LAPORAN GAGASAN KELITBANGAN

Periode - September 2025

JUDUL

"Strategi Inovatif Optimalisasi Aset Daerah sebagai Sumber PAD Berkelanjutan di Kabupaten Klungkung"

Fokus Strategis

Bidang Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah, Bidang Perencanaan Pembangunan Daerah, Bidang Hukum, Bidang Koperasi, Usaha Kecil Dan Menengah, Perindustrian Dan Perdagangan, Bidang Riset dan Inovasi Daerah

Tim Ahli

I Wayan Subamia, SE

Anggota Tim Pengendali Mutu

Badan Riset dan Inovasi Daerah

Kabupaten Klungkung

Jl. Kartini No.33 Semarapura _ brida@klungkungkab.go.id _ https://sadarindah.sbm-app.id/

Latar belakang-Kabupaten Klungkung sebagai salah satu wilayah dengan cakupan daratan yang relatif kecil serta kepemilikan kepulauan strategis seperti Nusa Penida, Nusa Lembongan, dan Nusa Ceningan, memiliki tantangan sekaligus peluang dalam memperkuat kemandirian fiskalnya. Dengan keterbatasan ruang daratan, salah satu strategi penting untuk memperluas basis penerimaan daerah adalah melalui optimalisasi aset daerah. Aset-aset tersebut, seperti pasar tradisional, terminal, gedung serbaguna, pelabuhan penyeberangan, serta kawasan wisata dan budaya, memiliki nilai ekonomi yang tinggi apabila dikelola dengan baik. Namun, kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) hingga saat ini masih belum optimal.

Potensi besar tersebut belum tergarap maksimal karena berbagai persoalan, antara lain masih banyaknya aset yang idle atau dimanfaatkan secara tidak produktif, penetapan tarif sewa dan retribusi yang belum sesuai dengan nilai ekonomi pasar, serta belum adanya diferensiasi kebijakan harga antara pelaku usaha besar dan kecil. Kondisi ini semakin diperburuk oleh keterbatasan informasi kepada masyarakat mengenai peluang pemanfaatan aset daerah, sehingga terjadi asimetri informasi dan sebagian aset digunakan tanpa kontribusi berarti terhadap PAD. Selain itu, masih terdapat kelemahan pada aspek insentif dan disinsentif dalam pengelolaan aset yang menyebabkan distribusi manfaat ekonomi belum merata.

Dalam konteks mikro ekonomi pembangunan, persoalan ini menunjukkan adanya inefisiensi

alokasi sumber daya. Aset daerah yang seharusnya menjadi faktor produksi dan pengungkit pertumbuhan ekonomi justru belum diarahkan ke sektor yang paling produktif. Penetapan harga (pricing policy) dalam bentuk retribusi maupun sewa juga belum sepenuhnya memperhatikan nilai pasar dan daya beli masyarakat. Padahal, kebijakan insentif yang tepat—misalnya tarif rendah bagi UMKM dan tarif lebih tinggi bagi pelaku usaha besar di lokasi strategis—dapat menciptakan keadilan sekaligus meningkatkan penerimaan daerah.

Urgensi optimalisasi aset daerah bagi Klungkung sangat tinggi, mengingat kontribusi PAD dari sektor ini masih relatif kecil dibandingkan dengan potensinya. Jika tidak ada langkah inovatif, pemerintah daerah akan menghadapi keterbatasan fiskal dalam pembiayaan pembangunan. Sebaliknya, melalui strategi inovatif dalam pengelolaan aset berbasis prinsip mikro ekonomi pembangunan, PAD dapat meningkat secara signifikan sekaligus memberikan manfaat ganda bagi masyarakat. Inovasi yang dimaksud bukan hanya dalam bentuk teknologi, melainkan dalam cara merancang kebijakan harga, menata ulang distribusi pemanfaatan aset, serta mengembangkan pola kerja sama yang adil dengan desa adat, BUMDes, dan pelaku swasta.

Dengan demikian, strategi inovatif optimalisasi aset daerah merupakan jawaban atas tantangan fiskal sekaligus upaya menciptakan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan. Melalui pendekatan ini, Kabupaten Klungkung tidak hanya dapat memperkuat PAD, tetapi juga memastikan manfaat ekonomi dirasakan secara lebih luas oleh masyarakat lokal, terutama UMKM, desa adat, dan komunitas sekitar aset daerah.

I. Maksud dan Tujuan

Maksud:

Kajian ini dimaksudkan untuk merumuskan strategi inovatif dalam optimalisasi aset daerah Kabupaten Klungkung sebagai upaya memperkuat sumber-sumber PAD secara berkelanjutan. Dengan pendekatan mikro ekonomi pembangunan, strategi ini diarahkan untuk menjawab persoalan keterbatasan fiskal, memaksimalkan potensi aset yang ada, serta memastikan distribusi manfaat ekonomi yang lebih merata bagi masyarakat lokal.

Tujuan:

1. Mengidentifikasi potensi dan permasalahan aset daerah yang selama ini belum memberikan kontribusi optimal terhadap PAD Kabupaten Klungkung.
2. Merumuskan kebijakan inovatif berbasis mikro ekonomi yang mampu meningkatkan efisiensi alokasi aset, menekan aset idle, serta mendorong pemanfaatan produktif di sektor perdagangan, pariwisata, transportasi, dan UMKM.
3. Menyusun mekanisme tarif dan retribusi yang adil dan efisien, dengan prinsip diferensiasi antara pelaku usaha besar dan UMKM kecil, sehingga PAD meningkat tanpa membebani kelompok rentan.
4. Mendorong pola kerja sama yang inklusif melalui revenue sharing dengan desa adat, BUMDes, dan pelaku swasta agar manfaat optimalisasi aset dapat dirasakan secara langsung oleh masyarakat lokal.
5. Menetapkan arah strategis pembangunan berkelanjutan, di mana peningkatan PAD tidak hanya berorientasi pada penerimaan fiskal

jangka pendek, tetapi juga pada penciptaan efek berganda (multiplier effect) bagi perekonomian lokal, seperti penciptaan lapangan kerja, tumbuhnya UMKM, dan penguatan daya saing pariwisata daerah.

II. Ide dan Gagasan

Optimalisasi aset daerah merupakan salah satu strategi penting yang dapat ditempuh Kabupaten Klungkung untuk memperkuat kapasitas fiskal daerah. Dengan keterbatasan wilayah daratan, serta tingginya ketergantungan pada sektor pariwisata, aset-aset milik pemerintah daerah seperti pasar tradisional, terminal, pelabuhan, gedung serbaguna, lahan idle, hingga kawasan wisata budaya dan bahari harus dikelola secara produktif agar mampu memberikan kontribusi maksimal terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dalam kerangka mikro ekonomi pembangunan, aset daerah dipandang sebagai faktor produksi yang bila tidak dimanfaatkan secara optimal akan menimbulkan opportunity loss atau kehilangan potensi pendapatan. Saat ini masih banyak ditemukan permasalahan seperti kios pasar yang kosong, tanah kosong dan gedung daerah yang jarang dipakai, tarif retribusi yang tidak sesuai dengan nilai pasar, hingga usaha informal di kawasan wisata yang belum masuk dalam sistem resmi. Semua hal ini mencerminkan adanya inefisiensi alokasi sumber daya dan distorsi harga, sehingga nilai ekonomi yang seharusnya diperoleh daerah tidak tercapai.

Oleh karena itu, diperlukan strategi inovatif untuk mengubah aset idle menjadi produktif, menata ulang pasar dan terminal, menyesuaikan tarif retribusi wisata secara adil, serta merevitalisasi aset pelabuhan dan gedung daerah. Strategi inovatif yang dimaksud bukan sekadar perubahan teknis, melainkan perumusan kebijakan yang cerdas, berbasis prinsip mikro ekonomi, seperti efisiensi alokasi, diferensiasi harga sesuai daya beli, insentif-disinsentif bagi pelaku usaha, serta mekanisme bagi hasil (revenue sharing) dengan desa adat dan BUMDes.

1. Program Penataan Pasar dan Terminal

Pasar dan terminal adalah pusat interaksi ekonomi yang memiliki efek pengganda (multiplier effect). Dalam teori mikro, pasar adalah wadah pertemuan permintaan dan penawaran yang efisien bila biaya transaksi rendah, harga mencerminkan nilai pasar, dan alokasi kios optimal. Saat ini di Klungkung banyak kios kosong, pedagang liar, dan tarif yang tidak sesuai lokasi. Ini menandakan adanya market inefficiency.

Optimalisasi dilakukan melalui efisiensi alokasi: kios/los ditempatkan sesuai potensi ekonomi, dan tarif disesuaikan dengan daya beli. Terminal juga tidak hanya tempat transit, tetapi bisa menjadi pusat ruang usaha kecil (warung, koperasi angkutan).

Program ini dikaitkan dengan argumentasi :

- Underutilized resources, yaitu kios kosong menimbulkan PAD hilang (opportunity loss).
- Distorsi harga, yaitu kios strategis disewa dengan harga terlalu rendah, mengurangi penerimaan daerah.
- High transaction cost, yaitu pedagang liar membayar pungutan informal.

Program ini diharapkan dapat mendukung visi dan misi pembangunan Bupati Klungkung yaitu: menjadikan pasar sebagai pusat perdagangan rakyat yang tertata (unggul), melindungi pedagang kecil dengan tarif progresif (sejahtera), serta menjaga

keteraturan sosial (Tri Hita Karana).

2. Program Optimalisasi Aset Idle

Aset idle (tanah kosong, gedung jarang terpakai) adalah bentuk dead capital, dimana modal yang ada tetapi tidak menghasilkan output ekonomi. Dalam mikro ekonomi pembangunan, aset idle berarti inefisiensi alokasi faktor produksi. Aset ini bisa diubah menjadi pusat UMKM, inkubasi ekonomi kreatif, atau parkir wisata. Dasar pemikirannya adalah bahwa:

- Dengan mengalihkan aset idle ke sektor UMKM, pemerintah menciptakan lapangan kerja baru, meningkatkan konsumsi lokal, dan memperluas basis pajak/retribusi.
- Skema Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dengan BUMDes/Swasta menciptakan insentif bagi desa adat untuk ikut menjaga keberlanjutan aset. Revenue sharing menurunkan potensi konflik dan meningkatkan legitimasi sosial.

Program ini diharapkan mendukung visi dan misi daerah yaitu aset daerah yang cerdas dimanfaatkan (unggul), memberi peluang UMKM desa (sejahtera), dan memperkuat kolaborasi dengan desa adat (Tri Hita Karana).

3. Program Diferensiasi Tarif Retribusi Wisata

Wisatawan domestik dan mancanegara memiliki willingness to pay berbeda. Dalam teori mikro, price discrimination adalah strategi menaikkan penerimaan dengan menetapkan harga berbeda untuk segmen pasar berbeda. Klungkung memiliki daya tarik wisata budaya (Kerta Gosa, Goa Lawah) dan bahari (Nusa Penida). Tarif saat ini rata-rata belum mencerminkan daya beli wisatawan asing.

Argumentasi program:

- Loss of revenue: wisatawan asing bersedia membayar lebih tinggi, tetapi tarif seragam menimbulkan potensi PAD hilang.
- Equity consideration: wisatawan domestik harus tetap bisa mengakses wisata dengan tarif terjangkau.
- Public goods sustainability: retribusi lebih tinggi untuk mancanegara bisa dialokasikan untuk pemeliharaan fasilitas publik.

4. Program Revitalisasi Aset Pelabuhan dan Kawasan Pesisir

Pelabuhan adalah gateway economy. Ribuan wisatawan masuk Klungkung lewat Sampalan, Banjar Nyuh, Buyuk, dan Kusamba. Namun, retribusi parkir dan usaha di kawasan pelabuhan belum optimal. Dalam mikro ekonomi, ini adalah bentuk congestion externalities, yaitu padatnya lalu lintas wisatawan menimbulkan nilai ekonomi tinggi yang belum dimonetisasi.

Argumentasi program dikaitkan dengan:

- Peak-load pricing: tarif parkir lebih tinggi pada jam/ musim sibuk menekan kemacetan sekaligus meningkatkan penerimaan.
- Clustering: penataan kuliner dan kios resmi di pelabuhan mengurangi ekonomi liar dan meningkatkan kepastian.
- Revenue sharing: melibatkan desa adat/nelayan membuat pengelolaan lebih adil dan berkelanjutan.

5. Program Pemberdayaan dan Formalisasi Usaha Informal

Usaha informal di objek wisata (pedagang asongan, parkir liar, jasa foto) adalah bagian ekonomi riil, tetapi sering tidak tercatat sehingga tidak berkontribusi pada PAD. Dalam teori mikro, hal ini menunjukkan informality problem: usaha ada tetapi tidak

produktif secara fiskal. Hal ini didasarkan pada:

- Transaction cost: usaha informal menimbulkan ketidakpastian harga dan potensi pungli.
- Welfare effect: dengan izin ringan, pedagang informal mendapat kepastian hukum dan fasilitas dasar.
- Tax broadening: PAD bertambah karena basis retribusi diperluas, meskipun nominal per individu kecil.

6. Program Revitalisasi Gedung Serbaguna untuk Event Ekonomi

Gedung daerah (GOR Swecapura, Balai Budaya) sering underutilized. Dalam mikro ekonomi, ini disebut capacity underutilization: aset besar dengan biaya pemeliharaan tinggi, tetapi pendapatan rendah. Dengan menjadikannya pusat event ekonomi dan budaya, utilitas gedung naik, PAD bertambah, dan ekonomi kreatif lokal berkembang. Dasar pertimbangannya adalah:

- Economies of scope: gedung bisa dipakai untuk berbagai kegiatan (pameran, konser, expo) sehingga menambah diversifikasi pendapatan.
- Public-private partnership: kolaborasi dengan EO lokal menurunkan risiko dan meningkatkan produktivitas.
- Cultural economics: event budaya bisa dikomersialisasikan tanpa menghilangkan nilai tradisi, justru memperkuat identitas daerah.

III. Rekomendasi

Berdasarkan hasil kajian dan ide gagasan enam program prioritas optimalisasi aset daerah, terdapat beberapa rekomendasi kebijakan yang dapat dijadikan arahan strategis oleh Pemerintah Kabupaten Klungkung:

1. Reformasi Kebijakan Pengelolaan Aset

- Menyusun Peraturan Bupati atau revisi Perda Retribusi yang mengatur secara tegas tata kelola aset daerah, termasuk penetapan tarif sewa/retribusi berbasis nilai pasar dan prinsip keadilan.
- Menerapkan mekanisme diferensiasi tarif: UMKM kecil mendapat keringanan, sementara usaha besar atau aset di lokasi strategis dikenakan tarif lebih tinggi.
- Melakukan penilaian aset secara berkala (valuation) untuk memastikan harga sewa/retribusi tetap relevan dengan kondisi ekonomi.

2. Transformasi Aset Idle menjadi Produktif

- Menetapkan kebijakan pemanfaatan tanah kosong dan gedung daerah melalui skema kerja sama pemanfaatan (KSP) dengan desa adat, BUMDes, atau swasta.
- Menyusun rencana induk pemanfaatan aset idle agar arah pengembangan lebih terarah (misalnya untuk UMKM, parkir wisata, atau pusat ekonomi kreatif).
- Mendorong pola revenue sharing sehingga manfaat tidak hanya masuk PAD tetapi juga meningkatkan pendapatan desa dan masyarakat lokal.

3. Optimalisasi Aset Wisata dan Budaya

- Menetapkan kebijakan diferensiasi tarif retribusi wisata untuk wisatawan domestik

dan mancanegara sesuai daya beli.
- Mengembangkan paket tarif terintegrasi yang mencakup layanan tambahan (pemandu, toilet bersih, parkir).
- Mengalokasikan sebagian pendapatan retribusi untuk pemeliharaan fasilitas wisata, sehingga keberlanjutan aset terjaga.

4. Revitalisasi Aset Pelabuhan dan Kawasan Pesisir

- Menyusun kebijakan penataan zona parkir dan kios usaha di pelabuhan dengan tarif resmi yang jelas, serta penerapan tarif jam sibuk (peak-load pricing).
- Menata lapak kuliner pesisir agar lebih tertib, higienis, dan berkontribusi terhadap PAD.
- Melibatkan desa adat dan kelompok nelayan dalam pengelolaan kawasan pesisir melalui skema kerja sama formal.

5. Pemberdayaan dan Formalisasi Usaha Informal

- Membuat kebijakan registrasi usaha informal di kawasan wisata untuk masuk ke sistem resmi dengan izin ringan.
- Memberikan lokasi berjualan yang tertata dengan fasilitas dasar, agar wisatawan mendapat kenyamanan sekaligus pedagang kecil memperoleh kepastian.
- Menetapkan retribusi sederhana dan transparan sehingga usaha informal bisa berkontribusi pada PAD tanpa terbebani.

6. Revitalisasi Gedung Serbaguna untuk Event Ekonomi

- Menyusun kalender event tahunan dengan memanfaatkan GOR Swecapura, Balai Budaya, dan gedung lainnya sebagai pusat kegiatan ekonomi, budaya, dan kreatif.
- Menetapkan skema sewa gedung berbasis paket (sewa + fasilitas pendukung).
- Menggandeng event organizer (EO) lokal dan komunitas UMKM untuk memastikan keberlangsungan kegiatan dan meningkatkan pemanfaatan gedung.

Semarapura, 12 September 2025
Disahkan oleh:



Kepala Badan Riset
dan Inovasi Daerah
Kabupaten Klungkung

IV. Kegiatan Kelompok Ahli

No.	Nama Kegiatan	Hari/Tgl	Lokasi Kegiatan	Materi Kegiatan	Isi Bahasan	Simpulan dan Saran
1.	Ocean Gardener -	Rabu/06 Agustus 2025	BRIDA Klungkung	Sosialisasi Giant Terumbu Karang di Perairan Nusa Penida	Poin-poin utama dari pembahasan terkait penemuan coral giant di Nusa Penida dan tindak lanjut kebijakan Pemkab Klungkung: • Penemuan koloni coral giant perlu ditetapkan sebagai micro-core zone dalam KKP Nusa Penida. • Pemkab Klungkung bersama Provinsi dan KKP RI perlu mengeluarkan SK dan revisi zonasi agar kawasan ini punya dasar hukum perlindungan. • Kemitraan dengan Ocean Gardener MoU resmi antara Pemkab dan Ocean Gardener. Pembagian peran: adalah Ocean Gardener memimpin aspek riset & edukasi, Sedangkan Pemkab fasilitasi regulasi & dukungan masyarakat. Bersama-sama mengembangkan citizen science, SOP wisata berkelanjutan, dan riset internasional	Kesimpulan: • Penemuan coral giant di Nusa Penida adalah aset ekologis sekaligus potensi ekonomi daerah. • Pengelolaan melibatkan kewenangan berlapis: Pemkab (pemberdayaan masyarakat), Provinsi (KKP 0–12 mil), dan Kementerian KKP (kebijakan nasional). • Ocean Gardener dapat menjadi mitra strategis dalam riset, edukasi, dan monitoring. • Inovasi kebijakan (retribusi konservasi, lisensi operator, CSR, riset berbayar) bisa memberi kontribusi pada PAD. Saran: • Tetapkan segera zona perlindungan (micro-core zone) secara hukum. • Susun MoU Pemkab – Ocean Gardener untuk riset & edukasi.

V. Lampiran

-