

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET GEDUNG DAN BANGUNAN DALAM UPAYA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN PEKALONGAN

Hasfi Nurul Falah

NPP. 30.0679

Asdaf Kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah

Program Studi Keuangan Publik

Email: joeniferi@gmail.com

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): The utilization of Regional Assets has become one of the significant sources of local revenue. One of the assets that can be utilized as a source of local income is Buildings and Structures Assets. Various forms of utilization of buildings and structures assets include renting, utilization cooperation, borrowing, build-transfer-operate, and build-operate-transfer. However, the utilization of these assets by the Pekalongan Regency Government is still suboptimal, as evidenced by the Local Revenue Analysis (LRA) of Pekalongan Regency in 2021. The report shows that the utilization of buildings and structures assets is much smaller compared to the proceeds from asset sales. **Keywords:** Asset Management, Security, and Land Assets sales. **Objective:** The research aims to analyze and identify ways to optimize the utilization of buildings and structures assets in Pekalongan Regency. **Method:** This research uses a qualitative descriptive method with an inductive approach and analysis based on Siringoringo's theory on optimization and Siregar's theory on the utilization of regional assets/properties. Data collection is conducted through interviews, observations, and documentation. **Results/Findings:** The research results indicate that the implementation of the utilization of buildings and structures assets in Pekalongan Regency is in accordance with the procedures and can be executed well. However, there are still constraints in its implementation. It can be concluded that the utilization of buildings and structures assets conducted by the Regional Financial and Asset Management Agency (BPKD) of Pekalongan Regency faces internal and external constraints. Internal constraints include a lack of expertise among asset managers in the field of information technology, while external constraints include occasional fraudulent activities by third parties when engaging in cooperation with BPKD, which are not in accordance with the established procedures and regulations. Efforts to overcome these obstacles include conducting training and workshops (bimtek) to improve the knowledge and skills of asset managers, especially in the use of technology, such as Microsoft Office and basic computer skills, to address internal obstacles. External obstacles faced by BPKD Pekalongan Regency can be resolved through increased supervision and monitoring of partners or third parties involved in cooperation. By implementing these measures, it is expected that the utilization of buildings and structures assets in Pekalongan Regency can be optimized, thereby becoming a significant source of local revenue.

Keywords: Asset Management, Optimalization Utility, buildings and structure

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Pemanfaatan Aset Daerah menjadi salah satu sumber pendapatan daerah yang cukup besar. Salah satu aset yang dapat dijadikan sumber pendapatan daerah adalah Aset Gedung dan Bangunan. Segala bentuk pemanfaatan aset gedung dan bangunan yang diantaranya sewa, Kerjasama pemanfaatan, pinjam pakai, bangun serah gunan dan bangun guna serah. Segala bentuk pemanfaatan yang dilakukan oleh Pemkab Pekalongan ternyata masih kurang optimal yang dapat dilihat melalui LRA Kab. Pekalongan Tahun 2021, dalam laporan tersebut menunjukkan bahwasanya Pemanfaatan aset gedung dan bangunan jauh lebih kecil dibandingkan dengan hasil penjualan aset tersebut.

Tujuan : Tujuan penelitian, yaitu untuk menganalisis dan mengetahui cara untuk mengoptimisasi pemanfaatan aset gedung dan bangunan yang ada di Kab. Pekalongan

Metode: Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif dan analisis terhadap teori Siringoringo mengenai Optimalisasi dan teori Siregar mengenai pemanfaatan aset/barang milik daerah. Pengumpulan data dilaksanakan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi, dan dokumentasi. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pelaksanaan Pemanfaatan aset gedung dan bangunan di Kab. Pekalongan telah sesuai dengan prosedur dan dapat dilaksanakan dengan baik namun masih terdapat kendala dalam pelaksanaannya. Kesimpulannya bahwa pelaksanaan pemanfaatan aset gedung dan bangunan yang dilaksanakan oleh BPKD Kab. Pekalongan mendapati kendala secara intern dan ekstern. Dimana kendala intern yang dialami seperti penguasaan pengelola aset di bidang Iptek masih kurang, sedangkan kendala ekstern seperti Ketika BPKD melakukan Kerjasama pemanfaatan dengan pihak ketiga, pihak ketiga tersebut terkadang melakukan kecurangan yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan Upaya dalam mengatasi hambatan yaitu dalam contoh hambatan intern dengan cara melakukan bimtek untuk penguasaan para pengelola aset terhadap teknologi terkhusus penguasaan *Microsoft office* dan basic computer lainnya. Hambatan ekstern yang dihadapi oleh BPKD Kab. Pekalongan diselesaikan dengan peningkatan pengawasan dan pemantauan terhadap mitra atau pihak ketiga yang melakukan Kerjasama.

Kata Kunci: Pengelolaan Aset, Optimalisasi Pemanfaatan, Aset Gedung dan Bangunan

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 dijelaskan bahwasanya Indonesia sebagai negara kesatuan dalam menjalankan pemerintahannya menerapkan asas desentralisasi, dimana asas tersebut memberikan kebebasan terhadap pemerintah daerah untuk melaksanakan otonomi daerah atau menjalankan urusan pemerintah daerah tersebut secara mandiri dan seluas-luasnya. Melalui kebijakan ini dimaksudkan agar bahwasanya pemerintah daerah dapat memanfaatkan seluruh potensi daerahnya secara maksimal dengan tetap memperhatikan efektivitas dan efisiensinya

Berdasarkan UU No 23 Tahun 2014 dijelaskan bahwasanya Indonesia sebagai negara kesatuan dalam menjalankan pemerintahannya menerapkan asas desentralisasi, dimana asas tersebut memberikan kebebasan terhadap pemerintah daerah untuk melaksanakan otonomi daerah atau menjalankan urusan pemerintah daerah tersebut secara mandiri dan seluas-luasnya. Melalui kebijakan ini dimaksudkan agar bahwasanya pemerintah daerah dapat memanfaatkan seluruh potensi daerahnya secara maksimal dengan tetap memperhatikan efektivitas dan efisiensinya

Aset merupakan sumber daya dan potensi yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang keberadaannya dipergunakan untuk penyelenggaraan urusan pemerintahan. Aset apabila dipergunakan oleh pemerintah daerah dengan baik akan menjadikan daerah tersebut

memperoleh manfaatnya serta dapat menjadikan penunjang peran serta fungsi pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakatnya. Aset atau barang milik daerah sendiri merupakan segala kekayaan yang dimiliki daerah yang didapatkan dari dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau diperoleh dari sumber lain. Aset juga merupakan hal penting yang perlu diperhatikan oleh pemerintah karena merupakan sumber pendapatan daerah yang signifikan.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil

Permasalahan aset yang nyata terjadi adalah dalam pemanfaatan, salah satunya dalam pemanfaatan aset tetap terutama aset gedung dan bangunan yang belum bisa mencapai target pendapatan daerah yang belum sesuai dengan target. Hasil dari pendapatan yang belum bisa sesuai target disebabkan oleh berbagai penyebab seperti mitra atau pihak ketiga yang menjalin Kerjasama pemanfaatan menyalahi aturan hingga ke permasalahan pengelola aset yang kurang berkompeten. Salah satu wilayah yang mengalami permasalahan tersebut adalah Kab. Pekalongan. Hasil dari LRA tahun 2021 menunjukkan bahwasanya pendapatan yang dihasilkan dari pemanfaatan pemakaian aset gedung dan bangunan masih jauh dari target bahkan tidak mencapai setengah dari target. Selain itu juga banyak sektor dari aset gedung dan bangunan yang tidak menghasilkan pendapatan bagi daerah serta justru mangkrak. Kenyataan yang muncul apabila aset tersebut tidak menghasilkan pendapatan bagi daerah hanya akan menjadikan beban bagi daerah karena dibutuhkannya biaya perawatan dari daerah terhadap aset tersebut.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, dimana penelitian ini telah diperbaharui dan menghasilkan hasil yang baru serta berbeda dari penelitian sebelumnya. Penelitian Moniko Sutri Kolinug, Ventje Ilat, Sherly Pinatik [2015] berjudul *Analisis Pengelolaan Aset Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tomohon*. pelaksanaan siklus pemanfaatan, penatausahaan, dan pengamanan telah sesuai dengan Permendagri No 17 Tahun 2007. Selain itu, siklus pemindahtanganan aset telah sesuai dengan permendagri no 17 Tahun 2007.

Penelitian berikutnya yaitu penelitian dari Brilliant Yehezkie Sondakh, Harijanto Sabijono, Lidia Mawikere (2017) yang berjudul *Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti*. Hasil Penelitian sebelumnya yang dilakukan ini menjelaskan permasalahan yang terletak pada Pemanfaatan BMD yang dilakukan pada BPKAD Kabupaten Minahasa belum bisa optimal. Hal ini menyebabkan belum mampunya BMD menjadi income daerah yang efektif. Penelitian berikutnya yaitu dari Rahima Br. Purba & Nur Aziza (2019) yang berjudul *Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mengoptimalkan Pemanfaatan Aset Daerah Di Kabupaten Minahasa (2019)*. Hasil penelitian ini menjelaskan tentang Permasalahan yang terdapat pada aset tetap daerah di Indonesia terutama yang terjadi di beberapa tempat. Berbagai masalah yang muncul seperti administrasi yang kurang tertata, dan tidak sesuai dengan regulasi. selain itu, pemanfaatan aset tetap dimana proses pemanfaatnya belum terlaksana secara maksimal.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana objek yang diteliti oleh penulis yaitu Aset Gedung dan Bangunan, terletak pada fokus dan lokus penelitian, penulis mengambil judul Optmalisasi Pemanfaatan Aset Gedung dan Bangunan dalam Upaya Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Pekalongan yang kemudian akan dibahas dan diukur menggunakan teori Siringoringo mengenai Optmalisasi dan teori Dadang Suwanda mengenai pemanfaatan aset daerah.

1.5. Tujuan

Tujuan penelitian, yaitu untuk menganalisis dan mengetahui cara untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset gedung dan bangunan yang ada di Kab. Pekalongan serta upaya dalam mengatasi hambatan tersebut.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan induktif dikarenakan pendekatan kualitatif mampu mendeskripsikan fenomena sosial yang diharapkan dapat menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan pengamanan aset.

Penulis mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Dalam melakukan pengumpulan data kualitatif, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap 6 orang informan yang terdiri dari Kepala Badan, Kepala Bidang Aset, Kepala Sub Bidang Optimalisasi Kepala Sub Bidang Akuntansi.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penulis menganalisis Pemanfaatan aset gedung dan bangunan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pekalongan untuk mengoptimalkan pendapatan daerah menggunakan Teori Siringoringo dimana dimensi yang digunakan meliputi: Tujuan Optimalisasi, Alternatif Keputusan, Sumber Daya yang Dibatasi. Selain itu juga menggunakan Teori Siregar dengan dimensi Beban dan Pendapatan . Adapun pembahasannya dapat dilihat sebagai berikut:

3.1. Tujuan Optimalisasi

Siringoringo (2005:4) menyatakan bahwasanya optimalisasi mempunyai tujuan guna pencarian solusi terbaik, tidak selalu guna mencari keuntungan yang paling tinggi yang bisa dicapai apabila tujuan dari pengoptimalan adalah memaksimalkan keuntungan, atau tidak juga selalu tentang biaya yang dapat ditekan jika tujuan dari pengoptimalan adalah meminimalkan biaya.

Tujuan dapat terbentuk dari maksimalisasi dan minimalisasi. Bentuk dari maksimalisasi ini dipergunakan guna tujuan mengoptimalkan hubungan dengan keuangan, pendapatan dan sejenisnya. Bentuk dari minimalisasi akan dipilih terkait dengan biaya, waktu, jarak, dan sejenisnya. Penentuan tujuan ini harus memperhatikan dari apa yang di maksimalkan serta apa yang diminimalkan

3.2. Alternatif Keputusan

Proses pengambilan keputusan dihadapkan pada beberapa pilihan yang dikemudian bertujuan guna mencapai sebuah tujuan yang telah ditetapkan. Alternatif dari pengambilan keputusan ini tentunya menggunakan sumber daya yang terbatas. Alternatif keputusan tersebut merupakan kegiatan yang dilakukan supaya meraih sebuah tujuan.

3.3. Sumber Daya Terbatas

Sumber daya yaitu pengorbanan yang dilakukan guna mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Ketersediaan dari sumber daya ini terbatas dan dari keterlibatan ini mengakibatkan dibutuhkan proses optimalisasi.

Proses dari pencarian solusi terbaik dalam memaksimalkan keuntungan yang telah

dijelaskan pada optimalisasi tersebut memberikan tujuan dari pengoptimalan, yaitu:

- a. Teratasnya sebuah hambatan;
- b. Teridentifikasinya tujuan;
- c. Pemecah masalah yang efektif dan efisien; dan
- d. Pengambilan keputusan yang cepat dan tepat.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Pemanfaatan aset gedung dan bangunan di Kabupaten Pekalongan penting untuk dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah, dimana Aset memiliki nilai yang sangat kompleks dan sangat signifikan. Aset juga menjadi sebuah faktor daerah dalam mendapatkan pendapatan yang signifikan.

Ada beberapa hal yang ditemukan penulis dalam pelaksanaan penelitian ini. Terdapat kendala Pemkab Pekalongan dalam melakukan upaya pemanfaatan aset gedung dan bangunan, halangan tersebut menjadi sebuah hambatan dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tersebut. Salah satunya perbedaan antara data aset tanah yang tercatat dengan kenyataan atau kondisi riil yang ada di lapangan kesalahan pada administrasi yang saat ini sering terjadi di lapangan yaitu adanya perbedaan antara data yang tercatat dengan fakta riil yang ada di lapangan. Permasalahan tersebut dapat terjadi karena adanya kesalahan pada pencatatan maupun pengukuran. Selain itu perawatan aset gedung dan bangunan milik pemda dinilai kurang sehingga aset tersebut kondisinya kurang layak dan menjadikan daya Tarik masyarakat untuk melakukan kerjasama pemanfaatan kurang.

Adapun daftar tarif yang telah ditetapkan oleh Pemkab Pekalongan sebagai acuan bentuk Kerjasama pemanfaatan berupa sewa kepada masyarakat.

Tabel I
Tarif Sewa Aset Gedung dan Bangunan
Pemkab Pekalongan Tahun 2022

NO.	NAMA/JENIS BARANG	LUAS BANGUNAN (M ²)	LOKASI	TARIF (Rp)	KETERANGAN
1.	Eks Depkop 2	58,00	Pkl Barat	58.800.000	Tahunan
2.	Eks Depkop	227,00	Pkl Utara	83.692.000	Tahunan
3.	Eks Kawedanan Tirta	195,51	Tirta	14.650.000	Tahunan
4.	Eks Kantor BKKBN	552,20	Wiradesa	7.000.000	Tahunan
5.	Pendopo Eks Nusantara	585,50	Jl. Nusantara Pkl	3.500.000	Harian
6.	Eks Kantor Setwan	3.289,75	Pkl Barat	112.200.000	Tahunan
7.	Eks Kantor Cabdin Pendidikan Kec. Tirta	486,36	Tirta	32.841.000	Tahunan
8.	Eks Kantor Cabdin Pendidikan Kec. Tirta	463,45	Tirta	15.122.380	Tahunan
9.	Gedung Pertemuan Umum Kedungwuni	453,98	Kedungwuni	1.500.000	Harian
10.	GPU Kajen	1.824,88	Kajen	3.000.000	Harian
11.	Rumdin Eks BKKBN	1.338,00	Wiradesa	20.000.000	Tahunan
12.	Eks Rumah Dokter	431,92	Podosugih Pkl Barat	119.045.000	Tahunan
13.	Rumah Walet Kedungwuni	123,74	Kedungwuni	10.000.000	Tahunan
14.	Gedung Mess GPU Kajen	308,16	Kajen	120.000	Kamar/hari
15.	Eks Rumah Dinas Kesehatan	120,00	Gang Kawedanan Kajen	3.500.000	Tahunan

Berdasarkan tarif yang ditetapkan oleh Pemkab Pekalongan yang tertuang dalam Peraturan Bupati Pekalongan No 58 Tahun 2021 di atas yang tertuang dalam Tabel 1 dari data yang saya dapatkan bahwasanya banyak dari aset tersebut belum mampu menghasilkan pendapatan bagi daerah bahkan banyak juga yang justru mangkrak. Hal tersebut menjadikan daerah.

3.5. Diskusi Temuan Menarik Lainnya

Penulis menemukan hambatan dalam pelaksanaan pengamanan aset tanah ini yaitu Sumber daya manusia yang kurang memadai Bidang Aset BPKD Kabupaten Pekalongan terutama pada bidang IPTEK, hal ini ditunjukkan pada saat pengelolaan aset gedung dan bangunan pada proses inventarisir aset tersebut prosesnya sangat lambat padahal memanfaatkan teknologi. Kejadian tersebut diakibatkan memang belum secara merata pegawai disana menguasai pengoperasian computer.

Selain itu penulis juga menemukan bahwasanya etos kerja para pegawai masih kurang yang dinilai dari hal kecil, yaitu banyak nya keterlambatan masuk yang tidak sesuai jam kantor baik itu pada saat pra apel atau ketika jam masuk setelah jam istirahat siang hari .

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan di BPKD Kabupaten Sleman peneliti bisa menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. BPKD Kabupaten Pekalongan dalam pelaksanaan pemanfaatan aset gedung dan bangunan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat hambatan pada beberapa yaitu:
 - a. Tidak ada sistem informasi manajemen aset yang memadai;
 - b. Kurangnya tenaga ahli pengelolaan aset;
 - c. Tidak cukupnya anggaran untuk perawatan dan pemeliharaan.
2. Faktor Penghambat dalam Pengelolaan Aset Gedung dan Bangunan:
 - a. Faktor intern, atau faktor yang terjadi akibat dari internal pengelola aset;
 - b. Faktor ekstern atau faktor yang terjadi akibat adanya gangguan dari luar.
3. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi berbagai kendala yang dihadapi, sebagai berikut:
 - a. Peningkatan Kualitas SDM Pengelola aset gedung dan Bangunan;
 - b. Inventarisasi secara menyeluruh dan merata aset gedung dan bangunan
 - c. Rekrutmen pegawai Aparatur Sipil Negara serta peningkatan kualitas Sumber Daya Aparatur yang berkualitas dan peningkatan kapabilitas dengan memberikan pelatihan dan bimbingan teknis.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni keterbatasan kemampuan penulis, keterbatasan 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 pengamanan aset tanah untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan Kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Pekalongan beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Brilliant Yehezkie Sondakh, Harijanto Sabijono, Lidia Mawikere. 2017. *Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti*
- Moniko Sutri Kolinug, Ventje Ilat, Sherly Pinatik . 2015. *Analisis Pengelolaan Aset Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tomohon*
- Rahima Br. Purba & Nur Aziza . 2019. *Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mengoptimalkan Pemanfaatan Aset Daerah Di Kabupaten Minahasa*
- Suwanda, Dadang. 2015. *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. Jakarta: PPM.
- Siringoringo. 2005. *Program Linier : Seri Teknik Riset Operasi*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Peraturan Bupati Pekalongan No 58 Tahun 2021

