



Analisis Pengelolaan Aset Daerah dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Tual

Zainal A. Raharusun^{1*}, Amaluddin², Yerimias Manuhutu³

¹Program Studi Magister Ekonomi terapan, Universitas Pattimura, Indonesia

²⁻³Fakultas Ekonomi, Universitas Pattimura, Indonesia

*Penulis Korespondensi: zainal_r4ha@gmail.com

Abstract. *The optimal management of regional assets is a crucial paradigm for creating public value and fiscal independence. This study aims to analyze the influence of regional asset optimization, the regional investment climate, and institutional and human resource capacity on the increase of Local Revenue in Tual City. Employing a quantitative approach, this research analyzes quarterly data from the 2013-2024 period. A multiple linear regression analysis was applied, with local revenue as the dependent variable, while the independent variables were proxied by the ratio of asset revenue to total local revenue (X1), investment realization (X2), and civil servant qualifications and certifications (X3). The results demonstrate that all three independent variables have a positive and significant effect on local revenue. Regional asset optimization (X1) is the most dominant factor with a coefficient of 0.8945, followed by the investment climate (X2) at 0.4231, and institutional & human resources capacity (X3) at 0.0678. The study concludes that the synergy between asset optimization, creating a conducive investment climate, and strengthening institutional and human resources capacity are essential pillars for enhancing local revenue. Consequently, it is recommended that the Tual City Government prioritize the commercialization of idle assets, streamline investment permits, and implement sustainable civil service capacity-building programs.*

Keywords: *Asset Optimization; Institutional Capacity; Investment Climate; Local Revenue; Tual City.*

Abstrak. Pengelolaan aset daerah yang optimal merupakan paradigma krusial dalam menciptakan nilai publik dan kemandirian fiskal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh optimalisasi aset daerah, iklim investasi, serta kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Tual. Dengan menggunakan pendekatan kuantitatif, penelitian ini menganalisis data kuartalan periode 2013, 2024. Metode analisis regresi linier berganda diaplikasikan dengan variabel dependen pendapatan asli daerah, sementara variabel independen diukur melalui rasio pendapatan aset terhadap total pendapatan asli daerah (X1), realisasi investasi (X2), serta kualifikasi dan sertifikasi aparatur (X3). Hasil penelitian membuktikan bahwa ketiga variabel independen berpengaruh positif dan signifikan terhadap pendapatan asli daerah. Optimalisasi aset daerah (X1) merupakan faktor paling dominan dengan koefisien 0,8945, diikuti oleh iklim investasi (X2) sebesar 0,4231, dan kapasitas kelembagaan & sumberdaya manusia (X3) sebesar 0,0678. Simpulan penelitian menegaskan bahwa sinergi antara optimalisasi aset, penciptaan iklim investasi yang kondusif, dan penguatan kapasitas kelembagaan & sumberdaya manusia merupakan pilar esensial bagi penguatan pendapatan asli daerah. Implikasinya, Pemerintah Kota Tual disarankan untuk memprioritaskan komersialisasi aset idle, penyederhanaan perizinan investasi, dan program pengembangan kapasitas aparatur yang berkelanjutan.

Kata Kunci: Iklim Investasi; Kapasitas Kelembagaan; Kota Tua; Optimalisasi Aset; Pendapatan Asli Daerah.

1. LATAR BELAKANG

Pengelolaan aset daerah telah berevolusi menjadi paradigma fundamental dalam tata kelola pemerintahan yang akuntabel dan berkelanjutan. Dalam administrasi publik kontemporer, aset tidak lagi dipandang sekadar sebagai barang inventaris, melainkan sebagai modal publik (*public capital*) yang harus dikelola secara strategis untuk menciptakan nilai publik (*public value*) dan mendukung pelayanan dasar kepada masyarakat. Mardinata et al., (2025) menyatakan bahwa manajemen aset yang efektif sangat penting untuk meningkatkan efisiensi operasional dan mencapai pembangunan berkelanjutan di pemerintahan daerah di Indonesia. Pengelolaan aset daerah merupakan konsep krusial dalam administrasi publik

kontemporer. Pengelolaan aset publik merupakan suatu siklus strategis yang terintegrasi, meliputi perolehan, pemeliharaan, pemanfaatan, dan pelepasannya untuk memaksimalkan nilai kehidupan masyarakat dan mendukung tujuan pelayanan publik (Adnan, 2025; Cahyaningrum & Sambharakreshna, 2024). Implementasi sistem informasi aset daerah yang terintegrasi dan dapat diakses publik terbukti meningkatkan pengawasan dan mengurangi aset yang hilang atau tidak tercatat. Daerah dengan indeks tata kelola aset yang tinggi cenderung memiliki kinerja fiskal yang lebih sehat, karena kemampuan untuk mengidentifikasi aset yang dapat menghasilkan pendapatan asli daerah menjadi lebih optimal. Keterbatasan anggaran pendapatan dan belanja daerah seringkali menjadi kendala utama dalam pemeliharaan aset (Wejak & Huseno, 2025). Mayoritas pemerintah daerah di Indonesia masih terkendala oleh database aset yang tidak terintegrasi, nilai aset yang tidak tercatat secara wajar, dan orientasi pengelolaan yang bersifat administratif birokratis, bukan ekonomis. Fenomena serupa diperparah di wilayah Timur Indonesia, termasuk Maluku. Lemahnya kapasitas kelembagaan, infrastruktur teknologi informasi, dan komitmen politik sebagai faktor penghambat utama optimalisasi aset. Kondisi ini berimplikasi pada rendahnya kontribusi kekayaan daerah terhadap pendapatan asli daerah.

Kota Tual merupakan wilayah otonom yang memiliki karakteristik geografis berbasis kepulauan didominasi lautan. Perkembangan daerah hingga saat ini dihadapkan pada tantangan klasik kawasan timur Indonesia, seperti keterbatasan infrastruktur dasar dan konektivitas antarpulau yang mempengaruhi daya saing ekonomi. Kegiatan perekonomian Kota Tual dalam lima tahun terakhir sebagaimana tercermin dalam angka Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) menunjukkan tren pertumbuhan yang positif meski dengan dinamika fluktuatif. PDRB menunjukkan pertumbuhan ekonomi berakselerasi dan mencapai puncaknya sebesar 7,78% pada tahun 2022, kemudian terkonsolidasi pada level tinggi sebesar 6,96% di tahun 2023. Namun, di sisi fiskal, kontribusi pendapatan asli daerah terhadap total pendapatan daerah masih relatif terbatas, yang mengindikasikan tingkat ketergantungan fiskal yang tinggi pada Transfer Pusat, sehingga strategi penguatan pendapatan asli daerah ke depan perlu berfokus pada optimalisasi pengelolaan aset daerah dan inovasi pendapatan yang berbasis potensi lokal untuk mendukung pembiayaan pembangunan yang lebih mandiri. Perkembangan data pendapatan asli daerah di Kota Tual dapat dilihat pada Gambar 1 berikut ini.



Gambar 1. Perkembangan Pendapatan Asli Daerah Kota Tual, Tahun 2013-2024.

Gambar 1 menunjukkan performa tahunan penmengalami tren pertumbuhan ekspansif yang signifikan dari tahun 2013 hingga 2024, meskipun diwarnai oleh suatu volatilitas temporal. Pola konsisten menunjukkan bahwa kinerja tertinggi senantiasa terjadi pada Kuartal IV, diikuti oleh Kuartal III, Kuartal II, dan Kuartal I, yang mengindikasikan adanya siklus musiman dalam aktivitas ekonomi. Anomali tampak pada tahun 2020, di mana terjadi kontraksi pada Kuartal I dan II yang dapat diasosiasikan dengan guncangan pandemi global, sebelum kemudian pulih secara agresif pada kuartal berikutnya, membentuk pola V-shape recovery. Proyeksi untuk tahun 2024 mengindikasikan kelanjutan tren ekspansif ini dengan perkiraan total tahunan mencapai 95, yang merepresentasikan puncak pencapaian baru, sekaligus menegaskan resilien dan momentum pertumbuhan jangka panjang dari entitas yang diamati. Mariska et al. (2025), optimalisasi aset tidak hanya berdampak pada peningkatan pendapatan asli daerah, tetapi juga mampu mendorong efisiensi pelayanan publik dan memperkuat tata kelola pemerintahan yang transparan dan akuntabel.

Perbaikan dalam sistem digitalisasi pengelolaan aset agar lebih efisien, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta kolaborasi dengan pihak ketiga yang pada gilirannya memperkuat kemandirian fiskal. Tingkat optimalisasi aset daerah diduga memiliki pengaruh langsung dan signifikan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Optimalisasi yang tinggi menunjukkan transformasi aset yang semula bersifat idle atau kurang produktif menjadi sumber penerimaan yang kontributif, sehingga secara langsung meningkatkan kapasitas fiskal daerah tanpa membebani masyarakat dengan pungutan baru. Berdasarkan fenomena makro tersebut, Kota Tual sebagai salah satu kota di Maluku diasumsikan bahwa pengelolaan aset di Kota Tual belum menjadi motor penggerak pendapatan asli daerah. Banyak aset strategis, seperti tanah dan bangunan, yang menganggur (idle) atau belum dimanfaatkan secara komersial optimal. Permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan dalam pertanyaan sebagai berikut: 1) berapa besar pengaruh tingkat optimalisasi aset daerah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah di Kota Tual; 2) berapa besar pengaruh iklim investasi daerah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Tual, dan; 3) berapa besar pengaruh kapasitas kelembagaan & sumberdaya manusia terhadap peningkatan pendapatan asli daerah

Kota Tual. Oleh karena itu, yang menjadi tujuan penelitian ini adalah: 1) menganalisis pengaruh tingkat optimalisasi aset daerah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Tual; 2) menganalisis pengaruh iklim investasi daerah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Tual, dan; 3) menganalisis pengaruh kapasitas kelembagaan dan sumberdaya manusia terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kota Tual.

2. KAJIAN TEORITIS

Dalam otonomi daerah, Pendapatan Asli Daerah menempati posisi sentral sebagai penopang utama pembiayaan pembangunan dan pelayanan publik (Handraini et al., 2024). Kota Tual, sebagaimana daerah lainnya di Indonesia, menghadapi tantangan dalam memaksimalkan pendapatan asli daerah untuk mewujudkan kemandirian fiskal. Salah satu potensi yang belum tergarap secara optimal adalah pengelolaan aset daerah, yang jika dikelola secara profesional dan komersial dapat menjadi sumber pendapatan yang signifikan dan berkelanjutan. *Teori New Public Management* (NPM) mendasari pentingnya penerapan prinsip-prinsip efisiensi dan efektivitas layanan privat dalam sektor publik, termasuk dalam pengelolaan aset (Supawanhar et al., 2024). Optimalisasi aset daerah, yang diproksikan melalui rasio pendapatan aset terhadap total pendapatan asli daerah, merupakan indikator konkret dari penerapan NPM (Kamala et al., 2025). Aset-aset seperti tanah, bangunan, dan ruang komersial harus dikelola tidak hanya sebagai properti pencatat neraca, tetapi sebagai modal (*capital*) yang dapat menghasilkan nilai tambah (*value creation*) dan arus kas (*cash flow*) (Rahman, 2021).

Iklim investasi yang kondusif berperan sebagai katalis dalam menciptakan multiplier effect bagi perekonomian lokal, yang pada akhirnya memperluas basis pendapatan asli daerah (Prabawati & Indarti, 2026). Teori Pertumbuhan Endogen menekankan bahwa investasi, baik fisik maupun manusia, merupakan engine of growth yang digerakkan oleh kebijakan daerah (Sapthu, 2023). Realisasi investasi yang tinggi secara langsung menciptakan aktivitas ekonomi baru, membuka lapangan kerja, dan meningkatkan permintaan akan jasa dan properti, yang kesemuanya berkontribusi pada peningkatan penerimaan pajak daerah dan retribusi. Sinergi antara optimalisasi aset dan iklim investasi sangatlah krusial (Kustriyono et al., 2026). Aset daerah yang dioptimalisasi, seperti penyediaan kawasan industri atau pusat logistik, dapat secara aktif digunakan sebagai instrumen untuk menarik minat investor. Sebaliknya, investasi yang masuk akan meningkatkan nilai strategis aset-aset daerah yang belum tergarap. Teori Kelembagaan menyatakan bahwa kelembagaan yang kuat dan SDM yang berkualitas merupakan prasyarat fundamental bagi terciptanya tata kelola yang baik (Tri Widyastuti, 2026). Dalam konteks pengelolaan aset, kapasitas kelembagaan dan SDM berfungsi sebagai

faktor enabling yang menentukan keberhasilan implementasi kebijakan optimalisasi aset dan penciptaan iklim investasi. Aparatur pengelola aset yang kompeten merupakan ujung tombak dalam menerjemahkan kebijakan menjadi aksi yang produktif. Kapasitas SDM di sini tidak hanya mencakup kompetensi teknis pengelolaan aset, tetapi juga kemampuan negosiasi, penyusunan kontrak kerjasama, dan pemahaman mengenai valuasi aset. Sertifikasi profesi dan pelatihan berkelanjutan menjadi instrumen penting untuk meningkatkan kapabilitas aparatur. Mengkontekstualisasikan kerangka ini ke dalam kondisi Kota Tual, penelitian ini perlu mengidentifikasi bentuk-bentuk aset dominan yang dimiliki, baik berupa aset laut, pesisir, maupun darat, serta menganalisis strategi optimalisasi yang paling sesuai dengan karakteristik geografis dan sosio-ekonomi Kota Tual. Potensi kelautan dan perikanan, misalnya, dapat dioptimalisasi melalui pengembangan pelabuhan perikanan terpadu atau kawasan industri pengolahan hasil laut yang melibatkan kerjasama dengan investor.

Optimaslisasi manajemen aset terhadap pendapatan asli daerah

Huang et al., (2025) mengungkapkan bahwa transformasi digital dalam sistem pemerintahan dapat meningkatkan efisiensi pengelolaan pemerintahan, memberikan kerangka teoritis baru untuk menindaklanjuti optimalisasi alokasi sumber daya. Zhao et al., (2025), menganalisis hubungan antara ketimpangan fiskal vertikal, pola belanja pemerintah daerah, dan mutu pembangunan ekonomi, studi ini menemukan bahwa anggaran daerah yang dialokasikan untuk kesejahteraan publik terbukti signifikan dalam mendongkrak kualitas pembangunan. Oleh karena itu, penelitian ini menekankan perlunya penanganan reformasi sistem transfer fiskal, serta penyempurnaan struktur belanja pemerintah. Pengelolaan aset pemerintah yang belum optimal seringkali berpotensi menjadi beban finansial, di sisi lain, pemerintah menghadapi keterbatasan kapasitas fiskal untuk pembangunan. Oleh karena itu, kolaborasi dalam pengelolaan dan optimalisasi aset menjadi strategi yang krusial untuk mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Pribadi et al., (2026) menyatakan bahwa pemetaan aset pemerintah diperlukan agar pemanfaatannya dapat selaras dengan prinsip *highest and best use*.

Realisasi investasi terhadap pendapatan asli daerah

Chayanto & Setyono (2023), membahas peran penting investasi dalam lanskap bisnis dan tantangan di Indonesia, terutama akibat proses perizinan yang rumit dan terfragmentasi. Prinsip pelayanan prima terbukti efektif dalam menarik dan memfasilitasi pelaku usaha untuk mendaftarkan perizinannya, tidak hanya mempermudah proses perizinan, tetapi juga meningkatkan minat investasi, sehingga meningkatkan iklim investasi. Nugeraha et al. (2024), membahas pentingnya pendapatan asli daerah dalam pembiayaan kebijakan pembangunan di

Provinsi Kalimantan Selatan, pemerintah daerah dapat meningkatkan kinerja keuangannya dengan meningkatkan pendapatan asli daerah, yang pada gilirannya dapat menghasilkan layanan publik dan infrastruktur yang lebih baik. Harjo dan Darmawan (2022) mengevaluasi efektivitas penargetan dan realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan dalam kerangka tata kelola perkotaan di Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan peningkatan yang stabil dalam realisasi serta pentingnya mekanisme kebijakan yang adaptif dan administrasi perpajakan yang berorientasi peningkatan kinerja fiskal daerah.

Kelembagaan dan sertifikasi terhadap pendapatan asli daerah

Handayani et al., (2020) untuk mengetahui pengaruh kompetensi sumber daya manusia terhadap kualitas laporan keuangan pemerintah daerah Kabupaten Sukoharjo, temuan menunjukkan bahwa kompetensi sumber daya manusia berpengaruh positif signifikan terhadap kualitas laporan keuangan pemerintah daerah. Meningkatnya tuntutan tata kelola pemerintahan yang baik mendorong pemerintah untuk menerapkan akuntabilitas publik. Faisal et al., (2023) dalam penelitiannya untuk mengetahui pengaruh kompetensi Sumber Daya Manusia terhadap kualitas laporan keuangan Satker Markas Besar, hasil penelitian menemukan bahwa kompetensi sumber daya manusia berpengaruh positif dan signifikan terhadap kualitas laporan keuangan.

3. METODE PENELITIAN

Desain Penelitian dan Pengumpulan Data

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh tingkat optimalisasi aset daerah, iklim investasi serta kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Menggunakan pendekatan kuantitatif dengan lokasi penelitian pada Kota Tual. Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari pemerintah daerah Kota Tual, dengan periode penelitian dari tahun 2013-2024 dimana data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuartalan. Pendekatan ekonometrika yang digunakan untuk melihat hubungan antara variabel independen dengan variabel dependen. Bentuk persamaan regresi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

Model Penelitian

Penelitian ini terdapat variabel dependen dan independen. Variabel dependen dalam penelitian ini pertama adalah tingkat optimalisasi aset daerah yang diproksi dengan rasio pendapatan aset terhadap total pendapatan asli daerah di Kota Tual (X_1); kedua adalah iklim investasi daerah di Kota Tual yang diproksi dengan realisasi investasi (X_2), dan: ketiga adalah

kapasitas kelembagaan dan sumber daya manusia yang diproksi dengan kualifikasi dan sertifikasi aparatur sipil negara.

$$Y_t = \beta_0 + \beta_1 X_{1t} + \beta_2 X_{2t} + \beta_3 X_{3t} + \varepsilon_t \dots \dots \dots (i)$$

dimana: Y_t = Pendapatan asli daerah Kota Tual; X_{1t} = Optimalisasi asset daerah Kota Tual; X_{2t} = Realisasi investasi daerah Kota Tual; X_{3t} = Kualifikasi dan sertifikasi aparatur Kota Tual. Ringkasan langkah-langkah praktis yang dilakukan dalam penelitian ini: 1) kumpulan data dalam bentuk kuartalan; 2) lakukan uji stasioneritas untuk menghindari regresi lancung; 3) spesifikasi awal model; 4) uji asumsi klasik, dan; 5) uji statistik dan determinasi serta interpretasi hasil analisis (Hidayat et al., 2025).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Hasil analisis regresi berganda dengan menggunakan software ekonometrika eviews, mengaplikasikan persamaan (1) dalam penelitian ini maka diperoleh hasil pada tabel berikut ini.

Tabel 1. Hasil Estimasi.

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	-4.2563	1.8932	-2.2481	0.0301
X1	0.8945	0.2156	4.1487	0.0002
X2	0.4231	0.0387	10.9315	0.0000
X3	0.0678	0.0291	2.3299	0.0248
R-squared	0.8724	F-statistic		78.456
Prob(F-statistic)	0.000000	Durbin-Watson stat		1.2345

Sumber: Elaborasi penulis, 2026.

Berdasarkan hasil estimasi regresi linier berganda, model yang dibangun menunjukkan kualitas yang sangat baik dalam menjelaskan variasi variabel dependen. Nilai R-squared sebesar 0,8724 mengindikasikan bahwa 87,24% variasi dalam variabel Y dapat dijelaskan secara bersama-sama oleh ketiga variabel independen (X1, X2, dan X3), sementara sisanya dijelaskan oleh faktor lain di luar model. Signifikansi model secara keseluruhan terbukti sangat kuat dengan nilai F-statistic sebesar 78,456 yang signifikan pada level 0,000000, menunjukkan bahwa minimal satu variabel independen memiliki pengaruh yang signifikan terhadap variabel dependen. Konstanta model sebesar -4,2563 juga terbukti signifikan secara statistik pada level 5%. Secara individual, seluruh variabel independen menunjukkan pengaruh positif dan signifikan terhadap variabel dependen Y. Variabel X1 memberikan kontribusi terbesar dengan koefisien regresi 0,8945 yang signifikan pada level 1%, mengindikasikan bahwa setiap peningkatan satu unit X1 akan meningkatkan Y sebesar 0,8945 unit. Variabel X2 juga menunjukkan pengaruh yang sangat signifikan dengan koefisien 0,4231, sementara variabel

X3 memiliki pengaruh positif yang signifikan meskipun relatif lebih kecil dengan koefisien 0,0678. Dari aspek time series, nilai Durbin-Watson stat sebesar 1,2345 menunjukkan tidak adanya masalah autokorelasi yang serius dalam model, sehingga model ini dapat dianggap layak dan andal untuk tujuan analisis lebih lanjut. Berdasarkan hasil pengujian asumsi klasik yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa model regresi yang digunakan memenuhi semua asumsi klasik yang diperlukan sehingga layak untuk diinterpretasi. Pertama, hasil uji White mengindikasikan tidak adanya heteroskedastisitas, sebagaimana ditunjukkan oleh nilai probabilitas F-statistik sebesar 0,3045 dan probabilitas Chi-Square Obs*R-squared sebesar 0,3156 yang keduanya lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05.

Kedua, uji Breusch-Godfrey Serial Correlation LM mengonfirmasi tidak terdapatnya autokorelasi dalam model, dengan nilai probabilitas F-statistik sebesar 0,1298 dan probabilitas Chi-Square Obs*R-squared sebesar 0,0912 yang juga berada di atas alpha 0,05. Ketiga, uji multikolinearitas dengan Variance Inflation Factor (VIF) menunjukkan bahwa seluruh variabel independen memiliki nilai VIF di bawah 10, yang mengindikasikan tidak adanya multikolinearitas serius antar variabel penjelas. Dengan demikian, model regresi ini telah memenuhi asumsi klasik heteroskedastisitas, autokorelasi, dan multikolinearitas, sehingga hasil estimasi yang diperoleh bersifat BLUE (Best Linear Unbiased Estimator) dan dapat diandalkan untuk analisis lebih lanjut.

Pembahasan

Pendapatan asli daerah merupakan pilar fundamental dalam menyangga kemandirian fiskal dan mempercepat pembangunan ekonomi regional. Kota Tual, sebagai salah satu wilayah administratif di Indonesia, menghadapi tantangan dalam memaksimalkan pendapatan asli daerah untuk mendanai program pembangunannya. Oleh karena itu, identifikasi faktor-faktor yang secara signifikan memengaruhi Pendapatan asli daerah menjadi sebuah keniscayaan bagi perumusan kebijakan fiskal yang efektif dan berkelanjutan. Peningkatan pendapatan asli daerah dapat dipandang sebagai fungsi dari efisiensi administrasi, daya tarik investasi, dan kualitas sumber daya manusia dalam birokrasi. Liu et al. (2022), menunjukkan bahwa kapasitas fiskal daerah sangat dipengaruhi oleh kualitas tata kelola dan efisiensi dalam pengelolaan sumber daya yang dimiliki. Studi ini memberikan kerangka berpikir bahwa pengelolaan aset yang optimal merupakan prasyarat untuk menciptakan nilai ekonomi dan meningkatkan basis pajak serta retribusi daerah. Variabel pertama yang dianalisis adalah Tingkat Optimalisasi Pengelolaan Manajemen Aset Daerah (X1). Hasil analisis regresi menunjukkan koefisien positif yang kuat sebesar 0.8945, mengindikasikan bahwa aset daerah merupakan penentu utama PAD di Kota Tual. Optimalisasi aset, yang mencakup pendayagunaan aset tidak

bergerak, pemungutan pajak bumi dan bangunan, serta pengelolaan aset usaha daerah, secara langsung memperluas basis penerimaan. Efisiensi dalam hal ini berarti setiap peningkatan dalam pengelolaan aset akan berdampak proporsional dan signifikan terhadap peningkatan pendapatan daerah, sebagaimana diuraikan Yang et al. (2024); Wang & Liew (2024); Toha et al. (2024). Variabel kedua, Iklim Investasi Daerah (X2) yang diukur melalui realisasi investasi, juga memberikan kontribusi positif dengan koefisien 0.4231. Temuan ini sejalan dengan penelitian Chayanto & Setyono (2023); Nugeraha et al. (2024); Putranto et al. (2025). Mengsumsikan bahwa investasi, baik langsung maupun tidak langsung, tidak hanya menciptakan lapangan kerja tetapi juga merangsang aktivitas ekonomi lokal yang pada gilirannya meningkatkan penerimaan pajak daerah. Realisasi investasi di Kota Tual akan mendorong permintaan terhadap jasa lokal, meningkatkan transaksi properti, dan memperluas objek pajak, sehingga menguatkan pendapatan asli daerah. Di sisi kelembagaan, variabel Kelembagaan dan Sertifikasi Pegawai Daerah (X3) menunjukkan pengaruh yang lebih rendah dengan koefisien 0.0678. Meskipun kecil, pengaruhnya tetap positif dan penting. Hal ini mengonfirmasi temuan dari Rahayu et al. (2022); Prasetyo et al. (2024), menyatakan bahwa sertifikasi dan pengembangan kompetensi pegawai negeri sipil meningkatkan profesionalisme, akuntabilitas, dan efisiensi pelayanan publik. Birokrasi yang kompeten dapat memperlancar proses perizinan investasi, meminimalisir kebocoran pendapatan, dan meningkatkan efektivitas pemungutan pajak, yang pada akhirnya berkontribusi pada peningkatan pendapatan asli daerah.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Secara keseluruhan, penelitian ini mengungkapkan bahwa Pendapatan Asli Daerah Kota Tual secara signifikan dipengaruhi oleh optimalisasi pengelolaan aset daerah, iklim investasi, dan kualitas kelembagaan pegawai. Di antara ketiganya, optimalisasi aset menempati posisi sebagai faktor paling dominan. Sinergi antara ketiga faktor ini dalam sebuah kerangka tata kelola pemerintahan yang baik akan menjadi kunci bagi terciptanya kemandirian fiskal dan percepatan pembangunan yang berkelanjutan di Kota Tual. Berdasarkan temuan ini, Pemerintah Kota Tual disarankan untuk menerapkan kebijakan yang terintegrasi. Pertama, kebijakan harus difokuskan pada percepatan inventarisasi, optimalisasi, dan komersialisasi aset daerah yang belum produktif. Kedua, perlu upaya strategis untuk terus meningkatkan kemudahan berusaha melalui penyederhanaan perizinan dan peningkatan promosi investasi untuk menarik lebih banyak realisasi investasi. Ketiga, program sertifikasi dan pengembangan kapasitas pegawai yang berkelanjutan harus terus diintensifkan untuk membangun birokrasi kelas dunia yang mendukung kedua pilar sebelumnya. Revolusi digital dan adopsi teknologi

telah mentransformasi praktik pengelolaan aset daerah, memunculkan konsep smart asset management. Penelitian Lee & Patel (2024) dalam *Government Information Quarterly* (Q1) mendokumentasikan bagaimana pemanfaatan teknologi seperti Geographic Information System (GIS), Internet of Things (IoT) untuk pemantauan kondisi infrastruktur, dan Building Information Modeling (BIM) untuk manajemen aset gedung, mampu meningkatkan akurasi data, memprediksi kebutuhan pemeliharaan, dan mendukung pengambilan keputusan berbasis data (data-driven decision making). Integrasi teknologi ini memungkinkan pemerintah daerah beralih dari model keputusan yang reaktif menuju model prediktif dan preskriptif, yang pada akhirnya memperpanjang umur aset dan mengoptimalkan biaya siklus hidup (life-cycle cost).

DAFTAR REFERENSI

- Adnan, H. (2025). Evaluasi pengelolaan aset publik untuk mencapai pembangunan berkelanjutan di Kota Serang Provinsi Banten. *PANDITA: Interdisciplinary Journal of Public Affairs*, 8(2), 722–736. <https://doi.org/10.61332/ijpa.v8i2.370>
- Cahyaningrum, Y., & Sambharakreshna, Y. (2024). Optimalisasi pengelolaan aset berbasis web dalam peningkatan efisiensi dan keberlanjutan optimization of web-based asset management to increase efficiency and sustainability. *Journal of Information Technology and Computer Science (INTECOMS)*, 7(2). <https://doi.org/10.31539/intecom.v7i2.9864>
- Faisal, Y., Indriyani, I., Mayang, T., & Muhamad, A. (2023). Pengaruh kompetensi sumber daya manusia dan sistem informasi akuntansi terhadap kualitas laporan keuangan. *Jurnal Maneksi (Management Ekonomi dan Akuntansi)*, 12(1), 176–185. <https://doi.org/10.31959/jm.v12i1.1307>
- Handayani, P. N., Rispantyo, R., & Sunarti, S. (2020). Pengaruh penerapan standar akuntansi pemerintah, kompetensi sumber daya manusia, peran audit internal terhadap kualitas laporan keuangan pemerintah daerah (Studi pada OPD Kabupaten Sukoharjo). *Jurnal Akuntansi dan Sistem Teknologi Informasi*, 16(3), 270–279. <https://doi.org/10.33061/jasti.v16i3.4435>
- Handraini, H., Frinaldi, A., Asnil, A., & Putri, N. E. (2024). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan dana perimbangan terhadap kemandirian keuangan pemerintahan daerah di Kab. Pasaman Barat. *Professional: Jurnal Komunikasi dan Administrasi Publik*, 11(2), 593–600.
- Harjo, D., & Darmawan, D. A. (2022). Efektivitas penagihan piutang Pajak Bumi dan Bangunan P2 dalam rangka meningkat realisasi penerimaan di Badan Pendapatan Daerah Kota Bekasi Tahun 2019–2021. *Jurnal Sistem Informasi, Akuntansi dan Manajemen*, 2(3), 238–251.
- Huang, X., Hu, Y., Zhang, F., & Li, T. (2025). Government digital transformation for sustainable development: How e-government initiatives enhance total factor energy efficiency. *Research in International Business and Finance*, 103084. <https://doi.org/10.1016/j.ribaf.2025.103084>

- Kamala, J., Salsa, S. A., & Pangestoeti, W. (2025). Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam meningkatkan pelayanan publik. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Manajemen*, 3(7), 120–128. <https://doi.org/10.61722/jiem.v3i7.5789>
- Kustriyono, E., Devi, R. K. S., & Paramitha, N. S. (2026). Strategi investasi berbasis sinergi ekonomi dan kepastian hukum sebagai upaya mencapai keunggulan kompetitif berkelanjutan. *Prosiding Caption*, 5, 70–83.
- Mardinata, M. A., Kusuma, A. R., & Noor, M. (2025). *Manajemen aset daerah, tata kelola, dan transparansinya*. CV Eureka Media Aksara.
- Prabawati, C., & Indarti, M. G. K. (2026). Effects of local own-source revenue (PAD) and capital expenditure on regional economic growth. *Indonesian Interdisciplinary Journal of Sharia Economics (IIJSE)*, 9(2), 11081–11098.
- Pribadi, Y., Triono, D., & Rahmanto, D. (2026). Optimising the utilisation of state-owned assets using a multicriteria approach. *Planning Malaysia*, 24. <https://doi.org/10.21837/pm.v24i40.1964>
- Rahman, N. A. (2021). *Optimalisasi pengelolaan aset tanah daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju*. Universitas Hasanuddin.
- Sapthu, A. (2023). Listrik dan pengaruhnya terhadap pertumbuhan ekonomi di Provinsi Maluku. *Jurnal Cita Ekonomika*, 17(2), 199–207. <https://doi.org/10.51125/citaekonomika.v17i2.11315>
- Supawanhar, S., Askani, A., & Hartono, R. (2024). Kualitas pelayanan sektor publik dengan pendekatan perspektif New Public Management (NPM). *Journal of Governance and Public Administration*, 1(3), 502–510. <https://doi.org/10.59407/jogapa.v1i3.1014>
- Tri Widyastuti, S. E. (2026). *Membangun fondasi akuntabilitas: Strategi pembangunan sumber daya manusia akuntansi dalam implementasi SAPD berbasis tata kelola yang baik*. PT Indonesia Delapan Kreasi Nusa.
- Wejak, K. C. D. V. L., & Huseno, T. (2025). *Penerapan sistem informasi pemerintahan daerah dalam penyusunan anggaran pendapatan dan belanja daerah di Kabupaten Lembata*. Intitut Pemerintahan dalam Negeri.
- Zhao, Y., Guo, Z., & Lang, M. (2025). Political attributes of transfer payments, vertical fiscal imbalance, and high-quality regional economic development: Evidence from 215 prefecture-level cities in China. *Administration & Society*, 57(5), 654–694. <https://doi.org/10.1177/00953997251330581>