasan status, legalitas, serta tindak lanjut penganggaran. Kedua, pengembangan strategi pemanfaatan jangka panjang melalui kemitraan publik-swasta (PPP) dan inovasi kebijakan agar aset tidak kembali terbengkalai.

Dengan langkah tersebut, aset publik seperti Gedung Monumen Pancasila dapat bertransformasi dari aset tidak produktif menjadi sumber pendapatan berkelanjutan yang berkontribusi langsung terhadap peningkatan PAD serta kesejahteraan masyarakat daerah.

Berdasarkan rumusan masalah dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Hasil dari wawancara dan analisis data, faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya aset terbengkalai dijelaskan melalui hasil observasi dan wawancara dengan pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Provinsi Nusa Tenggara Timur. Ditemukan bahwa penyebab utama terjadinya aset terbengkalai, seperti Gedung Monumen Flobamora Rumah Pancasila, disebabkan oleh kurangnya perencanaan yang matang, keterbatasan anggaran daerah, serta lemahnya koordinasi antarinstansi terkait dalam proses pembangunan dan pengelolaan aset. Selain itu, faktor eksternal seperti bencana alam (Badai Seroja tahun 2021) turut memperparah kondisi fisik aset. Kondisi tersebut sejalan dengan teori *Public Asset Management* dan *Opportunity Cost*, yang menjelaskan bahwa aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal akan menimbulkan hilangnya potensi pendapatan serta mencerminkan inefisiensi dalam tata kelola aset publik.
2. Dalam hal upaya pemerintah dari hasil penelitian, ditemukan bahwa pemerintah daerah melalui Dinas PUPR telah melakukan beberapa langkah, antara lain menyusun usulan perbaikan kepada pemerintah pusat, mengupayakan dukungan anggaran baik dari APBN maupun APBD, serta mempertimbangkan kerja sama dengan pihak ketiga melalui skema *public private partnership (PPP)*. Namun demikian, hasil wawancara menunjukkan adanya perbedaan penekanan strategi: sebagian pihak menekankan pentingnya koordinasi dan alokasi anggaran, sementara pihak lain menyoroti perlunya perencanaan strategis jangka panjang agar aset tidak kembali terbengkalai setelah direhabilitasi.

Tabel 3. Siklus Hidup Aset

No.	Siklus Hidup Aset	Progress
1	Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran	√
2	Pengadaan Aset	√
3	Penggunaan Aset	
4	Pemanfaatan Aset	
5	Pengamanan dan Pemeliharaan Aset	
6	Penghapusan dan Pemindahtanganan Aset	

Sumber oleh peneliti, 2025

Berdasarkan siklus hidup aset diatas dengan mangaitkan terkait aset terbengkalai yaitu Monumen Gedung Pancasila ini akan dijelaskan sebagai berikut:

1. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran

Pada tahap ini sudah dilakukan, terbukti dengan adanya perencanaan pembangunan Monumen Gedung Pancasila dan pengalokasian anggaran melalui APBN/APBD. Namun, perencanaan dinilai kurang matang karena tidak mempertimbangkan keberlanjutan pembangunan hingga selesai dan tidak ada strategi jangka panjang pemanfaatannya.

2. Pengadaan Aset

Pengadaan aset sudah berjalan, ditandai dengan dimulainya pembangunan monumen. Akan tetapi, pengadaan tidak tuntas (pembangunan terhenti), sehingga aset belum dapat berfungsi optimal.

3. Penggunaan Aset

Penggunaan aset belum berjalan karena Monumen Gedung Pancasila belum bahkan tidak pernah digunakan sesuai tujuan awalnya karena kondisi bangunan belum rampung.

4. Pemanfaatan Aset

Pemanfaatan aset terkait dengan Gedung Monumen Pancasila ini bisa dikatakan belum terlaksana. Aset terbengkalai tidak dapat dimanfaatkan untuk menghasilkan PAD melalui sewa, retribusi, atau kerja sama dengan pihak ketiga. Potensi ekonomi yang seharusnya ada menjadi hilang.

5. Pengamanan dan Pemeliharaan Aset

Tahap ini yaitu pengamanan dan pemeliharaan aset hanya dilakukan secara minimal. Berdasarkan wawancara, ada upaya pemeliharaan dasar untuk mencegah kerusakan lebih parah, namun tidak maksimal karena keterbatasan anggaran dan status aset yang mangkrak.

6. Penghapusan dan Pemindahtanganan Aset

Penghapusan dan pemindahtanganan aset belum dilakukan. Aset masih tercatat dalam daftar aset daerah dan pemerintah berupaya mencari solusi (renovasi, dukungan anggaran, atau kerja sama pihak ketiga), sehingga belum ada langkah resmi penghapusan atau pemindahtanganan.

SIMPULAN

Keberadaan aset terbengkalai berupa Monumen Gedung Pancasila memberikan dampak negatif yang cukup signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Aset ini tidak berfungsi sebagaimana mestinya karena siklus hidup aset tidak berjalan secara penuh. Proses pembangunan hanya sampai pada tahap perencanaan, penganggaran, dan pengadaan, tanpa dilanjutkan ke tahap penggunaan, pemanfaatan, serta pemeliharaan yang optimal. Akibatnya, pemerintah kehilangan potensi pendapatan dari sektor pariwisata, retribusi, dan kerja sama pemanfaatan aset, sementara di sisi lain masih menanggung biaya pemeliharaan dasar yang menjadi beban keuangan daerah.

Hasil wawancara dengan pihak teknis di Dinas PUPR mengungkapkan bahwa terdapat beberapa faktor penyebab utama aset menjadi terbengkalai. Pertama, lemahnya perencanaan awal yang kurang memperhitungkan aspek teknis, manajemen risiko, dan keberlanjutan penggunaan aset. Kedua, keterbatasan anggaran yang membuat proses pembangunan terhenti di tengah jalan sehingga fasilitas yang sudah dibangun tidak bisa dimanfaatkan secara maksimal. Ketiga, kerusakan fisik bangunan akibat bencana alam, khususnya Badai Seroja, yang memperparah kondisi aset dan menambah biaya pemulihan. Upaya yang dilakukan pemerintah daerah selama ini masih bersifat sementara dan minimal, sebatas menjaga agar aset tidak semakin rusak. Namun, belum ada langkah konkret terkait strategi pemanfaatan, pemindahtanganan, atau kerja sama pemanfaatan dengan pihak swasta. Hal ini menunjukkan adanya inefisiensi dalam tata kelola aset daerah karena aset yang seharusnya menjadi sumber pendapatan justru berubah menjadi beban keuangan.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa keberadaan aset terbengkalai berimplikasi langsung maupun tidak langsung terhadap rendahnya kontribusi PAD di Provinsi NTT. Hilangnya potensi penerimaan dari aset terbengkalai juga menimbulkan *opportunity cost* yang tinggi, di mana daerah kehilangan manfaat ekonomi, sosial, maupun strategis yang seharusnya dapat diperoleh jika aset dikelola secara optimal. Oleh karena itu, dibutuhkan perbaikan tata kelola aset melalui perencanaan yang lebih matang, penguatan regulasi, alokasi anggaran yang memadai, serta strategi pemanfaatan jangka panjang seperti kemitraan publik-swasta (PPP) agar aset dapat memberikan kontribusi nyata bagi pembangunan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim dan Muhammad Syam Kusufi. (2014). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Edisi 4. Jakarta: Salemba Empat.
- Abdullah dan Halim. (2016). *Pengaruh Dana Alokasi Umum (DAU) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap Belanja Pemerintah Daerah: Studi Kasus Kabupaten/Kota di Jawa dan Bali*, Proceeding Simposium Nasional Akuntansi VI, Surabaya.
- Andre R. Saputra. (2018). *Analisis Pelaksanaan Penatausahaan Aset Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Rokan Hulu*. Institutional Repository.
- Anita Sri, Wahyuni and Rahmat, Yuliansyah (2020) *PENGARUH PENDAPATAN ASLI DAERAH DAN DANA ALOKASI UMUM TERHADAP PERTUMBUHAN EKONOMI KOTA SURAKARTA*. Skripsi thesis, Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia Jakarta.
- Donna O. Setiabudhi. (2019). *Pengelolaan Aset Pemerintah Daerah Dalam Perspektif Good Governance*. E-Jurnal Unstrad.
- Ghena, M. M., Carcaria, M. S. M., & Wellem, I. (2025). *OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TANAH DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN SIKKA*. Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran (JRPP), 8(1), 2393-2400.
- Hidayah, A. L. (2023, April 12). *5 Prinsip Good Governance dalam Pengurusan Piutang Negara*. DJKN-Kemenkeu.
- Ibrahim, F., & Ridwan, R. (2020). *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah Dan Bangunan Milik Pemerintah Kota Banda Aceh*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi, 5(4), 571-577.
- Jensen, M. C., & Meckling, W. H. (2019). *Theory of the firm: Managerial behavior, agency costs and ownership structure*. In *Corporate governance* (pp. 77-132). Gower.
- Jorgi, D. E. S. (2021). *Perlakuan Akuntansi Aset Tetap Gedung dan Bangunan pada Polrestabes Surabaya* (Doctoral dissertation, Universitas Hayam Wuruk Perbanas Surabaya).
- Jurnal Entrepreneur. (2021). In Jurnal Entrepreneur. Jakarta.
- Kebijakan Akuntansi Aset Tetap. (2020). In Suryaden, Kebijakan Akuntansi Aset Tetap. Yogyakarta.
- Kushendar, D. H., & Wargadinata, B. (2023). *IMPLEMENTASI KEBIJAKAN TATA KELOLA BARANG MILIK DAERAH DALAM MENDUKUNG KINERJA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA CIMAHI*. PRAJA: Jurnal Ilmiah Pemerintahan, 11(3), 177-184.
- Lucy Luksita. (2022). *Perancangan Pedoman Penghapusan Aset Daerah Pada Inspektorat Provinsi Jawa Tengah*. Repository Unitidar, Magelang.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2018*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Nurdin, Ismail Nurdin. 2017. *Etika Pemerintahan: Norma, Konsep, dan Praktek Bagi Penyelenggara Pemerintahan*. Yogyakarta Lintang Rasi Aksara Books.
- Prasetyo, H., & Wulandari, R. (2021). *Pengelolaan Barang Milik Daerah dalam Meningkatkan Transparansi dan Akuntabilitas Keuangan Pemerintah Daerah*. Jurnal Akuntansi dan Kebijakan Publik, 12(2), 133-145.
- Pratama, C. D. (2020, Desember 18). *Good Governance: Definisi dan Prinsipnya*. Kompas.com
- Purwanto, R. W., Wahyuningsih, C. D., & Selly, R. N. (2024). *Implementasi Kebijakan Pengelolaan Aset Daerah*. Jurnal Mimbar Administrasi, 21(1), 137-151.
- Rahman, N. A. (2021). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju* (Doctoral Dissertation, Universitas Hasanuddin).

- Rahmawati, L. (2020). *Evaluasi Pengelolaan Barang Milik Daerah: Kendala dan Strategi Penyelesaiannya*. Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik, 7(3), 56–66.
- Sarkandi, M. (2023). *IMPLEMENTASI PERATURAN BUPATI KABUPATEN KAUR NOMOR 5 TAHUN 2020 TENTANG PENGELOLAAN ASET PERSPEKTIF SIYASAH DUSTURIYAH (Studi Kasus Aset Yang Terbengkalai Di Kabupaten Kaur)* (Doctoral dissertation, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu).
- Setiawan, R., & Pratama, A. (2022). *Pengelolaan Aset Tetap dalam Meningkatkan Efisiensi Keuangan Daerah*. Jurnal Manajemen Aset dan Kebijakan Publik, 10(1), 45–56.
- Silvia Agustina. (2023). *Peran Good Governance dalam Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia*. Kompasiana.
- Sri Wahyuni, dkk (2020). *Pengantar Manajemen Aset*. Nas Media Pustaka. Makasar
- Sugiyono. (2019). *Metodelogi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif Dan R&D*. Bandung: ALFABETA.
- Supriyono, R.A. *Akuntansi Keperilakuan*. Yogyakarta: UGM Press, 2018 Susanti. (2023). *Strategi Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Bmd) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Bontang*.
- Umam, K., Wardiningsih, R., & Noviawan, L. A. (2024). Analisis Pengelolaan Aset Terbengkalai di Pemerintah Daerah. JSMA (Jurnal Sains Manajemen dan Akuntansi), 16(2), 228-241.
- Utami, D. (2021). *Analisis Pengelolaan Aset Tetap Pemerintah Daerah dan Dampaknya terhadap Pelayanan Publik*. Jurnal Administrasi Publik, 8(2), 101–110.
- Wartuny, S. (2020). Analisis pengelolaan aset pada badan pengelolaan keuangan dan aset daerah Kabupaten Maluku Barat Daya. *Kupna Akuntansi: Kumpulan Artikel Akuntansi*, 1(1), 22-33.
- Werdana, A. *OPTIMALISASI PERAN PEMERINTAH DAERAH PROVINSI BENGKULU TERHADAP ASET DAERAH (Studi Kasus Mess Pemda Provinsi Bengkulu Perspektif Siyasa Dusturiyyah)* (Doctoral dissertation, UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu).
- Wulandani, S. A. (2023). *Penerapan konsep Public Private Partnership (PPP) dalam pengelolaan aset negara tang terbengkalai di CO&CO Kota Bandung* (Doctoral dissertation, UIN Sunan Gunung Djati Bandung).
- Yuliani, S., & Nugroho, B. (2023). *Strategi Optimalisasi Aset Tetap melalui Integrasi Sistem Perencanaan dan Penganggaran Daerah*. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pemerintah, 11(3), 75–88.