LAPORAN GAGASAN KELITBANGAN

Periode - November 2025

JUDUL

"Audit Aset & Model Bisnis Baru Pemanfaatan Aset Daerah Kabupaten Klungkung"

Fokus Strategis

Bidang Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah

Tim Ahli

Ir. A.A. Gde Sutrisna WP., ST., MT., IPU., ASEAN Eng.

Tenaga Ahli Bidang Perencanaan Wilayah

Badan Riset dan Inovasi Daerah

Kabupaten Klungkung

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

Latar belakang-Klungkung memiliki banyak aset daerah yang selama ini belum dimanfaatkan secara optimal, termasuk lahan tidur, gedung tidak terpakai, area pelabuhan, kompleks pasar lama, TEA (Terminal, Eks-Asset), hingga bangunan strategis yang menurun fungsi. Aset-aset tersebut menimbulkan biaya pemeliharaan, mengurangi estetika kawasan, dan tidak memberi kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah. Di tengah kebutuhan meningkatkan PAD secara cepat dalam lima tahun kepemimpinan Mahottama, optimalisasi aset tidur menjadi salah satu langkah strategis yang dapat memberi efek “loncatan” pendapatan tanpa membebani APBD.

I. Maksud dan Tujuan

Maksud: Mewujudkan model pemanfaatan aset daerah secara produktif, terukur, dan berkelanjutan untuk mendukung percepatan PAD Kabupaten Klungkung.

Tujuan:

1. Menghasilkan daftar prioritas aset tidur yang dapat diolah menjadi pusat ekonomi baru.
2. Menyusun model bisnis KSP (Kerja Sama Pemanfaatan) yang kompetitif dan menarik investor lokal maupun nasional.
3. Menyediakan dasar ilmiah bagi skema BOT/BTO/Kerja Sama Operasi jangka pendek maupun jangka panjang.
4. Meningkatkan PAD secara permanen melalui skema bagi hasil, sewa, atau retribusi modern.

II. Ide dan Gagasan

Inti inovasi adalah membangun Sistem Optimasi Aset Daerah (S-OAD) berbasis GIS dan analisis kelayakan bisnis. Aset-aset tidur dipetakan, dinilai, dan diumumkan secara transparan sehingga dapat menarik minat investor dengan cepat. Gagasan ini meliputi:

1. Mapping Aset Tidur Berbasis GIS Pemetaan digital seluruh aset daerah (tanah, bangunan, gudang, area pelabuhan, pasar lama). Memberikan scoring potensi ekonomi berdasarkan lokasi, luas, aksesibilitas, dan kedekatan dengan simpul wisata (Kelingking, Crystal Bay, Goa Lawah, Lembongan Ceningan). Dashboard publik agar masyarakat dan investor mudah melihat peluang.
2. Valuasi Tanah & Potensi Usaha Penilaian nilai ekonomi aset (market value + potensi revenue). Simulasi penggunaan: food court modern, creative hub, coworking, marine tourism hub, depot logistik, ruang pamer UMKM, green rest area, waterfront park. Analisis keekonomian berbasis skenario 5–10 tahun.
3. Skema Bisnis Inovatif (a) BOT (Build Operate Transfer): Investor membangun, mengoperasikan dalam jangka tertentu kembali ke Pemda. (b) BTO (Build-Transfer-Operate): Aset langsung menjadi milik Pemda sejak awal, investor hanya mengoperasikan. (c) Kerja Sama Jangka Pendek (3–5 tahun): Cocok untuk UMKM, restoran, pusat kuliner, pasar malam premium. (d) Micro-KPBU: Skema KPBU skala kecil (15–30 miliar) yang cepat dieksekusi. (e) Mahottama Creative Lease: Sewa kreatif dengan syarat inovasi tertentu (misal: tema budaya + green building).

III. Rekomendasi

Langkah yang bisa dilakukan:

1. Membentuk Tim “Aset Mahottama” Terdiri dari BRIDA, BPKAD, PUPR, Bappeda, dan Bagian Kerja Sama untuk mempercepat pengolahan aset tidur.
2. Meluncurkan “Klungkung Asset Explorer” Website publik berisi peta aset + proposal mini yang siap dipinang investor.
3. Menyusun Naskah Akademik Regulasi Pemanfaatan Aset Memperkuat dasar hukum untuk model BOT/BTO/KSP agar tidak menimbulkan risiko hukum.
4. Pilot Project 3 Aset Tidur Prioritas Contoh: Lahan tidur dekat pelabuhan: logistic hub + terminal wisata laut. Gedung bioskop lama: creative space + UMKM hall. Pasar tua: night market modern Mahottama.
5. Model Revenue Sharing Real-time. Pembayaran sewa dan bagi hasil menggunakan sistem digital QR & dashboard PAD. Meminimalkan kebocoran dan memberi transparansi total.
6. Kemitraan Desa Adat Beberapa aset berada di sekitar kawasan adat, perlu skema bagi hasil berbasis Tri Hita Karana agar diterima secara sosial.

Semarapura, 08 Desember 2025
Disahkan oleh:



Kepala Badan Riset
dan Inovasi Daerah
Kabupaten Klungkung

IV. Kegiatan Kelompok Ahli

-

V. Lampiran

-