

Pemanfaatan Aset Daerah sebagai Instrumen Peningkatan PAD Kabupaten Toraja Utara

Utilization of regional assets as an instrument for increasing local own-source revenue (PAD) in North Toraja Regency

Jemi Pabisangan Tahirs

¹ Universitas Kristen Indonesia Toraja

ARTICLE INFO

Article history:

Received 30 September, 2025

Revised 10 Oktober, 2025

Accepted 17 Oktober, 2025

Available online 26 Oktober, 2025

Keywords

regional assets, local own-source revenue, asset optimization, asset management, North Toraja Regency

Kata Kunci:

aset daerah, pendapatan asli daerah, optimalisasi aset, pengelolaan aset, Kabupaten Toraja Utara



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.
Copyright © 2025 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRACT

Pengelolaan aset daerah memiliki peran strategis dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan memperkuat kemandirian fiskal pemerintah daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pemanfaatan aset daerah sebagai instrumen peningkatan PAD di Kabupaten Toraja Utara, mengidentifikasi kendala dalam pengelolaannya, serta merumuskan strategi optimalisasi aset yang dapat diterapkan secara efektif. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dan induktif. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan informan yang terdiri atas pejabat pemerintah daerah, anggota DPRD, serta masyarakat yang terdampak langsung oleh pemanfaatan aset daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar aset daerah di Kabupaten Toraja Utara belum dimanfaatkan secara optimal akibat lemahnya inventarisasi aset, keterbatasan sumber daya manusia, ketidakjelasan status hukum aset, serta belum maksimalnya koordinasi antarorganisasi perangkat daerah. Namun demikian, beberapa strategi seperti inventarisasi ulang aset, digitalisasi pengelolaan aset, kerja sama dengan pihak ketiga, serta pelibatan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) terbukti memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan PAD. Optimalisasi aset daerah juga

berdampak pada peningkatan aktivitas ekonomi lokal, penciptaan lapangan kerja, serta perbaikan tata kelola aset yang lebih transparan dan akuntabel. Penelitian ini menyimpulkan bahwa optimalisasi aset daerah memerlukan pendekatan strategis yang terintegrasi, didukung oleh regulasi yang jelas, pemanfaatan teknologi informasi, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta kolaborasi dengan pihak swasta dan BUMDes. Dengan strategi tersebut, aset daerah dapat menjadi sumber pendapatan yang berkelanjutan sekaligus mendukung pembangunan ekonomi daerah di Kabupaten Toraja Utara.

ABSTRACT

The management of regional assets plays a strategic role in increasing Local Own-Source Revenue (Pendapatan Asli Daerah/PAD) and strengthening regional fiscal independence. This study aims to analyze the utilization of regional assets as an instrument for increasing PAD in North Toraja Regency, identify constraints in asset management, and formulate effective asset optimization strategies. This research employs a qualitative method with a descriptive and inductive approach. Data were collected through interviews, observations, and documentation involving informants from local government officials, members of the Regional House of Representatives (DPRD), and communities directly affected by regional asset utilization. The results indicate that most regional assets in North Toraja Regency have not been optimally utilized due to weak asset inventory systems, limited human resources, unclear legal status of assets, and insufficient coordination among regional government agencies. Nevertheless, several strategies—such as asset re-inventory, digitalization of asset management, cooperation with third parties, and the involvement of Village-Owned Enterprises (BUMDes)—have proven to positively contribute to the increase in PAD. Asset optimization also generates broader impacts, including the stimulation of local economic activities, job creation, and improvements in transparent and accountable asset governance. This study concludes that optimizing regional assets requires an integrated strategic approach supported by clear regulations, the use of information technology, capacity building of human resources, and collaboration with the private sector and BUMDes. Through these strategies, regional assets can become sustainable sources of revenue while supporting regional economic development in North Toraja Regency.

PENDAHULUAN

Pentingnya pengelolaan aset daerah secara strategis tidak hanya berfungsi sebagai pendukung operasional pemerintahan, tetapi juga sebagai penggerak utama dalam mendorong kemandirian fiskal. Pendapatan yang diperoleh dari optimalisasi aset daerah berpotensi memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Selang, 2022). Hal ini dapat mengurangi ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat. Dengan begitu, daerah dapat memiliki fleksibilitas anggaran untuk membiayai berbagai kebutuhan pembangunan, termasuk penyediaan layanan publik yang lebih berkualitas. Namun, berbagai hambatan administratif dan operasional sering kali menjadi penghalang dalam upaya pengoptimalan aset daerah, sehingga potensi pendapatan dari aset tersebut tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal.

Aset daerah adalah semua barang yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang diperoleh secara sah, baik melalui pembelian, hibah, maupun hasil pembangunan (Feijar dan Priyono, 2023). Pemanfaatan aset daerah dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, seperti penyewaan, kerja sama pengelolaan, atau transfer hak kepada pihak ketiga. Pendekatan ini bertujuan agar aset tidak hanya berfungsi sebagai penunjang tugas pemerintahan, tetapi juga memberikan kontribusi nyata terhadap PAD.

Aset dapat dimanfaatkan untuk pembangunan fasilitas umum kepada pihak swasta untuk kegiatan komersial. Dengan demikian, aset yang sebelumnya tidak produktif dapat diubah menjadi sumber pendapatan yang signifikan (Dewantara dkk, 2023).

Tabel 1 Jenis dan Fungsi Aset Daerah

Jenis Aset	Fungsi Utama
Tanah	Lokasi pembangunan fasilitas umum dan ekonomi
Bangunan	Kantor pemerintahan, fasilitas pendidikan, dll.
Peralatan	Mendukung pelayanan operasional
Infrastruktur	Menunjang mobilitas dan konektivitas
Aset Tak Berwujud	Hak paten, merek, atau teknologi

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan pemerintah daerah yang berasal dari sumber-sumber pendapatan lokal sesuai dengan potensi daerah masing-masing. Pemanfaatan aset daerah sebagai salah satu sumber PAD memberikan peluang besar untuk meningkatkan pendapatan pemerintah. Namun, potensi ini sering kali tidak dimanfaatkan secara maksimal akibat kurangnya regulasi yang mendukung dan minimnya kesadaran akan pentingnya tata kelola aset yang baik. Optimalisasi aset daerah merupakan isu yang kerap menjadi perhatian dalam pengelolaan pemerintahan daerah di Indonesia. Banyak daerah masih menghadapi kendala dalam memanfaatkan aset yang mereka miliki untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Untuk mengatasi hambatan ini, pemerintah kota telah melakukan legal audit dan pendekatan mediasi untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan aset. Selain itu, kerja sama dengan berbagai pihak, termasuk konsultan hukum, dilakukan untuk memastikan bahwa semua aset memiliki dokumen legal yang jelas. Dengan langkah-langkah ini, pemerintah dapat meningkatkan kontribusi aset tanah terhadap PAD sekaligus memperbaiki tata kelola aset secara keseluruhan (Pratama dan Utomo, 2024).

Namun, pengelolaan aset di kabupaten Toraja Utara masih menghadapi berbagai kendala, seperti keterbatasan sumber daya manusia dan regulasi yang belum memadai. Banyak aset yang belum dimanfaatkan secara optimal, sehingga kontribusinya terhadap PAD relatif kecil. Pemerintah daerah perlu melakukan langkah-langkah strategis untuk menginventarisasi dan

mengelola aset-aset tersebut, termasuk bekerja sama dengan pihak swasta atau investor untuk meningkatkan pemanfaatannya. Dengan demikian, aset daerah tidak hanya menjadi sumber pendapatan tetapi juga mendukung pengembangan ekonomi lokal.

Optimalisasi aset daerah di Kabupaten Toraja Utara menjadi salah satu langkah strategis untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah sekaligus mendukung pengembangan sektor pariwisata. Beberapa aset yang memiliki potensi besar untuk dikembangkan meliputi tanah kosong yang dapat dijadikan lokasi pembangunan hotel dan resort, bangunan bersejarah yang dapat dijadikan destinasi wisata budaya, serta infrastruktur jalan yang dapat mendukung konektivitas antarobjek wisata.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif dan induktif yang dilakukan mengenai pengoptimalan aset daerah mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Toraja Utara. Menurut Bogdan dan Biklen (2016: 54) penelitian kualitatif adalah salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati. Sedangkan menurut Helaluddin (2019: 30), penelitian kualitatif merupakan studi penelitian yang mencoba memahami fenomena dalam setting dan konteks yang natural, sehingga tidak dapat memanipulasi fenomena dalam setting yang diamatinya.

Jenis dan Sumber Data

Jenis Data

Jenis Data adalah fakta, informasi atau keterangan. Keterangan yang merupakan bahan baku dalam penelitian untuk dijadikan bahan pemecahan masalah atau bahan untuk mengungkap suatu gejala. Jenis Data kualitatif adalah data yang berbentuk kata-kata, bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data misalnya wawancara, analisis dokumen dan observasi. Data dalam penelitian ini diambil dari data yang diperoleh langsung dari pihak-pihak yang berkaitan berupa pengoptimalan aset-aset daerah mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Toraja Utara Kepala Bidang dan Kepala Seksi dari berbagai literatur yang relevan terkait dengan penelitian ini.

Sumber Data

Sumber data dalam penelitian merupakan sumber dari data-data diperoleh untuk mempermudah mengidentifikasi sumber data. Pada penelitian ini, sumber data yang peneliti gunakan sebagaimana yang dikemukakan oleh Arikunto adalah sumber data yang berawal dari orang dan laporan

Informasi Penelitian.

Informan dalam penelitian ini terdiri dari

- 1) Pejabat Pemerintah Kabupaten Toraja Utara yang terkait dengan pengelolaan aset daerah (Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah BPKAD, Dinas Pariwisata, dll.).
- 2) Anggota DPRD Toraja Utara yang mengawasi kebijakan pengelolaan aset.
- 3) Masyarakat lokal yang terdampak langsung oleh pemanfaatan aset daerah.

Teknik Pengumpulan Data.

Wawancara

Wawancara merupakan teknik mengumpulkan data dengan cara mengadakan dialog, tanya jawab antara peneliti dan narasumber secara sungguh sungguh. Tujuan dari wawancara jenis ini adalah untuk menemukan permasalahan yang lebih terbuka dimana pihak yang diajak wawancara diminta pendapat dan ide idenya. Wawancara dilakukan secara terbuka di mana para

subjeknya tahu bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui apa maksud wawancara. Wawancara dilakukan sampai peneliti tidak menemukan informasi baru lagi.

Observasi

Menurut Widoyoko (2014:76) observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap unsur-unsur yang nampak dalam suatu gejala pada objek penelitian. Menurut Wiwin (2014: 45) observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis.

Dokumentasi

Menurut Sugiyono (2015: 82), Dokumentasi adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dalam penelitian ini mengumpulkan data- data yang diperlukan.

Teknik Analisis Data.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian kualitatif mencakup transkrip hasil wawancara, reduksi data, analisis, interpretasi data dan triangulasi. Dari hasil analisis data yang kemudian dapat ditarik kesimpulan.

HASIL

Strategi Pengoptimalan Aset Daerah

Strategi utama yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Toraja Utara dalam mengoptimalkan aset adalah inventarisasi ulang seluruh aset daerah. Menurut Permana (2024), "inventarisasi aset merupakan fondasi penting dalam upaya optimalisasi pengelolaan dan peningkatan PAD." Dengan mengetahui aset yang dimiliki secara akurat, strategi pemanfaatan bisa disusun lebih terarah.

Kerja sama pemanfaatan aset dengan pihak ketiga menjadi salah satu inovasi yang diterapkan. Ghena, Carcaria, dan Wellem (2025) mengungkapkan bahwa "pemanfaatan aset daerah melalui pola kerja sama mampu meningkatkan kontribusi terhadap pendapatan asli daerah secara signifikan." Skema seperti sewa jangka panjang atau Build-Operate Transfer (BOT) mulai dikembangkan di beberapa kecamatan.

Dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), optimalisasi pengelolaan aset menjadi salah satu prioritas utama Pemerintah Kabupaten Toraja Utara. Aset daerah, yang terdiri dari tanah, bangunan, kendaraan, serta aset tidak bergerak lainnya, memiliki potensi besar untuk didayagunakan secara maksimal. Berbagai strategi telah diterapkan guna mendorong efisiensi, efektivitas, serta peningkatan nilai manfaat aset tersebut. Untuk memberikan pemahaman yang lebih konkret, berikut ini disajikan Tabel 4.2 yang merangkum strategi-strategi utama yang dilaksanakan pemerintah daerah dalam pengelolaan aset. Tabel ini memuat pendekatan yang beragam, mulai dari inventarisasi ulang, kerjasama dengan pihak ketiga, hingga pelatihan sumber daya manusia pengelola aset.

Tabel 2 Strategi Pengoptimalan Aset Daerah Kabupaten Toraja Utara

No	Strategi	Implementasi	Dampak Utama
1	Inventarisasi Ulang	Tahun 2023	Validasi Data Aset
2	Kerja Sama dengan Pihak Ketiga	Sejak 2022	Peningkatan Pendapatan Sewa
3	Digitalisasi Pengelolaan Aset	Tahun 2024	Transparansi dan Akurasi Data
4	Pemberdayaan Internal Aset	Sejak 2022	Pemanfaatan Aset Non-

			Produktif
5	Pelatihan SDM Pengelola Aset	Tahun 2024	Peningkatan Kompetensi Pengelola Aset
1. Inventarisasi Ulang			
Implementasi: Pemerintah daerah melakukan pendataan ulang terhadap seluruh aset yang dimiliki.			
Dampak Utama:			
a. Validasi data aset membantu memastikan informasi aset yang dimiliki pemerintah lebih akurat dan terkini, sehingga mendukung pengelolaan yang tepat.			
b. Pemetaan aset berguna untuk mengidentifikasi aset yang belum dimanfaatkan secara maksimal agar dapat dioptimalkan.			
c. Hasil penelitian menjadi dasar dalam menyusun strategi pemanfaatan dan pengembangan aset di masa mendatang.			
2. Kerja Sama dengan Pihak Ketiga			
Implementasi: Pemanfaatan aset melalui skema kerja sama seperti sewa, build- operate-transfer (BOT), atau kerja sama lainnya dengan swasta.			
Dampak Utama:			
a. Meningkatkan pendapatan daerah dari aset yang sebelumnya tidak produktif.			
b. Mengurangi beban pemeliharaan aset oleh pemerintah.			
c. Menarik investasi lokal maupun luar daerah.			
3. Digitalisasi Pengelolaan Aset			
Implementasi: Penggunaan sistem digital/informasi untuk mencatat, memantau, dan mengelola aset daerah.			
Dampak Utama:			
a. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas.			
b. Memudahkan pelaporan dan pengawasan.			
c. Mengurangi risiko kehilangan atau tumpang tindih aset.			
4. Pemberdayaan Internal Aset (Sejak 2022)			
Implementasi: Mendorong penggunaan aset oleh instansi pemerintah atau unit kerja daerah secara produktif.			
Dampak Utama:			
a. Mengaktifkan kembali aset yang tidak terpakai (idle asset).			
b. Mendukung program pemerintah lokal seperti pelatihan, pameran UMKM, dll.			
c. Menghasilkan nilai tambah meski tanpa pihak eksternal.			
5. Pelatihan SDM Pengelola Aset (Tahun 2024)			
Implementasi: Pelatihan teknis dan manajerial bagi aparatur sipil negara (ASN) yang mengelola aset daerah.			
Dampak Utama:			
a. Meningkatkan kapasitas dan profesionalisme pengelola aset.			
b. Mengurangi kesalahan administratif dan operasional.			
c. Mendukung pengelolaan aset berbasis perencanaan dan prinsip efisiensi.			

Dari Tabel 2 dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Kabupaten Toraja Utara tidak hanya berfokus pada aspek administratif dalam pengelolaan aset, tetapi juga memperkuat sisi

kolaboratif dan inovatif. Misalnya, kerjasama dengan pihak ketiga memungkinkan aset daerah yang sebelumnya tidak produktif menjadi sumber pendapatan baru melalui pola sewa atau pengelolaan berbasis kemitraan. Selain itu, program digitalisasi pengelolaan aset bertujuan untuk mengatasi masalah ketidakakuratan data yang selama ini menjadi kendala umum di banyak daerah. Langkah ini sejalan dengan hasil penelitian Ghena et al. (2025) yang menegaskan pentingnya digitalisasi dalam pengelolaan aset untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas.

Optimalisasi aset juga dilakukan dengan memperjelas status hukum aset agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Khaerunisa dan Saepudin (2025) menyatakan bahwa "kepastian hukum atas aset sangat penting untuk meningkatkan daya saing pemanfaatannya di pasar." Penyelesaian status hak milik menjadi bagian dari agenda reformasi birokrasi di bidang pengelolaan aset.

Pemerintah daerah mendorong unit-unit kerja untuk aktif menggunakan aset daerah dalam kegiatan produktif. Amelia (2024) dalam penelitiannya menyebutkan bahwa "pemberdayaan aset daerah melalui pemanfaatan internal dapat menjadi alternatif tambahan sumber PAD selain retribusi dan pajak." Penggunaan aset untuk event ekonomi daerah seperti pameran UMKM juga menjadi salah satu implementasinya.

Dalam rangka menunjang strategi pengoptimalan, dilakukan pula program pelatihan dan sertifikasi pengelolaan aset bagi ASN. Budiyo dan Hopia (2025) menegaskan bahwa "kapasitas SDM perlu ditingkatkan agar mampu memahami teknis manajemen aset modern dan berdaya guna dalam meningkatkan PAD." Investasi pada sumber daya manusia ini diharapkan memberikan dampak jangka panjang.

Strategi Pengoptimalan Aset Daerah Secara Efektif dan Tidak Efektif

Berdasarkan hasil penelitian di Kabupaten Toraja Utara, terdapat sejumlah strategi pengoptimalan aset daerah yang dinilai berjalan efektif serta beberapa strategi lain yang belum memberikan hasil optimal atau masih menghadapi berbagai kendala. Strategi yang efektif antara lain inventarisasi ulang aset daerah, digitalisasi pengelolaan aset, serta kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga. Inventarisasi ulang terbukti mampu menghasilkan data yang lebih akurat sehingga memudahkan pemerintah dalam merencanakan pemanfaatan aset secara terarah. Digitalisasi pengelolaan aset juga berperan penting karena meningkatkan transparansi, mempercepat akses informasi, dan meminimalisasi risiko kehilangan data. Selain itu, kerja sama dengan pihak ketiga, seperti skema sewa jangka panjang atau *build operate transfer* (BOT), terbukti dapat meningkatkan kontribusi aset terhadap PAD dan mengurangi beban biaya pemeliharaan dari pemerintah daerah. Contohnya, lahan kosong milik pemerintah di kawasan strategis Rantepao disewakan kepada investor lokal untuk membangun pusat perbelanjaan. Skema sewa jangka panjang ini memberikan tambahan PAD sekaligus menciptakan lapangan kerja baru bagi masyarakat.

Namun demikian, terdapat pula strategi yang masih dinilai tidak efektif atau belum maksimal. Misalnya, pemberdayaan internal aset daerah yang belum berjalan optimal karena keterbatasan inisiatif dari perangkat daerah dalam memanfaatkan aset idle menjadi kegiatan produktif. Selain itu, pelatihan sumber daya manusia untuk pengelola aset belum sepenuhnya efektif, mengingat keterbatasan anggaran serta kurangnya kesinambungan program pelatihan. Hambatan lain yang membuat strategi belum efektif adalah persoalan regulasi dan status hukum aset, yang sering kali memperlambat proses legalisasi sehingga aset tidak dapat segera dimanfaatkan. Contohnya Gedung pemerintah lama di pusat kota Toraja Utara yang rencananya akan dimanfaatkan sebagai pusat pelatihan tidak berjalan maksimal. Hal ini karena minimnya

koordinasi antarinstansi serta keterbatasan anggaran untuk renovasi bangunan. Akibatnya, aset tersebut masih terbengkalai.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa efektivitas strategi pengoptimalan aset daerah sangat dipengaruhi oleh faktor keakuratan data, dukungan teknologi, kolaborasi dengan pihak ketiga, kapasitas sumber daya manusia, serta kejelasan regulasi. Strategi yang berhasil adalah strategi yang mampu mengatasi hambatan administratif dan hukum, sedangkan strategi yang tidak efektif pada umumnya terkendala oleh lemahnya implementasi, keterbatasan anggaran, dan kurangnya koordinasi antarinstansi.

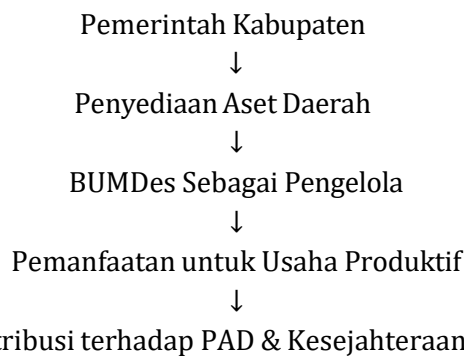
Peran BUMDES dalam Mendukung Optimalisasi Aset

Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) di Toraja Utara telah mengambil peran aktif dalam membantu pengoptimalan aset milik desa maupun daerah. Asadi dan Ansari (2024) menyebutkan bahwa "BUMDes berfungsi sebagai pengelola aset produktif desa untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memperkuat perekonomian lokal." Dengan mengelola pasar desa, lahan pertanian, dan kios, BUMDes berkontribusi pada peningkatan PAD.

Beberapa BUMDes bahkan berhasil memanfaatkan lahan tidur milik desa untuk kegiatan ekonomi produktif seperti budidaya hortikultura. Komalasari dan Sucihati (2024) menjelaskan bahwa "pengelolaan aset berbasis komunitas desa mampu menciptakan pendapatan tambahan yang signifikan bagi desa." Penerapan model ini juga membantu memperkuat ekonomi pedesaan.

Optimalisasi aset daerah tidak dapat dilepaskan dari peran Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) sebagai mitra strategis pemerintah. Dalam konteks Kabupaten Toraja Utara, BUMDes bukan hanya berfungsi sebagai pengelola aset di tingkat desa, tetapi juga sebagai katalisator dalam mendorong kegiatan ekonomi berbasis lokal. Kolaborasi ini memungkinkan proses pengelolaan aset menjadi lebih adaptif terhadap kebutuhan masyarakat desa dan berkontribusi secara langsung terhadap peningkatan kesejahteraan ekonomi. Untuk memvisualisasikan skema kolaborasi tersebut, berikut disajikan Bagan 4.1 yang memperjelas alur kerja sama antara pemerintah daerah dan BUMDes.

Bagan 4.4 Skema Kolaborasi Pengelolaan Aset Daerah dengan BUMDes



Bagan di atas menunjukkan bahwa pemerintah daerah bertindak sebagai penyedia aset melalui skema hibah atau kerja sama pemanfaatan, sedangkan BUMDes bertanggung jawab untuk mengelola dan mengembangkan aset tersebut menjadi unit usaha produktif. Pendekatan ini terbukti efektif sebagaimana diungkapkan oleh Komalasari dan Sucihati (2024), yang menemukan bahwa BUMDes mampu meningkatkan Pendapatan Asli Desa sekaligus memperkuat kemandirian ekonomi lokal. Kolaborasi ini juga memungkinkan terwujudnya pembangunan berkelanjutan di tingkat akar rumput, sesuai dengan prinsip pengembangan berbasis komunitas.

Selain itu, model pengelolaan bersama antara pemerintah daerah dan BUMDes dalam pemanfaatan aset menjadi salah satu terobosan. Ataris, Endah, dan Garvera (2024) berpendapat bahwa "sinergi antara pemerintah daerah dan BUMDes dalam pengelolaan aset terbukti mampu

mempercepat pertumbuhan pendapatan daerah." Model ini juga memperkuat kemandirian fiskal desa.

Kolaborasi antara pemerintah dan BUMDes membuka peluang pemanfaatan aset untuk sektor wisata lokal, yang memberikan nilai tambah ekonomi. Menurut Asadi dan Ansari (2024), "pengembangan wisata berbasis aset desa merupakan salah satu instrumen strategis dalam mengoptimalkan pendapatan daerah.

Dampak Pengoptimalan Aset Terhadap Peningkatan PAD

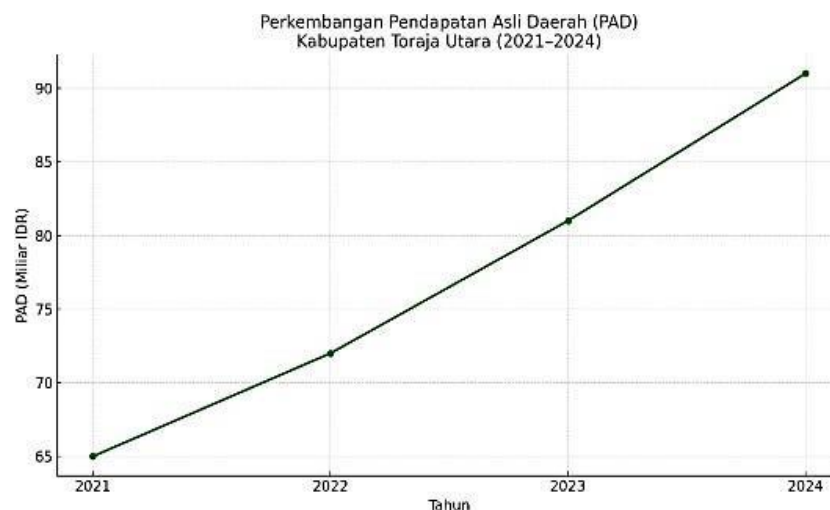
Pengoptimalan aset daerah secara nyata memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara. Nai (2024) menyatakan bahwa penerimaan PAD dari sektor pemanfaatan aset meningkat signifikan seiring dengan upaya optimalisasi yang dilakukan pemerintah daerah.

Kontribusi dari optimalisasi aset tercermin dari data peningkatan PAD sebesar 12% dalam satu tahun terakhir. Berliani (2024) menegaskan bahwa "optimalisasi pengelolaan aset memiliki hubungan erat dengan peningkatan belanja modal pemerintah daerah." Hal ini memungkinkan pemerintah daerah meningkatkan kualitas pelayanan publik.

Selain aspek fiskal, dampak sosial dari optimalisasi aset juga terasa melalui pembukaan lapangan kerja baru. Menurut Budiyo dan Hopia (2025), "pengelolaan aset produktif daerah membuka peluang usaha kecil menengah untuk berkembang dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat." Beberapa aset yang sebelumnya tidak produktif kini menjadi pusat aktivitas ekonomi.

Penggunaan teknologi informasi dalam pengelolaan aset turut mempercepat peningkatan PAD. Permana (2024) menyebutkan bahwa "sistem pengelolaan aset berbasis digital mampu meningkatkan akurasi data dan efisiensi pemanfaatan aset." Kabupaten Toraja Utara perlahan mengadopsi teknologi ini dalam mengelola aset secara lebih efektif.

Untuk mengukur efektivitas strategi optimalisasi aset daerah, salah satu indikator kunci yang dapat dianalisis adalah pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Data PAD dari tahun 2021 hingga 2024 memberikan gambaran konkret tentang bagaimana upaya pengelolaan aset berdampak pada peningkatan penerimaan daerah. Grafik berikut menampilkan tren pertumbuhan PAD Kabupaten Toraja Utara selama empat tahun terakhir.



Gambar 1. Perkembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Toraja Utara (2021–2024)

Grafik 1 menunjukkan adanya tren positif dalam perkembangan PAD Kabupaten Toraja Utara, di mana setiap tahunnya terjadi peningkatan yang konsisten. Peningkatan ini mulai tampak

lebih signifikan sejak tahun 2022, bersamaan dengan mulai intensifnya implementasi strategi optimalisasi aset. Hal ini selaras dengan penelitian Berliani (2024), yang menegaskan bahwa peningkatan efektivitas pengelolaan aset daerah akan berdampak langsung terhadap pertumbuhan belanja modal dan kinerja keuangan daerah. Dengan demikian, data tersebut mengonfirmasi bahwa program-program optimalisasi aset di Toraja Utara telah memberikan hasil nyata dalam menopang kemandirian fiskal daerah. Berikut adalah tabel Perkembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Toraja Utara Tahun 2021–2024:

Tabel 3. Perkembangan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Toraja Utara Tahun 2021–2024

Tahun	PAD (Miliar IDR)
2021	65
2022	72
2023	81
2024	91

Tabel di atas menunjukkan tren pertumbuhan PAD Kabupaten Toraja Utara selama empat tahun terakhir. Terjadi peningkatan PAD sebesar Rp26 miliar dari tahun 2021 ke tahun 2024. Kenaikan ini mencerminkan hasil dari strategi optimalisasi aset daerah dan penguatan kebijakan fiskal lokal (Permana, 2024; Ghena et al., 2025). Peningkatan ini juga dapat diasosiasikan dengan perbaikan tata kelola aset dan kolaborasi yang baik antara BUMDes dan pemerintah daerah (Komalasari & Sucihati, 2024; Asadi & Ansari, 2024).

Secara keseluruhan, optimalisasi aset daerah telah membawa perubahan dalam struktur penerimaan daerah. Ghena, Carcaria, dan Wellem (2025) mengungkapkan bahwa "dengan strategi optimalisasi aset, daerah dapat memperkuat fondasi fiskal secara mandiri tanpa terlalu bergantung pada transfer pusat." Ini menjadi landasan kuat menuju kemandirian keuangan daerah.

PEMBAHASAN

Temuan penelitian ini menguatkan pandangan bahwa pengelolaan aset daerah yang baik berkontribusi besar terhadap peningkatan PAD. Ghena, Carcaria, dan Wellem (2025) menulis bahwa "optimalisasi aset daerah dapat menjadi motor penggerak utama pendapatan asli daerah." Hasil studi ini memperlihatkan pentingnya strategi berbasis aset.

Selain itu, peraturan baru seperti UU Nomor 1 Tahun 2022 juga menjadi pendorong reformasi pengelolaan aset. Amelia (2024) dalam penelitiannya mengungkapkan bahwa "regulasi baru mendorong pemerintah daerah lebih kreatif dalam menggali potensi PAD melalui retribusi dan pengelolaan aset." Kabupaten Toraja Utara telah mulai merespons tuntutan ini.

Penelitian ini juga mendukung hasil studi Permana (2024) yang menyatakan bahwa "optimalisasi manajemen aset daerah memerlukan pendekatan strategis dan sistematis." Pendekatan berbasis data dan kolaborasi lintas sektor menjadi hal penting dalam implementasinya.

Integrasi BUMDes dalam strategi pengelolaan aset daerah turut diperkuat dalam temuan ini. Menurut Asadi dan Ansari (2024), "keberadaan BUMDes sebagai mitra pemerintah daerah dalam mengelola aset dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi lokal." Di Toraja Utara, kolaborasi ini mulai membuahkan hasil konkret.

Pengelolaan aset daerah yang optimal harus menjadi bagian integral dari perencanaan pembangunan daerah. Budiyo dan Hopia (2025) menyimpulkan bahwa pengelolaan aset

daerah berbasis ekonomi lokal dan partisipatif merupakan strategi terbaik untuk mendorong kemandirian fiskal daerah.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap pengelolaan aset-aset daerah di Kabupaten Toraja Utara, dapat disimpulkan bahwa:

1. Potensi aset daerah yang dimiliki Kabupaten Toraja Utara belum dimanfaatkan secara optimal sebagai sumber peningkatan PAD. Banyak aset, seperti lahan kosong, bangunan tidak produktif, dan fasilitas umum, yang belum memiliki kontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah.
2. Permasalahan utama dalam pengoptimalan aset meliputi lemahnya manajemen aset, kurangnya data base aset yang akurat, rendahnya kapasitas sumber daya manusia dalam pengelolaan aset, serta belum maksimalnya koordinasi antarorganisasi perangkat daerah (OPD) yang terlibat.
3. Pengelolaan aset yang belum berbasis perencanaan strategis dan tidak mengedepankan pendekatan ekonomi produktif menyebabkan banyak aset bersifat idle atau menghasilkan pendapatan sangat minim.
4. Kolaborasi dengan pihak swasta dan pemanfaatan skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) maupun sewa belum diimplementasikan secara optimal, padahal dapat menjadi solusi dalam meningkatkan nilai tambah aset yang dimiliki.
5. Upaya peningkatan PAD melalui optimalisasi aset daerah harus berjalan paralel dengan reformasi tata kelola aset, digitalisasi data aset, serta peningkatan kapasitas kelembagaan.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas, beberapa saran strategis yang dapat diajukan antara lain:

1. Pemerintah Kabupaten Toraja Utara perlu melakukan pendataan ulang dan inventarisasi seluruh aset daerah secara menyeluruh dan berbasis digital, sehingga memudahkan pemetaan potensi dan pengambilan keputusan strategis.
2. Meningkatkan kompetensi SDM pengelola aset melalui pelatihan dan pendampingan teknis yang berfokus pada manajemen aset publik, pemanfaatan aset secara produktif, dan penyusunan rencana bisnis.
3. Menyusun masterplan pemanfaatan aset daerah yang terintegrasi dengan rencana pembangunan jangka menengah daerah (RPJMD), dengan mengedepankan prinsip efisiensi ekonomi dan keberlanjutan.
4. Mendorong kemitraan dengan pihak swasta melalui skema Public-Private Partnership (PPP) untuk mengelola dan mengembangkan aset-aset strategis, khususnya yang berpotensi besar dalam sektor pariwisata, perdagangan, dan jasa.
5. Meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset daerah dengan melibatkan inspektorat, BPKP, serta DPRD untuk pengawasan dan evaluasi berkala.
6. Mengembangkan regulasi daerah yang mendukung pemanfaatan aset secara optimal, termasuk insentif dan mekanisme pengawasan terhadap pemanfaatan aset yang dilakukan oleh pihak ketiga.

REFERENSI

- Adhi, S. (2017). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Sebagai Sumber Pad Di Dinas Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Semarang Tahun 2013–2015. *JiIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 2(1), 38-43.
- Amelia, C. I. (2024). Pengaruh Rasionalisasi Retribusi Jasa Umum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 terhadap Penerimaan Asli Daerah (Studi pada Pemerintah Kota Yogyakarta). *WICARANA*, 3(2), 61--74.
- Andriyanto P. (2021). Analisis Manajemen Aset Terhadap Optimalisasipemanfaatan Aset
- Berliani, K. (2024). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah, Dana Alokasi Umum, Dana Alokasi Khusus, Dan Dana Bagi Hasil Terhadap Belanja Modal (Studi Pada Kabupaten di Provinsi Jawa Barat tahun 2017-2022). *JEMSI (Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi)*, 10(4), 2732-2739.
- Budiyono, A., & Hopia, N. (2025). Strategi Penguatan Pendapatan Daerah dan Pengembangan Kemandirian Ekonomi Lokal Melalui Instrumen Ekonomi Islam: Studi Tentang Zakat, Infaq, Sedekah, dan Wakaf. *Productivity: Journal of Integrated Business, Management, and Accounting Research*, 2(1), 36-44.
- Dewantara, D. A., Anwary, I., & Buana, M. S. (2023). Optimalisasi Aset Bangunan Daerah Sebagai Upaya Efisiensi Penggunaan Anggaran Sekaligus Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah. *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, 8(3), 1776-1792.
- Dewantara, D. A., Anwary, I., & Buana, M. S. (2023). Optimalisasi Aset Bangunan Daerah Sebagai Upaya Efisiensi Penggunaan Anggaran Sekaligus Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah. *JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, 8(3), 1776-1792.
- Dewi, P. E. D. M., Saputra, K. A. K., & Prayudi, M. A. (2017). Optimalisasi pemanfaatan dan profesionalisme pengelolaan aset desa dalam meningkatkan pendapatan asli desa. *Jurnal Ilmiah Akuntansi*, 2(2).
- Djadjuli, D. (2018). Peran pemerintah dalam pembangunan ekonomi daerah. *Dinamika: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 5(2), 8-21.
- Ekawati, Y., Syafina, L., & Nasution, Y. S. J. (2023). Analisis Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Dalam Pengamanan Aset Tetap Kota Subussalam. *Jurnal Sosial Ekonomi Dan Humaniora*, 9(3), 349-356.
- Feijar, F., & Priyono, B. (2023). Pengelolaan Aset Daerah Berupa Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Depok. *Journal of Business Administration Economics & Entrepreneurship*, 71-82.
- 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.
- Khaerunisa, R. N., & Saepudin, E. A. (2025). Strategi Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah dalam Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Journal of Multidisciplinary Inquiry in Science, Technology and Educational Research*, 2(1b), 2609-2618.
- Komalasari, I., & Sucihati, R. N. (2024). Optimalisasi model pengelolaan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) sebagai upaya dalam meningkatkan pendapatan asli desa. *Jurnal Ekonomi & Bisnis*, 12(1), 59-70.
- Labasido, E. R., & Darwanis, D. (2019). Analisis pengelolaan aset tetap daerah pada dinas pengelolaan keuangan aset daerah (DPKAD) Provinsi Aceh (Doctoral dissertation, Syiah Kuala University).
- Permana, D. (2024). Strategi Optimalisasi Manajemen Aset Daerah Untuk Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Journal Public Policy Services and Governance*, 1(2), 78-85.

- Pratama, A. P., & Utomo, D. D. (2024). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur (Doctoral dissertation, IPDN).
- Sari, R., Harlen, H., & Kornita, S. E. (2022). Analisis Pengelolaan Aset Daerah dalam Mendukung Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Kuantan Singingi. *Menara Ilmu: Jurnal Penelitian dan Kajian Ilmiah*, 16(1).
- Selang, K. (2022). Strategi Optimalisasi Aset Daerah untuk Penguatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pemerintah Provinsi Maluku). *Jurnal Widyaiswara Indonesia*, 3(4), 241-252.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.