

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP BIDANG TANAH DAN BANGUNAN UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA JAMBI PROVINSI JAMBI

ENDI SUBENTRA

NPP. 30.0297

*Asdaf Kota Jambi Provinsi Jambi
Program Studi Keuangan Publik*

Email: endisubentra5@gmail.com

ABSTRACT (in English)

Problem/Background (GAP): This research was conducted for the preparation of a thesis which became one of the requirements in completing the Diploma IV program at the Institute of Domestic Government with the title "**OPTIMIZATION OF THE UTILIZATION OF FIXED ASSETS IN THE LAND AND BUILDING SECTOR TO INCREASE GENUINE REVENUE REGIONAL REGION OF JAMBI, JAMBI PROVINCE**" backgrounded by Asset management is one of the essential factors supporting the performance of local governments in optimizing the utilization of existing assets in the region. **Purpose:** to find out and describe the Optimization of Utilization of regional assets in an effort to increase Regional Original Income (PAD) Jambi City, Jambi Province. **Method:** Inductive approach as the method used in this study with the researcher as the research instrument. Data collection through interviews, observation, and documentation which were then analyzed using Doli Siregar's theory to answer the problems of this research. Researchers immediately went down to the Office of the Regional Financial and Asset Management Agency, Jambi City, Jambi Province. **Results/Findings:** The results of the study stated that the utilization of assets in the city of Jambi had just implemented a rental system, previously the levy system and its contribution was also very small in increasing PAD and also the obstacle was the lack of investors in Jambi City. **Conclusion:** Utilization of Fixed Assets in the Land and Building Sector in increasing Regional Original Income (PAD) for Jambi City is not optimal because the Jambi City government has not maximized various aspects of Asset Utilization based on the Doli Siregar Theory.

Keywords: Optimization; Asset Utilization; BPKAD Jambi City

ABSTRAK (in bahasa)

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Penelitian ini dilaksanakan untuk penyusunan Skripsi yang menjadi salah satu syarat dalam menyelesaikan program Diploma IV pada Institut Pemerintahan Dalam Negeri dengan Judul "**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP BIDANG TANAH DAN BANGUNAN UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH**

KOTA JAMBI PROVINSI JAMBI” dilatar belakangi oleh Pengelolaan aset merupakan salah satu faktor essensi penunjang kinerja pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset yang ada di daerah. **Tujuan:** untuk mengetahui serta mendeskripsikan Optimalisasi Pemanfaatan aset daerah dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Jambi Provinsi Jambi. **Metode:** Pendekatan induktif sebagai metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan peneliti sebagai instrument penelitian. Pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi yang kemudian dianalisis menggunakan teori Doli Siregar untuk menjawab permasalahan penelitian ini. Peneliti langsung turun ke Kantor Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Jambi Provinsi Jambi. **Hasil/Temuan:** Hasil dari penelitian menyatakan bahwa pemanfaatan aset dikota jambi baru menerapkan sistem sewa yang sebelumnya sistem retribusi dan kontribusinya juga sangat kecil dalam peningkatan PAD dan juga hambatannya yaitu kurangnya investor di Kota Jambi. **Kesimpulan:** Pemanfaatan aset Tetap Bidang Tanah dan Bangunan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Jambi belum optimal karena pemerintah Kota Jambi belum memaksimalkan berbagai aspek untuk Pemanfaatan Aset berdasarkan Teori Doli Siregar.

Kata Kunci: Optimalisasi; Pemanfaatan Aset; BPKAD Kota Jambi

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Sebagai negara kesatuan dimana sistem penyelenggaraan pemerintahan dibingkai di dalam kebijakan desentralisasi dan otonomi daerah. Semenjak diterbitkannya Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang selanjutnya direvisi dengan Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, itu merubah paradigma pemerintahan yang sebelumnya negara sebagai pusat kekuasaan (Sentralistik) menjadi negara yang lebih dekat dengan rakyat (Desentralistik). Sekarang orientasi tata kelola pemerintahan adalah untuk mewujudkan good governance yang merupakan *conditio sine qua non* bagi keberhasilan pembangunan.

Perubahan sikap masyarakat yang semakin kritis terhadap tuntutan good governance terjadi pada tahun 2014 dimana diberlakukannya lagi pemilihan Kepala Daerah langsung oleh rakyat seiring dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pemilihan Gubernur, Bupati, dan Walikota. Hal ini menunjukkan bahwa good governance secara kualitas harus ditingkatkan. Disisi lain setiap daerah diberikan hak otonomi yang luas semenjak Undang-Undang tentang otonomi daerah sudah mulai diberlakukan.

Perbaikan good governance seharusnya terwujud dengan adanya kebijakan otonomi yang luas ini. Penyelenggaraan otonom daerah tidak hanya membawa serangkaian perubahan mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah, akan tetapi juga telah membawa pengambilan kebijakan daerah guna menuniang pembangunan ekonominya daerah.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Kekayaan yang dapat dinilai dengan uang serta dapat dijadikan milik daerah itu salah satunya menggambarkan pemanfaatan aset. Aset adalah sebuah bentuk investasi bagi pemerintah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Aset atau barang milik daerah dapat dikelompokkan menjadi aset tetap dan aset bergerak contohnya aset tetap berupa tanah, bangunan, jalan dan irigasi sedangkan aset

bergerak berupa kendaraan dinas, mesin dan surat berharga. Keberadaan aset ini membantu pemerintah untuk menjalankan kegiatan ataupun dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan bentuk aset sebagai sarana dan prasarana. Aset ini apabila dikelola dan dimanfaatkan serta dijaga dengan baik, akan sangat membantu dalam urusan pemerintahan. Aset diharapkan hanya digunakan untuk kepentingan masyarakat dan juga kepentingan dinas saja agar penggunaannya dapat dipertanggungjawabkan dimata hukum.

Sehubungan dengan Keputusan Nomor 28 Tahun 2020, Perubahan atas Keputusan Nomor 27 Tahun 2014, Pasal 1 (2), sebagai berikut. Pembelian lain yang sah. Karena barang ini diperoleh dari beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah sudah seharusnya dipergunakan hanya untuk kepentingan dinas serta untuk melayani masyarakat umum.

Aset tanah ini apabila dimanfaatkan seperti hak pakai ataupun hak sewa akan menghasilkan pendapatan bagi pemerintah dengan menggunakan mekanisme peraturan yang berlaku. Tanah dan Bangunan memiliki sifat investasi jangka panjang dan harganya tiap tahun akan terus bertambah. Aset tanah dan bangunan pada dasarnya memiliki fungsi budgeter yaitu dapat menjadi sumber penambahan PAD melalui bentuk sewa, Kerjasama, bangun guna serah dan bangun serah guna. Persoalan tentang pemanfaatan aset tanah ini tentunya tidak mudah karena seiring berjalannya waktu lingkungan disekitar tentunya berubah Pemerintah harus jeli melihat situasi ini. Ketersediaan lahan di kota-kota saat ini juga semakin sedikit karena perkembangan industri. Pemerintah harus merawat serta memanfaatkan aset tanah yang dimiliki agar tidak disalahgunakan oleh pihak luar demi kepentingan pribadi.

Kota Jambi adalah kota yang memiliki pendapatan asli daerah tinggi di Provinsi Jambi. Pendapatan terbanyak disumbangkan dari sektor Perdagangan dan Jasa. Banyak investor yang menanamkan modal mereka untuk berinvestasi maupun berbisnis di Kota Jambi. Melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah diharapkan bisa mengoptimalkan pengelolaan keuangan dan aset. Berikut di tampilkan tabel aset tetap di Kota Jambi.

1.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, baik dalam konteks pemanfaatan aset maupun pengelolaan aset. Penelitian Nurhayatun Nufus berjudul Analisis Penatausahaan Aset Tetap (Barang Milik Daerah) Provinsi Riau ,menemukan bahwa Pengelolaan Akuntansi dan pengelolaan persediaan aset tetap Riau tidak tercatat dan terdaftar dengan baik, tetapi pelaporan dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penelitian Efrizal Syofyan dengan judul Pengaruh Pengelolaan Barang Milik Daerah Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Kota Padang menemukan bahwa Inventarisasi BMD memiliki pengaruh yang baik serta signifikan pada kualitas laporan Keuangan Pemerintah Kota Padang. Penelitian Nyemas Hasfi dengan judul penelitian Pengelolaan Barang Milik Daerah di DPPKA Kabupaten Sintang menemukan bahwa Pengelolaan Barang Milik Daerah di DPPKA Kabupaten Sintang belum berjalan dengan baik.

1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana konteks penelitian yang dilakukan yakni bagaimana mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap yang berupa tanah dan Bangunan di Kota Jambi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Jambi Provinsi Jambi, indikator yang digunakan juga berbeda dari penelitian sebelumnya yakni menggunakan pendapat dari Siregar (Siregar, 2016) yang menyatakan bahwa pemanfaatan aset meliputi inventaris , pengamanan, pemanfaatan, penilaian dan legal audit.

1.5 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana cara mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap bidang tanah dan bangunan di Kota Jambi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Jambi Provinsi Jambi.

II. Metode

Penelitian ini menggunakan deskriptif kualitatif Dilihat dari jenis data yang diperoleh penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat kualitatif, yakni menurut Creswell dalam (Raco, 2018) ialah penelusuran dalam eksplorasi serta pemahaman suatu fenomena umum. Penentuan metode penelitian yang akan digunakan dalam penelitian akan sasaran penelitian yang dicapai agar dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya sasaran penelitian yang dicapai agar dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

Penulis mengumpulkan data melalui wawancara, dan dokumentasi. Dalam melakukan pengumpulan data kualitatif, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap 6 orang informan yang terdiri dari Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Jambi, Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Kepala Sub Bidang Penatausahaan Aset BMD, Kepala Sub Bidang Pemanfaatan Barang Milik Daerah, Staf Sub Bidang Penatausahaan Aset Barang Milik Daerah, Staf Sub Bidang Pemanfaatan Barang Milik Daerah.

III. Hasil dan Pembahasan

Penulis menganalisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Bidang Tanah dan Bangunan khususnya di BPKAD Kota Jambi sebagai instansi yang mengelola keuangan dan aset daerah yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yakni tahap dalam Pemanfaatan Aset. Adapun pembahasan dapat dilihat pada subbab berikut

3.1 Lingkup Studi Inventarisasi Fisik, Legal dan Penilaian Aset Tetap

Inventarisasi adalah salah satu instrumen penting dalam siklus pengelolaan aset/ barang milik daerah yang dilakukan untuk melakukan pencatatan terhadap daftar pengguna yang mencakup bentuk, ukuran, volume, kondisi dan surat surat. Inventarisasi yang dilakukan oleh BPKAD Kota Jambi sudah dilakukan dengan baik dan sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Inventarisasi yang dilakukan oleh BPKAD Kota Jambi dilakukan paling sedikit 5 tahun sekali, yang pada tahun sebelumnya BPKAD kota jambi tidak dapat melakukan inventarisasi dengan baik dan inventarisasi yang biasa dilakukan serentak terakhir kali dilaksanakan oleh BPKAD Kota Jambi pada tahun 2003 dan pada tahun 2008 inventarisasi dilakukan oleh bantuan pihak ketiga

yang berujung pada tahun 2016 mendapatkan opini disclaimer oleh BPK. Ini semua terjadi karena hambatan pada SDM dan kurangnya keputusan dan perhatian pimpinan pada saat itu, tetapi hal itu semua telah dibenahi dan Kota Jambi mendapat opini Wajar Tanpa Pengecualian oleh BPK.

Terkait Inventarisasi Legal yang dilakukan oleh BPKAD Kota Jambi masih belum optimal, ini karena banyaknya tanah yang harus dikuasai oleh BPKAD Kota Jambi belum memiliki sertifikat (Alas Hak) terutama sekolah dasar berupa merger yang statusnya masih belum jelas sehingga itu menjadi hambatan yang cukup besar dalam pelaksanaan inventarisasi legal.

Penilaian Aset yang dilakukan oleh BPKAD Kota Jambi telah dilaksanakan dengan baik tapi masih dilakukan oleh pihak ketiga/swasta yaitu oleh KJPP MBPRU serta KPNKL Kota Jambi, hal ini terjadi karena tidak adanya SDM yang memiliki sertifikat sebagai penilai di lingkup Kota Jambi, ini menjadi salah satu pr yang dimiliki oleh BPKAD Kota Jambi.

3.2 Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap

Terdapat Aset yang memiliki potensi dan belum dimanfaatkan maka akan dilakukan identifikasi kenapa dan mengapa belum dilakukan pemanfaatan oleh pemerintah yang dikuasa menggunakan pada BPKAD Kota Jambi.

Tabel 1

No	Nama Barang	Luas Barang	Penggunaan	Alamat
1	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	306	SD N 101/IV	Jln. Kel. Legok, Kec. Danau Sipin
2	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	184	SD N 83/IV	JL. Raden Patah Kel. Sijenjang Kec. Jambi Timur
3	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	75	SD N 137/IV	Kel. Wijaya Pura. Kec. Jambi Selatan

4	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	294	SD N 156/IV	Jl. Untung Suropati Kel. Jelutung Kec. Jelutung
5	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	107	SD N 160/IV	Jl. Pangeran Antasari Rt.32 Kel Talang Banjar Kec. Talang Banjar

Pada **Tabel 1** merupakan contoh beberapa aset yang belum dimanfaatkan yang berupa Tanah Bangunan Pendidikan dan Latihan, ini terjadi karena banyak tanah dan bangunan itu belum bersertifikat, serta belum adanya keputusan pimpinan dan juga banyak dari aset tersebut belum dilakukan penilaian, tetapi dari beberapa tersebut ada beberapa yang dialihkan menjadi posyandu serta tempat kumpul warga.

Tabel 2

No	Nama Barang	Objek Sewa	Nilai Sewa	Berakhirnya Sewa
1	PT. Siginjai Sakti	Tanah dan Bangunan Pemerintah Jl. Syailendra	Rp. 300.000.000	17 April 2023
2	PT. Siginjai Sakti	Gedung Bangunan Pemerintah Jl. H. Zainir Haviz	Rp. 45.000.000	31 Desember 2022

Pada **Tabel 2** adalah Aset yang dilakukan pemanfaatan dalam bentuk sewa, dapat dilihat total sewa dari aset tersebut senilai Rp. 345.000.000 yang jumlahnya masih sangat kecil kontribusinya dalam PAD sedangkan PAD kota Jambi senilai Rp. 436.885.456.388, hal ini terjadi karena BPKAD Kota

Jambi baru menerapkan sistem sewa yang sebelumnya hanya berbentuk retribusi, pada tahun 2021 dan dilakukan peralihan dengan menyewakan kedua aset tersebut.

3.3 Faktor Penghambat

Dalam pelaksanaan upaya mengoptimalkan pemanfaatan aset, pasti akan ada permasalahan atau hambatan yang dihadapi. Berbagai hambatan itu akan mempengaruhi hasil dari pemanfaatan tersebut. Adapun hambatan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Jambi adalah sebagai berikut :

Sumber Daya Manusia

Dalam melakukan Pengelolaan Barang Milik Daerah dibutuhkan sumber daya manusia yang unggul. Bukan hanya unggul tapi juga memiliki *skill* (ketrampilan) terutama pada IT Dimana sumber daya manusia atau pegawai yang bekerja di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Jambi terkhusus yang menangani Barang Milik Daerah harus memiliki kinerja dan semangat kerja yang baik

Kebijakan atau Preferensi Pimpinan

Faktor kebijakan pimpinan merupakan suatu krusial karena mempengaruhi bawahannya untuk ikut serta mengikuti keputusan yang dikeluarkan, hal ini menjadi hambatan oleh BPKAD Kota Jambi dalam pelaksanaan Pemanfaatan Aset

Kurangnya Investor

Tingkat ekonomi masyarakat yang masih rendah dan sedikitnya pihak investor mengakibatkan masyarakat belum berani dalam menyewa aset yang dimiliki Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Jambi.

3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penatausahaan meliputi pembukuan, Inventarisasi dan pelaporan yang dilaksanakan harus mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016. Inventarisasi adalah kegiatan atau tindakan menghitung, mengelola, mengatur, mengatur, mencatat, dan melaporkan kepemilikan data lokal berdasarkan penggunaan. Kegiatan identifikasi dan pengelolaan inventaris dirancang untuk memperoleh informasi yang akurat, lengkap, dan terkini tentang aset daerah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah. Pemanfaatan barang milik daerah di Kota Jambi belum berjalan dengan baik dilihat dari Laporan Realisasi Anggaran 2022, yang tergolong masih kecil, Kegiatan Pemanfaatan Aset daerah adalah suatu usaha untuk mendayagunakan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk kegiatan operasional SKPD dan /atau optimalisasi barang milik daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan. Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan BMD telah mengatur prinsip umum penetapan status penggunaan tanah.

Tanah yang dimiliki pemerintah Kota Jambi ataupun tanah yang dikuasai oleh pemerintah Kota Jambi dalam hal pemanfaatannya memberikan hak pakai pemanfaatan lahan kepada Badan Usaha Milik Daerah. Hasil dari keuntungan Badan Usaha Milik Daerah akan masuk kedalam kas daerah dan menjadi pendapatan asli daerah Pemanfaatan Aset tanah di Kota Jambi banyak digunakan untuk ruang publik seperti taman kota dan lapangan olahraga yang penggunaannya tidak dipungut biaya oleh pemerintah Kota Jambi Dukungan terhadap perlindungan dan perlindungan barang milik daerah serta kelancaran pelaksanaan tugas pemerintahan daerah harus dilaksanakan secara efektif, efisien, tertib, transparan dan bertanggung jawab, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perlindungan aset lokal meliputi Keamanan fisik. Keamanan administratif dan Perlindungan hukum

IV. Kesimpulan

Kegiatan Optimalisasi Aset Tetap Tanah dan bangunan di Kota Jambi belum bisa optimal dikarenakan Pemerintah Kota Jambi baru memiliki regulasi yang mengatur tentang pemanfaatan BMD terutama sewa. Hal ini membuat pemerintah Kota Jambi belum optimal dalam memanfaatkan potensi daerah yang dimiliki daerahnya. Masih ada juga aset tanah yang belum bersertifikat juga menghambat pemanfaatan aset terutama tanah di Kota Jambi. Tanah milik Pemerintah Kota Jambi juga banyak digunakan untuk tempat Badan Usaha Milik Daerah yang kemudian laba dari badan usaha itulah dijadikan pendapatan asli daerah. Aset tanah di Kota Jambi juga lebih banyak digunakan untuk membangun taman kota serta lapangan yang dibuka gratis untuk masyarakat.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu penelitian yang sedikit. Penelitian juga hanya dilakukan di satu dinas pemerintahan saja untuk efisiensi waktu

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 karena nilai daripada suatu aset tetap ini pada dasarnya akan mengalami perubahan nilai.

V. Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada kepala BPKAD Kota Jambi beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian. Serta kepada Bapak Drs. Idris, M.Si yang senantiasa membimbing penulis dalam penelitian ini.

VI. Daftar Pustaka

- Raco. 2018. Metode Penelitian Kualitatif. Jakarta: PT Grasindo.
- Siregar, Doli. 2016. Otonomi dan Pengelolaan Aset Daerah. Jakarta: Sinergi Manajemen Aset.
- Siregar, Doli. 2015. Manajemen Aset. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Widjaja, Haw. 2005. Penyelenggaraan Otonomi Daerah di Indonesia Dalam Rangka Sosialisasi UU No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Undang - Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.