

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DALAM MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA PEMERINTAH KABUPATEN SIDOARJO
PROVINSI JAWA TIMUR**

NIZAR RIO PRADANSYAH

NPP. 30.0831

Asdaf Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur

Program Studi Keuangan Publik

Email: rpradansyah@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Drs. Syarifuddin, M.M,

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): Regional Owned Goods (BMD) are products that are obtained legally or following the provisions of the regional revenue and expenditure budget. Utilization of regional assets is the utilization of regional property that is not used for carrying out tasks used in carrying out the tasks and functions of regional work units and optimizing regional property does not renew ownership status. **Purpose:** This study aims to find out the optimization of the utilization of land fixed assets in increasing regional original income in the Sidoarjo Regency government. **Method:** The procedure of the qualitative method is used in the approach taken from writing. This shows that the author's results did not collect numerical data or with special numbers from the data presented instead, information was derived from observations, interviews, documentation, author's notes, and field notes. **Result:** The results of the study can conclude that optimizing the utilization of land assets belonging to the regional government of Sidoarjo Regency is carried out by the Sidoarjo Regency Regional Financial and Asset Management Agency in the form of leasing, joint utilization, and building use. **Conclusion:** Optimizing the utilization of land assets belonging to the Sidoarjo Regency Government is in accordance with the theory used by researchers and in accordance with Permendagri number 19 of 2016 namely the implementation of the process of optimizing the utilization of land assets in order to increase Regional Original Income which is implemented by Sidoarjo Regency, namely by focusing on land asset leasing activities, utilization cooperation, and handover/build-up.

Keywords: Regional Property, Land Assets, Local Own Revenue

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Barang Milik Daerah (BMD) merupakan barang yang diperoleh secara sah atau sesuai dengan ketentuan anggaran pendapatan dan belanja daerah. Pemanfaatan aset daerah adalah penyadagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan buat penyelenggaraan tugas digunakan pada penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah serta optimalisasi barang milik daerah tidak memperbarui status kepemilikan. **Tujuan:** Tujuan penelitian ini untuk mengetahui optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada pemerintah Kabupaten Sidoarjo. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode kualitatif digunakan dalam pendekatan yang diambil dari penulisan. Hal ini menunjukkan bahwa hasil penulis tidak mengumpulkan data numerik atau dengan angka khusus dari data yang

tersajikan sebaliknya, informasi yang berasal dari observasi, wawancara, dokumentasi, catatan penulis, dan catatan lapangan. **Hasil/Temuan:** Temuan Hasil penelitian bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah dilaksanakan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sidoarjo dalam bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna. **Kesimpulan:** Optimalisasi pemanfaatan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sesuai dengan teori yang digunakan peneliti dan sesuai dengan Permendagri nomor 19 Tahun 2016 yaitu pelaksanaan proses optimalisasi pemanfaatan aset tanah dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang dilaksanakan oleh Kabupaten Sidoarjo yaitu dengan menitikberatkan pada kegiatan sewa aset tanah, kerja sama pemanfaatan, dan bangun guna serah/bangun serah guna.

Kata kunci: Regional Property, Land Assets, Local Own Revenue

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Barang Milik Daerah (BMD) merupakan Produk yang diperoleh secara sah atau sesuai dengan ketentuan anggaran pendapatan dan belanja daerah. Produk yang digunakan untuk tujuan ini adalah produk dalam bentuk dan deskripsi bahan baku, produk/peralatan tertentu, dan produk/jasa yang dimaksudkan untuk penggunaannya saja. Perolehan barang melalui pelaksanaan perjanjian atau kontrak, hibah, kontribusi, atau transaksi serupa lainnya merupakan akuisisi hukum tambahan. Itu perlu diperoleh berdasarkan pilihan yang memiliki aturan permanen. Barang Milik Daerah merupakan salah satu faktor terpenting dalam pelayanan masyarakat.

Pemanfaatan aset daerah ialah penyadagunaan barang milik daerah yang tidak digunakan buat penyelenggaraan tugas digunakan pada penyelenggaraan tugas dan fungsi satuan kerja perangkat daerah serta optimalisasi barang milik daerah tidak memperbarui status kepemilikan. Hal ini juga aset daerah merupakan suatu ladang menambah Pendapatan Asli Daerah dan tentunya banyak aset daerah yang masih belum dimanfaatkan secara optimal oleh pemerintah daerah. Dalam pemanfaatan aset daerah juga bisa diperoleh dengan berbagai cara yaitu dengan sistem sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun serah guna, dan kerja sama penyediaan infrastruktur. Hal itu merupakan cara pemerintah daerah untuk dapat memanfaatkan aset daerah agar dapat dipergunakan oleh masyarakat.

Setiap pemerintah daerah memiliki beberapa jenis aset bergerak, termasuk aset tanah. Secara umum, aset tanah milik pemerintah daerah dapat digunakan untuk kepentingan umum seperti fasilitas umum, tersedia untuk penyelenggaraan pemerintahan seperti gedung dan gedung pemerintah daerah, dan digunakan untuk kepentingan kesehatan seperti rumah sakit dan puskesmas di setiap daerah.

Aset tanah merupakan aset pemerintah yang paling besar nilainya dan aset yang memiliki nilai kegunaan yang sangat penting pada pelaksanaan operasional pemerintahan serta aplikasi pelayanan kepada masyarakat. Aset tanah yaitu aset yang paling sulit dalam pengelolaan aset daerah. Hal tersebut karena aset tanah yang dimiliki oleh pemerintah banyak ragamnya serta bentuknya menggunakan penggunaan yang juga beragam jenis sehingga banyak permasalahan terhadap aset tanah milik pemerintah daerah yang dialami oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo terhadap aset tanah sangat kompleks.

Pemerintah Daerah Kabupaten Sidoarjo memiliki tantangan karena belum banyak memanfaatkan aset daerah serta aset tanah jika dilihat dalam konteks aset daerah. Konflik aset tanah sebelumnya muncul atas aset yang belum bersertifikat, tidak memiliki status kepemilikan, belum dibangun, atau masih milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo tetapi sebelumnya diakui oleh masyarakat sebagai rumah atau tempat tinggal atau bisnis dengan alasan bahwa bangunan itu akhirnya dibangun dan diakui sebagai warisan. Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari website sidoarjokab.go.id (15/09/2022) mengungkapkan bahwa permasalahan aset sampai kini masih terdapat 1.926 aset tanah

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang masih belum tersertifikasi 78,70% berasal total bidang aset tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 bahwa semua Pemerintah Daerah berkewajiban membentuk laporan keuangan Pemerintah Daerah dan Laporan Keuangan Organisasi Perangkat Daerah (OPD). Laporan keuangan pemerintah daerah mencerminkan Laporan keuangan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang didalamnya ada laporan keuangan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dan laporan neraca yang memuat aset tetap dan aset lancar Organisasi Perangkat Daerah.

Pemerintah Kabupaten Sidoarjo menggunakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 sebagai pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah. Berdasarkan temuan penilaian laporan keuangan BPK tahun 2020, Kabupaten Sidoarjo merupakan salah satu pemerintah daerah yang tentunya memiliki sumber daya lokal yang sering dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari website <https://bpkad.sidoarjo.kab.go.id> (15/09/2022) dapat dilihat angka persen masih menunjukan dikisaran kecil yang artinya bahwa Pendapatan Asli Daerah untuk pemerintah Kabupaten Sidoarjo masih kecil dan juga tentunya banyak aset yang belum dimanfaatkan secara penuh dan maksimal Pemerintah Kabupaten Sidoarjo melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) telah memantau serta akan menindaklanjuti aset tanah yang masih kurangnya perhatian oleh pihak lain terutama pihak swasta yang memiliki potensi ikut membantu meningkatkan pendapatan asli daerah dengan membangun atau mendirikan infrastruktur/sarana penunjang kebutuhan masyarakat.

Optimalisasi pemanfaatan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo belum maksimal secara penuh dan masih banyak kekurangan di berbagai sektor akan tetapi usaha yang dilakukan dalam perbaikan serta pengoptimalisasian pemanfaatan aset tanah guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang diterapkan oleh Kabupaten Sidoarjo yaitu dengan penerapannya difokuskan kepada kegiatan sewa aset tanah, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah/bangun serah guna.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang pertama penulis mengambil contoh dari penelitian Murni (2017) yang berlokus di Kabupaten Berau mengangkat judul pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Berau dengan pembahasan kesimpulan yaitu menjelaskan permasalahan terletak pada ketersediaan lahan dan keterbatasan anggaran yang masih rendah yang dijadikan faktor agar pemanfaatan aset tanah di daerah Kabupaten Berau dapat dioptimalisasikan secara maksimal agar tujuan tercapai. Penelitian terdahulu yang kedua penulis mengambil contoh dari penelitian Noor Aulia Rahman (2021) yang berlokus di Kabupaten Mamuju Provinsi Sulawesi Barat mengangkat judul Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju dengan menarik kesimpulan dan juga digunakan pemerintah daerah terkait untuk mendukung posisinya bahwa pemanfaatan aset milik daerah khususnya tanahnya belum maksimal untuk dapat meningkatkan kesejahteraan serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah untuk memastikan bahwa pemerintah daerah dapat berjalan secara efektif. Pemerintah daerah Kabupaten Mamuju akan menerapkan langkah-langkah pengoptimalisasian dan pembangunan infrastruktur publik. Penelitian terdahulu yang ketiga penulis mengambil contoh dari penelitian Anggie Riestanty (2019) yang berlokus di Badan Pengelolaan

Keuangan Anggaran Daerah Kota Madiun Provinsi Jawa Timur mengangkat judul yaitu tentang Pemanfaatan Barang Milik Daerah dalam Mewujudkan Akuntabilitas di Badan Pengelolaan Keuangan Anggaran Daerah Kota Madiun. Hasil penelitian itu menghasilkan kesimpulan bahwa proses pemanfaatan barang milik daerah di Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kota Madiun sudah efektif tetapi proses dilapangan ditemukan yaitu belum adanya prinsip akuntabilitas yang dilakukan dalam melaksanakan pengamanan dan pemanfaatan aset daerah. Penelitian menjadikan unsur Pendapatan Asli Daerah dijadikan sebagai cara menilai Akuntabilitas Pemerintah Kota Madiun dalam pengamanan dan pengelolaan Barang Milik Daerah.

Penelitian yang keempat penulis mengambil contoh dari penelitian Ahmad Fajri (2017) yang berlokusikan di Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kota Malang Provinsi Jawa Timur mengangkat judul Pengelolaan Aset Tanah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Malang Persepektif Ekonomi Islam. Hasil penelitian itu menghasilkan kesimpulan bahwa proses penyempurnaan pengelolaan kekayaan daerah sedang terus berbenah dengan melakukan berbagai strategi upaya peningkatan pendapatan redistribusi daerah melalui jalur kebijakan dan jalur pengelolaan. Penelitian yang terakhir yaitu yang kelima penulis mengambil contoh dari penelitian Fitri Wulandari (2019) yang berfokuskan di Pemerintah Kepulauan Meranti yang mengangkat judul Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Kepulauan Meranti. Hasil penelitian tersebut menghasilkan kesimpulan bahwa proses pengelolaan aset belum berjalan dengan baik di tunjukan dengan masih banyak nya aset tanah yang belum bersertifikat serta sepadan jalan yang belum dibuatkan pembatas jalan serta kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah daerah terkait yang mengakibatkan masyarakat tidak tahu dan tidak memanfaatkannya dengan maksimal.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, Penelitian penulis lebih memfokuskan pada bagaimana aset tetap tanah dioptimalisasikan dari segi pemanfaatannya untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Penulis menyajikan terkait data aset tetap tanah dikabupaten masing masing daerah berdasarkan dokumen Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah yang telah penulis dapatkan sebagai data pendukung dalam melakukan penelitian menggunakan teori Siringoringo (2005: 5) tentang optimalisasi pemanfaatan terkhusus aset tanah yang terdiri: tujuan, alternatif keputusan, dan sumber daya yang membatasi. Dalam penerapannya terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah terhadap peningkatan pendapatan asli daerah pada pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah pada pemerintah Kabupaten Sidoarjo, Hambatan-hambatan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Upaya yang dilakukan mengatasi hambatan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif dengan metode deskriptif melalui pendekatan induktif. Metode ini digunakan penulis agar mempermudah dalam melaksanakan penelitian tentang pengelolaan aset tanah di Kabupaten Sidoarjo. Dalam penentuan informan didasarkan dengan menggunakan teknik Purposive sampling adalah 6 teknik pengambilan sample sumber data dengan pertimbangan tertentu artinya orang yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan. Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis pada penelitian ini adalah Teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. dan teknik analisa data penelitian yakni dengan 1) pengumpulan data, Dalam proses pengumpulan data penulis mengumpulkan data dengan proses pengumpulan data melalui wawancara, observasi maupun dokumentasi. 2) Reduksi Data, Dalam reduksi data penulis hanya akan mengambil data yang diperlukan dalam menjawab permasalahan penelitian tentang pengelolaan aset tanah 3) Penyajian Data, penulis menyajikan data berupa hasil wawancara dengan narasumber dan akan menyajikan data tersebut dalam bentuk pemaparan berupa penyimpulan hasil olahan penulis berdasarkan hasil wawancara yang telah diperoleh. 4) Penarikan Kesimpulan, penarikan kesimpulan penulis terhadap penelitian ini adalah dengan menggabungkan hasil wawancara dengan informan serta dengan meninjau tinjauan teoritis dan yuridis untuk mencapai suatu kesimpulan.

Data primer yang didapat penulis meliputi hasil observasi dan hasil wawancara dari enam informan yang dianggap ahli atau mengerti di bidang pengamanan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Data sekunder yang dibutuhkan oleh penulis guna melaksanakan penelitian

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur

Sesuai dengan Permendagri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah yang menjelaskan bahwa pengelolaan terdiri atas proses mulai dari perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, sampai dengan pengawasan dan pengendalian. Dalam hal ini peneliti memfokuskan yang sesuai penulis tulisan dalam batasan masalah yakni pada optimalisasi pemanfaatan aset berupa tanah yang ada di Kabupaten Sidoarjo. Dalam subbab ini membahas tentang Optimalisasi Aset Tetap Tanah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur yang menggunakan teori Optimalisasi Pemanfaatan Siringoringo (2005: 5) mengenai dimensi-dimensi yang digunakan dalam proses pengoptimalisasian aset tetap tanah yang terdiri dari:

3.1.1. Tujuan

Menurut Siringoringo (2005: 5) dalam teori tentang optimalisasi pemanfaatan di dalam tujuan terdapat indikator indikator penunjang dari tujuan pengoptimalisasi pemanfaatan yang pada dasarnya merupakan kegiatan atau tindakan yang dilakukan pemerintah daerah khususnya pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dengan tujuan melaksanakan penggunaan dan pemanfaatan barang milik daerah yang dimiliki pemerintah daerah terkait secara maksimal untuk digunakan untuk kepentingan umum agar dapat menunjang kebutuhan dan keperluan masyarakat dengan tujuan juga meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo dilaksanakan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sidoarjo dalam bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna. Proses pengelolaan pemanfaatan melalui mekanisme pencatatan/inventarisasi melalui Kartu Inventarisasi Barang (KIB). Semua aset tetap tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo tercatat Kartu Inventarisasi Barang A (KIB A). Sewa aset tanah Kabupaten Sidoarjo dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Sidoarjo selaku pengelola aset mencatat aset tanah dari setiap OPD untuk pembuatan laporan atas penggunaan aset tanah dan menyingkronkan data antara BPKAD dengan masing-masing OPD dilakukan proses verifikasi dan sinkronisasi laporan OPD dan didukung oleh legalitas sertifikat aset tanah dari OPD untuk pencocokan data aset yang ada di Kabupaten Sidoarjo. Selanjutnya tim bidang aset BPKAD melakukan verifikasi lapangan dan untuk data verifikasi aset tanah sehingga selanjutnya dapat dilakukan proses menyewaan atas aset yang berbentuk tanah tersebut yang dilakukan pihak pemerintah dengan pihak lainnya.

3.1.2. Alternatif Keputusan

Menurut Siringoringo (2005: 5) dalam teori tentang optimalisasi pemanfaatan di dalam dimensi yang kedua terdapat alternatif keputusan yang terdapat indikator kegiatan untuk mencapai tujuan yaitu bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo dilaksanakan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sidoarjo dalam bentuk sewa, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna.

1. Sewa Aset Tanah

Proses pemanfaatan yang berupa sewa aset tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo belum maksimal dikarenakan masih mengalami hambatan-hambatan dalam penerapannya. Pada dasarnya OPD sebagai pengguna aset tanah dalam lingkungan kerjanya wajib melakukan pemanfaatan aset tanah yang dimiliki pemerintah Kabupaten Sidoarjo dengan memperhatikan fungsi dari aset yang disewa yaitu dengan salah satu memperhatikan administrasi proses sewa aset tersebut, salah satu bentuknya yaitu dengan melakukan proses survey terjun kelapangan melihat kondisi serta potensi daerah sekitarnya yang tentunya dapat meningkatkan pendapatan daerah.

Penulis mengambil kesimpulan bahwa dalam proses sewa aset terutama pada bidang tanah harus sesuai dengan keperluan dan manfaat kegunaan tanah tersebut bagi pihak yang ingin menyewa aset tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo harus tau prosedur mekanisme penyewaan dan harus memiliki guna untuk masyarakat daerah serta tidak merugikan masyarakat dan pemerintah daerah tersendiri tidak lupa tetap melengkapi terkait pengadministrasian dokumen sebelum mendapat persetujuan pejabat daerah tentunya Sekretaris Daerah Kabupaten Sidoarjo.

2. Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan dalam hal salah satu contoh bentuk usaha dari Pemerintah Kabupaten Sidoarjo dalam pengoptimalisasian pemanfaatan aset tanah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dilakukan dengan tujuan dan maksud mengoptimalkan sebuah daya dan hasil dari aset yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan dikhalayak umum. Kerjasama terutama pada bidang tanah dan dimanfaatkan OPD lainnya yang ingin melakukan Kerjasama Pemanfaatan aset tersebut dengan alih sama sama menguntungkan dari kedua pihak. OPD

dan investor pihak swasta harus memanfaatkan betul segala upaya BPKAD dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu dengan menjalin Kerjasama dalam hal pemanfaatan aset dengan tentunya dapat dikelola dengan baik dan meraih keuntungan yang sebesar besarnya. Banyak aset terutama bidang tanah tersendiri yang belum digunakan pihak pemerintah tersendiri akan menawarkan kepada pihak lain dengan menawarkan aset aset yang menguntungkan (idol) lalu dimanfaatkan Bersama.

Penulis mengambil kesimpulan bahwa dalam proses Kerjasama Pemanfaatan dalam hal pengoptimalisasian pemanfaatan aset tanah yang diterapkan oleh pihak BPKAD Kabupaten Sidoarjo sangat membantu pemerintah daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan membantu proses jalannya pemerintahan, dalam hal ini juga dari kerjasama pemanfaatan ini dapat meraih keuntungan dari adanya sebuah perjanjian ini yaitu dari sisi pihak pemerintah ataupun pihak investor atau OPD yang terkait tentunya dapat tercapainya tujuan dari optimalisasi pemanfaatan untuk tujuan mensejahterakan masyarakat daerah.

3. Barang Guna Serah/Barang Serah Guna

Barang Guna Serah/Barang Serah Guna merupakan cara terakhir yang digunakan BPKAD dalam pengoptimalisasian pemanfaatan aset khususnya pada bidang tanah yang menggunakan konsep perjanjian Kerjasama kesepakatan untuk mendirikan atau membangun suatu bangunan milik pihak pemerintah dan akan dikembalikan seperti semula dengan ditentukan batas waktunya. Kabupaten Sidoarjo menetapkan waktu paling lama tidak kurang dari 30 tahun dengan kopensasi 1 tahun kepada pihak pertama. Pada hal ini pihak yang ikut serta dalam konsep ini banyak didominasi oleh investor pihak swasta/lain dikarenakan banyaknya lahan pemerintah daerah yang masih belum dimanfaatkan secara penuh. BGS/BSG ini lah kesempatan para investor untuk menjalin Kerjasama dengan pihak pemerintah daerah untuk dimanfaatkannya.

Penggunaan hasil dari BGS/BSG tentunya harus menunjang proses jalannya pemerintahan yang terkait dalam hal ini pembangunan juga harus menghasilkan pajak yang nanti akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Daerah yang digunakan haruslah diletak letak strategis yang dianggap menguntungkan dan menjadi tujuan utama dari kerjasama untuk pengoptimalisasian pemanfaatan aset pada tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

Penulis mengambil kesimpulan bahwa proses optimalisasi pemanfaatan aset tanah yang digunakan oleh pihak pemerintah Kabupaten Sidoarjo pada hal ini BSG/BGS sangat lah menguntungkan dan menjanjikan kegunaan dengan meningkatkan nilai appraisal yang tinggi tetapi dengan kondisi tidak memaksak dan memberatkan kepada pihak OPD atau investor lain yang akan menggunakannya.

3.1.3. Sumber Daya yang Membatasi

Menurut Siringoringo (2005: 5) dalam teori tentang optimalisasi pemanfaatan di dalam dimensi yang ketiga terdapat sumber daya yang membatasi di dalam nya juga terdapat dua indikator yaitu sarana prasarana dan peraturan pemerintah daerah. Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang dilakukan oleh pihak BPKAD relevan dengan teori yang digunakan oleh penulis dan memenuhi dimensi dan indikator terutama pada sarana prasana serta peraturan pemerintah daerah yang tentunya pada hal ini Pemerintah Kabupaten Sidoarjo sudah baik dan terus ditingkatkan agar dapat berguuna bagi masing masing OPD daerah untuk menjalankan tugas pokok fungsi dalam proses pengoptimalisasian pemanfaatan aset tetap tanah milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

3.2. Hambatan Optimalisasi Pemanfaatan Aset di Pemerintah Kabupaten Sidoarjo

Hambatan-hambatan tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Legalitas aset terutama pada bidang tanah banyak yang belum jelas

Permasalahan adalah pada hak legalitas tanah, karena proses legalisasi tanah milik pemerintah daerah sangat menyita waktu yang lama sehingga proses permintaan dari pihak OPD lain atau pihak swasta menjadi tertunda. Artinya permasalahan tersebut dapat terjadi dikarenakan waktu penerbitan legalitas tanah. Permasalahan dalam legalitas tanah kemungkinan terjadinya proses penanganan dan pelaporan yang dikelola pihak BPN yang memakan waktu yang lama dengan melalui pertimbangan situasi dan kondisi dilapangan. Seharusnya untuk mencapai sebuah optimalisasi pemanfaatan aset tanah pihak BPKAD melakukan penekanan terus menerus terhadap pihak BPN selaku badan yang melakukan penebitan sertifikat legalitas tanah agar tanah segera bisa dimanfaatkan oleh pihak swasta atau lain agar kedudukan tanah jelas dengan peraturan hukum nya.

Penulis dapat menyimpulkan bahwa kurangnya koordinasi, komunikasi, maupun kerja sama antar OPD Pemerintah daerah terkait optimalisasi pemanfaatan aset daerah sehingga menyebabkan banyak aset tanah milik pemerintah daerah yang belum dipakai atau bisa dibilang mangkrak padahal bisa digunakan untuk kepentingan jalannya pemerintahan bagi OPD tersebut dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Hal tersebut sangat berpengaruh pada jalannya proses optimalisasi pemanfaatan aset tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo.

2. Appraisal atas tanah belum menyeluruh

Appraisal aset tanah yang dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Sidoarjo ialah kegiatan yang dilakukan bersama oleh pihak penyedia jasa appraisal di daerah Sidoarjo yang hal ini bertujuan untuk menentukan nilai/value dari aset tersebut yang akan ditawarkan kepada para investor pengguna aset tanah yang nanti akan digunakan untuk keperluan komersil seperti pembangunan tower disepadan jalan, pembangunan reklame. Tentunya dengan mengeappraisal semua aset tanah pihak BPKAD tidak susah dalam mengupayakan pemanfaatan aset tanah karena jika sudah diappraisal dan sudah ditentukan nilai valuenya maka pihak pemda sudah bisa mengekspost ke berbagai sarana media guna menawarkan kepada pihak lain investor untuk menggunakan akan tetapi pada saat pihak ketiga membantu proses appraisal pihak dari BPKAD tidak boleh mengintervensi dan ikut campur cukup mengawasi nya dengan tetap melihat kondisi dan situasi yang layak dalam menentukan nilai value bagi aset tanah yang dinilainya agar tidak salah memberi nilai.

Permasalahan yang menyebabkan hambatan dalam optimalisasi pemanfaatan yaitu dengan appraisal yang belum menyeluruh yaitu terdapat pada kurang cepat dan tanggapnya pihak BPKAD dalam berkerja sama dengan pihak penyedia jasa appraisal nilai aset dikarenakan jika tidak cepat dilakukan maka pihak BPKAD dalam hal ini sebagai pemilik pengelola aset akan kesulitan dalam menawarkan kepada pihak investor khususnya pada daerah sepadan jalan yang kerap digunakan untuk pemasangan reklame baik yang tanam maupun yang lepas pasang jika semua aset terutama sudah diappraisal maka sudah kelihatan keuntungan dari aset yang digunakan pihak lain tetap dengan syarat aset yang diappraisal harus sudah ada hak alas tanah ataupun legalitasnya dan kedua pihak harus menyetujui nilai harga value dari appraisal yang ditetapkan oleh pihak penyedia jasa tersebut.

3 Kurangnya kesadaran OPD terkait tindakan pemanfaatan terhadap asetnya

Hambatan yang ditemukan dalam optimalisasi pemanfaatan aset adalah masih banyaknya OPD yang belum mempunyai standar SOP untuk melaksanakan optimalisasi pemanfaatan sehingga pelaksanaan penggunaan aset tanah berjalan tidak optimal. Permasalahan/hambatan untuk optimalisasi pemanfaatan aset tanah terletak pada kesadaran masing-masing OPD dalam penggunaan asetnya masing-masing terutama OPD harus memiliki standar acuan SOP yang jelas untuk menyelesaikan permasalahan terkait tentang optimalisasi pemanfaatan aset tanah.

3.3. Upaya Mengatasi Hambatan dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah di Pemerintah Kabupaten Sidoarjo

1. Proses percepatan legalitas aset tanah

Program legalitas hak atas tanah yang dilakukan oleh BPKAD selaku pengelola barang milik daerah dengan berkoordinasi, berkolaborasi dan bekerjasama dengan BPN untuk menyelesaikan masalah legalitas hak atas tanah pada aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo. Bahwa upaya yang dilakukan BPKAD Kabupaten Sidoarjo selaku Pengelola Barang Milik Daerah yang sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 adalah BPKAD Kabupaten Sidoarjo selaku pengelola BMD menginstruksikan kepada seluruh OPD Kabupaten Sidoarjo untuk melakukan kegiatan optimalisasi pemanfaatan terhadap aset tanah yang digunakan. Berkerjasama dengan pihak BPN untuk berkoordinasi, komunikasi dan saling konsolidasi antara sesama OPD maupun pihak lain/swasta, sehingga adanya penyelesaian terhadap proses legalitas hak atas tanah yang lambat dapat segera ditangani serta ditindaklanjuti terhadap aset milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo maupun Pemerintah Daerah di seluruh Indonesia.

2. Dilakukan appraisal secara bertahap dari aset yang strategis

Percepatan appraisal bagi aset terutama aset tanah yang memiliki posisi strategis bagi daerah komersial yang mungkin akan membawa dampak baik serta dapat menambah pendapatan daerah. Posisi strategis itu digunakan ajang untuk menarik pihak investor luar maupun dalam negeri untuk dapat membantu penguatan daerah.

Kesimpulan yang penulis dapat simpulkan dari upaya BPKAD Kabupaten Sidoarjo dalam mengatasi hambatan yakni berupa appraisal aset tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo yang masih lambat yaitu dengan melakukan appraisal secara bertahap dimulai dari aset aset yang strategis dan memiliki nilai value yang tinggi dirasa sangat tepat karena dari proses tersebutlah aset tanah di Kabupaten Sidoarjo mengalami perubahan dan dapat berdampak baik yang nanti digunakan untuk mensejahterakan masyarakat serta dapat menjadi pemasukan keuangan yang akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

3. Upaya meningkatkan kesadaran OPD terkait tindakan optimalisasi pemanfaatan terhadap asetnya

Usaha pihak BPKAD dalam mengatasi permasalahan dengan mengadakan rapat intern personal dengan beberapa kepala OPD di wilayah Kabupaten Sidoarjo dengan lebih mengutamakan pembahasan terkait bagaimana cara OPD dalam menggunakan atau mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah yang dimiliki masing-masing agar dapat bisa dimanfaatkan secara maksimal sebagai bentuk meningkatkan

pelayanan dan meningkatkan kinerja untuk keperluan jalannya pemerintahan supaya aset tanah yang dimilikinya tidak sia-sia serta dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa upaya yang dilakukan BPKAD Kabupaten Sidoarjo dalam upaya optimalisasi pemanfaatan aset tanah untuk meningkatkan kesadaran masing-masing OPD kepada aset nya adalah hal pertama yang dilakukan adalah mensosialisasikan pembinaan terkait Permendagri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah kepada OPD untuk memiliki standart acuan pengamanan fisik yang jelas (SOP) dan mendorong kesadaran OPD untuk inisiatif dalam melaksanakan pengamanan aset tanah yang merupakan tanggungjawab masing-masing OPD selaku pengguna Barang Milik Daerah.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penulis menemukan hambatan dalam pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah ini yaitu belum adanya Peraturan Daerah Kabupaten Sidoarjo tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah sehingga sampai saat ini acuan payung hukum yang diacu oleh Pemerintah Kabupaten Sidoarjo adalah Permendagri nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah dan adanya Sumber Daya Aparatur yang kurang memadai di Bidang Aset BPKAD Kabupaten Sidoarjo yang merupakan perangkat/pegawai yang menangani aset milik pemerintah daerah Kabupaten Sidoarjo.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan penelitian maka simpulan yang dipaparkan pada penelitian ini yaitu:

1. Optimalisasi pemanfaatan aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Sidoarjo belum maksimal secara penuh dan masih banyak kekurangan di berbagai sektor akan tetapi usaha yang dilakukan dalam perbaikan serta pengoptimalisasian pemanfaatan aset tanah guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yang diterapkan oleh Kabupaten Sidoarjo yaitu dengan penerapannya difokuskan kepada kegiatan sewa aset tanah, kerjasama pemanfaatan, dan bangun guna serah/bangun serah guna.
2. Hambatan-hambatan yang ditemui dari optimalisasi pemanfaatan aset tanah yakni Legalitas aset terutama pada bidang tanah banyak yang belum jelas, appraisal atas tanah belum menyeluruh, dan kurangnya kesadaran OPD terkait tindakan pemanfaatan terhadap asetnya.
3. Upaya yang dilakukan BPKAD Kabupaten Sidoarjo dalam mengatasi hambatan otimalisasi pemanfaatan aset tanah yaitu dengan proses percepatan legalitas aset tanah, Dilakukan appraisal secara bertahap dari aset yang strategis, dan Upaya meningkatkan kesadaran OPD terkait tindakan optimalisasi pemanfaatan terhadap asetnya.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo untuk menemukan hasil yang mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada seluruh pegawai Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sidoarjo dan seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 2002. *Metodologi Penulisan Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Akbar, Taufik. 2012. *Pengaruh Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Dana Alokasi Umum (DAU) terhadap Belanja Modal*. Skripsi. Bandung, Universitas Pasundan.
- Dadang Suwanda. 2013. *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Pemda*, Jakarta: PPM.
- Halim Abdul. 2004. *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Herry Supardan. 2021. *Pengelolaan Keuangan Negara dan Daerah*, Jakarta: MNC Publishing.
- Hendrawati Hamid. 2020. *Manajemen Pemerintahan Daerah*, Makasar: Garis Khatulistiwa.
- Hardani, Ahyar. dkk. 2020. *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta.
- Hotniar Siringoringo. 2005. *Pemograman Linear: Seri Teknik Riset Operasi*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Kuswadi. 2016. *Meningkatkan Laba Melalui Pendekatan Akuntansi Keuangan dan Akuntansi Biaya*. Jakarta: Elex Media Kompetindo.
- Labolo, M. 2014. *Memahami Ilmu Pemerintahan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Moleong, L. J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda karya
- Mahmudi. 2009. *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: Erlangga.
- Moenek, Reydonnyzar dan Suwanda, Dadang. 2019. *Good Governece Pengelolaan Keuangan Daerah*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nurrohman, B. 2017. *Optimalisasi Pelayanan E-KTP guna Meningkatkan Validitas data Kependudukan di Kecamatan Majasari Kabupaten Pandeglang*. Jurnal 10 No. 6. Banten STISIP Banten Raya Pandeglang.
- Patarai, Muhammad Idris. 2017. *Kinerja Keuangan Daerah*. Makasar: De La Macca
- Sugiyono. 2015. *Metode Penulisan Kombinasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sinurat, Marja. 2018. *Akuntansi Keuangan Daerah*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Sujiwo. 2010. *Metode Penulisan Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutrisno, 2004, *Statistik Jilid 2*, Yogyakarta: Andi Offset