

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TANAH DAN BANGUNAN DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN

Indah Yuni Khusnul Qotimah
NPP 31.0450
Asdaf Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah
Program Studi Keuangan Publik
Email: qotimahindah@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Dr. Tumpak Haposan Simanjuntak, MA., CRGP., QGIA., CFrA., CGCAE

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): There are unutilized land and building assets of the Klaten District Government which are the government's responsibility to manage. **Purpose:** The purpose of the study was to describe the optimization of the utilization of land and building assets in increasing the local revenue of the Klaten Regency Government and to analyze the inhibiting factors and efforts to overcome obstacles in optimizing the utilization of land and building assets. **Method:** This research uses descriptive qualitative method. Data collection was done through interviews and documentation. Data analysis is done by sorting data, categorizing data, presenting data, and interpreting or interpreting data. **Results:** The optimization of the utilization of land and building assets in increasing PAD has been carried out by the Klaten Regency government but has not been optimal because there are inhibiting factors. These inhibiting factors are related to asset management employees, overlapping proof of ownership, identification of potential assets, asset promotion, and asset utilization databases. **Conclusion:** Optimizing the utilization of land and building assets in increasing the PAD of the Klaten Regency Government has not run optimally. In order to optimize the utilization of land and building assets, it is recommended to increase employees, identify asset utilization, digital marketing, develop asset SIM, and increase the asset management budget.

Keywords: Optimization, Utilization of Land and Building Assets, Regional Original Revenue

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Terdapat aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten yang belum dimanfaatkan yang merupakan tanggungjawab pemerintah untuk mengelolanya. **Tujuan:** Tujuan dari penelitian untuk menggambarkan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan dalam peningkatan pendapatan asli daerah Pemerintah Kabupaten Klaten serta menganalisa faktor penghambatan dan upaya untuk mengatasi hambatan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan memilah data, mengkategorikan data, menyajikan data, dan menginterpretasi atau memaknai data. **Hasil/Temuan:** Optimalisasi pemanfaatan aset tanah bangunan dalam peningkatan PAD telah dilakukan pemerintah Kabupaten Klaten namun belum optimal karena terdapat faktor penghambat. Faktor penghambat tersebut terkait pegawai pengelola aset, tumpang tindih bukti kepemilikan, identifikasi aset potensial, promosi aset, serta database pemanfaatan aset. **Kesimpulan:** Optimalisasi pemanfaatan aset tanah bangunan dalam peningkatan PAD Pemerintah Kabupaten Klaten belum berjalan optimal. Guna mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah dan

bangunan maka disarankan peningkatan pegawai, identifikasi pemanfaatan aset, *digital marketing*, pengembangan SIM aset, dan penambahan anggaran pengelolaan aset.

Kata Kunci: Optimalisasi, Pemanfaatan Aset Tanah Dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Desentralisasi merupakan salah satu asas penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia yang diterapkan dalam bentuk desentralisasi administratif, politik, ekonomi, fiskal. Desentralisasi meningkatkan tanggung jawab pemerintah daerah dalam mengelola pembangunan salah satunya terkait dengan penyediaan tempat tinggal atau rumah bagi warga negara merupakan salah satu urusan pemerintahan wajib pelayanan dasar yang termuat dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pasal 12 ayat (1) yaitu Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 ayat (2) meliputi huruf d, “perumahan rakyat dan kawasan permukiman.” Salah satu bentuk desentralisasi yaitu desentralisasi fiskal (Christia & Ispriyarso, 2019) berpendapat bahwa tujuan desentralisasi fiskal pada dasarnya adalah untuk meningkatkan potensi daerah, khususnya dalam segi keuangan. Salah satu potensi daerah yang dapat ditingkatkan yaitu aset daerah. Aset daerah dalam pengertian lain disebut barang. Maka dari itu aset milik daerah disebut juga barang milik daerah. Menurut (Suwanda, 2015) aset adalah barang, yang dalam definisi hukum disebut benda termasuk semua benda, baik berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud, baik tidak bergerak maupun bergerak (*intangible*), yang menjadi bagian dari harta kekayaan. Jenis aset yang perlu dioptimalkan diantaranya tanah dan bangunan karena aset tersebut berpotensi dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Winardi dalam (Ali, 2014) bahwa optimalisasi adalah upaya yang dilakukan dalam memaksimalkan aktivitas untuk mewujudkan apa yang diinginkan dan juga ukuran yang menimbulkan tercapainya suatu tujuan. Terkait dengan pencapaian tujuan pemanfaatan aset, mencakup beberapa hal yang telah dijelaskan oleh (Suwanda, 2015) yaitu aset yang didayagunakan tidak diperlukan untuk mendukung tugas pokok dan fungsi SKPD, bentuk pemanfaatan aset meliputi kerja sama pemanfaatan, pinjam pakai, sewa, bangun guna serah serta bangun serah guna, dan status kepemilikan tidak mengalami perubahan dalam pemanfaatan aset. Aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten yang belum dimanfaatkan atau terbengkalai tidak menghasilkan pendapatan bagi pemerintah daerah. Inefisiensi terjadi ketika aset tanah dan bangunan tidak dimanfaatkan yang menyebabkan biaya perolehan dan pemeliharaan aset lebih besar daripada manfaat yang diperoleh. Aset yang belum dimanfaatkan dapat memicu permasalahan aset daerah salah satunya telah disampaikan oleh (Sinurat dkk, 2020) yaitu penyalagunaan penggunaan aset daerah.

1.2 Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Terdapat permasalahan berkaitan dengan pemanfaatan aset tanah dan bangunan dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Kabupaten Klaten yaitu diketahui bahwa kontribusi realisasi pendapatan dari pemanfaatan aset terhadap PAD tahun 2022 dari lima kabupaten di Jawa Tengah, Pemerintah Kabupaten Klaten mempunyai presentase terendah. Urutan kabupaten dengan presentase tertinggi yaitu Pemerintah Kabupaten Demak dengan presentase 1,7%, Pemerintah Kabupaten Semarang sebesar 0,8%, Pemerintah Kabupaten Cilacap sebesar 0,7%, Pemerintah Kabupaten Purworejo sebesar 0,5%, dan terakhir yaitu Pemerintah Kabupaten Klaten 0,4%. Hal ini menunjukkan kontribusi pemanfaatan aset bagi pendapatan asli daerah Pemerintah Kabupaten Klaten masih tergolong rendah dibandingkan dengan kabupaten sekitarnya.

Salah satu penyebab masih rendahnya kontribusi pemanfaatan aset bagi PAD Pemerintah Kabupaten Klaten diantaranya terdapat tanah dan bangunan potensial yang belum dimanfaatkan dengan optimal. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Disperakim) terdapat beberapa bidang tanah dan unit bangunan yang belum dimanfaatkan dan terbengkalai. Aset terbengkalai tersebut terdiri dari 9 tanah serta 69 unit rusunawa Disperakim. Hal ini menyebabkan penetapan target penerimaan dari pemanfaatan tanah dan bangunan tidak tepat. Berdasarkan perhitungan target penerimaan Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dari sewa tanah dan bangunan BPKPAD, terdapat 9 aset belum masuk dalam perhitungan target penerimaan. Pada sisi lain, 69 unit rusunawa tidak masuk dalam penetapan target penerimaan Pemanfaatan BMD yang Tidak Dipisahkan. Berdasarkan informasi dari BPKPAD, data aset tanah dan bangunan yang belum dimanfaatkan belum terintegrasi di BPKPAD. Menurut Pedoman Penilaian Pencegahan Korupsi Pemerintah Daerah melalui *Monitoring Center for Prevention (MCP)* tahun 2023 Bab 2 Subbab Pengelolaan BMD syarat dokumen dalam *MCP* yaitu Laporan Hasil Inventarisasi BMD salah satunya Rekapitulasi BMD Digunakan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah Lainnya/Pihak Lain. Ketidakterdediaan rekapitulasi pemanfaatan aset Kabupaten Klaten pada BPKPAD dapat menyebabkan potensi penyalahgunaan aset oleh pihak yang tidak berhak dan berpotensi mengakibatkan kerugian keuangan pemerintah sehingga berpengaruh terhadap pendapatan daerah.

1.3 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu menjadi inspirasi penulis dalam melakukan penelitian. penelitian terdahulu baik dalam konteks pengelolaan aset maupun dalam spesifik pemanfaatan aset. Penelitian Adhi berjudul *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah sebagai Sumber PAD di Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang Tahun 2013-2015* (Adhi, 2016) menemukan kontribusi pendapatan aset tanah dan bangunan Pemerintah Kota Semarang, diketahui optimalisasi pemanfaatan aset untuk mengatasi aset menganggur BPKPAD. Penelitian Hariyanto dan Narsa berjudul *Strategic Assets Management: Fokus Pemanfaatan Aset Negara Dengan Pendekatan Resource Based View (RBV)* menemukan bahwa masih terdapat banyak aset negara yang tidak digunakan (*idle*), aset yang belum optimal digunakan untuk pelayanan sehingga dilakukan *Strategic Assets Management* melalui pembentukan *framework* pemanfaatan aset negara dengan teori *Resourced Based-View (RBV)* (Hariyanto & Narsa, 2018). Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Hariyanto dan Narsa berjudul *Analisis Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemerintah Kota Pekanbaru* menemukan aset yang perlu dioptimalkan dengan studi kasus analisis *highest and best use (HBU)* karena regulasi terkait HPL yang belum tegas (Fahrial & Hadi, 2020). Penelitian dilakukan oleh Devita dan Aslami pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah telah menetapkan pola pengelolaan aset yang baik yang dimulai dari *Planning, Organizing, Actuating, dan Controlling (POAC)*, namun implementasinya masih belum ideal ditandai dengan karena belum semua kegiatan pemanfaatannya selesai dengan optimal sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 (Devita & Aslami, 2022). Berdasarkan hasil penelitian Fithri dan kawan-kawan terkait Kerja Sama Pemanfaatan Bandara Radin Inten II Lampung Dengan Pendekatan Manajemen Aset didapatkan hasil bahwa bentuk kerja sama atas pengelolaan Bandara adalah berupa KSP memberi kontribusi tetap per tahun bagi pemerintah. Pembagian keuntungan dari hasil pendapatan dengan analisis kelayakan indikator keuangan (Fithri dkk, 2024). Penelitian berjudul *Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset* oleh (Sunaryo dkk., 2024) mendapatkan hasil bahwa inventarisasi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset Pemerintah Provinsi Papua.

1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Perbedaan penelitian yang dilakukan penulis yang belum dilakukan dalam penelitian terdahulu yaitu pada konteks penelitian yaitu pemanfaatan aset. Penelitian yang dilakukan oleh (Hariyanto & Narsa, 2018) bertujuan untuk membuat kerangka kerja optimalisasi pemanfaatan aset negara dengan teori manajemen aset dengan teori *Resourced Based-View* (RBV) atau pandangan berbasis sumberdaya. Perbedaan penelitian yang dilakukan penulis yaitu bertujuan untuk menggambarkan dan menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah daerah yang dikelola Badan BPKPAD dan Disperakim. Teori yang digunakan penulis yaitu teori Siregar. Penelitian lain dilakukan oleh (Fahrial & Hadi, 2020) yang berfokus pada optimalisasi dengan identifikasi dan inventarisasi aset daerah, nilai aset, dan mengetahui aset yang dapat dioptimalkan. Penelitian yang akan dilakukan penulis mengaitkan inventarisasi aset terhadap pemanfaatan aset dengan analisis kelayakan aset. Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Fahrial dan Hadi menggunakan dua metode yakni penelitian kuantitatif deskriptif dan kualitatif induktif sedangkan peneliti yakni penggunaan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan menggunakan Pedoman Penilaian Pencegahan Korupsi Pemerintah Daerah melalui *Monitoring Center for Prevention (MCP)* tahun 2023 sebagai pendukung berbeda dengan penelitian Adhi, Hariyanto dan Narsa, Fahrial dan Hadi, Devita dan Aslami, Fithri, dan Sunaryo dkk.

1.5 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan optimalisasi aset tanah dan bangunan dalam peningkatan pendapatan asli daerah Pemerintah Kabupaten Klaten serta menganalisa faktor penghambat dan upaya untuk mengatasi hambatan.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan penelitian induktif. Menurut (Simangunsong, 2017) penelitian kualitatif fokus pada pencarian makna yang dibangun dari perumusan masalah yang disusun dalam tema-tema penelitian dan sifatnya subjektif. Menurut pendapat (Usman & Akbar, 2017) disampaikan bahwa penelitian dengan metode deskriptif yakni membuat pemerian (penyanderaan) secara faktual, sistematis, dan akurat tentang fakta dan sifat objek yang diteliti. Pada penelitian kualitatif deskriptif umumnya menggunakan pendekatan induktif. Menurut (Kadji, 2016) Pemanfaatan penalaran induktif berawal dari argumen yang menyempit menuju argument yang meluas. Analisis data yang dilakukan dengan teknik analisis data (Creswell, 2014) dengan langkah membaca keseluruhan data, *coding* data dan pemilahan informasi, mendeskripsikan, menyajikan kembali deskripsi dalam bentuk narasi, dan menginterpretasikan data. Menurut (Nurdin, Ismail & Hartati, 2019), sumber data yang diperoleh penulis terbagi menjadi data primer (secara langsung) dan data sekunder(dengan perantara). Penulis mengumpulkan data melalui wawancara dan dokumentasi. Dalam melakukan pengumpulan data kualitatif, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap 6 orang informan yang terdiri dari dua pegawai bidang Pengamanan dan Pemanfaatan Aset, Subkoordinator Inventarisasi dan Penghapusan Aset, Subkoordinator Pendapatan Asli Daerah, dan dua pegawai bidang Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada penelitian ini untuk mengetahui lebih dalam mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan, maka penulis menggunakan Teori (Siregar, 2021) mengenai tahapan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan yaitu inventarisasi aset tetap, legal audit,

penilaian aset, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian. Adapun pembahasan dapat dilihat pada subbab berikut.

3.1 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan tujuan untuk mengetahui optimalisasi pemanfaatan aset yang berfokus pada tanah dan bangunan. Untuk mendapatkan data dan informasi yang berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan, penulis melakukan penelitian di Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Kabupaten Klaten. Berikut ini akan tahapan yang perlu dilaksanakan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan: **Inventarisasi Aset** meliputi inventarisasi fisik dan inventarisasi yuridis. Pelaksanaan inventarisasi fisik untuk mengetahui luas, bentuk, jenis, jumlah, lokasi, alamat melalui sensus aset secara bertahap dalam lima tahunan sesuai dengan standar minimal inventarisasi aset tetap sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yaitu mewajibkan pengguna barang melakukan inventarisasi BMN/BMD sekurang-kurangnya satu kali dalam lima tahun. Dalam pelaksanaan sensus belum menggunakan metode inventarisasi berbasis teknologi informasi karena masih mengandalkan jumlah pegawai di bidang aset yaitu 8 orang Pegawai Negeri Sipil (PNS) dibantu beberapa pegawai non-PNS sehingga tidak sepadan dengan beban kerja pengelolaan aset tetap. Inventarisasi yuridis dilakukan dalam rangka mengetahui status penguasaan aset, permasalahan legal yang ditemui. Dalam inventarisasi yuridis ditemukan pencatatan tanah yang tidak jelas maupun tumpang tindih aset. Inventarisasi secara yuridis berkaitan dengan legal audit aset. **Legal Audit** terdiri dari inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, dan identifikasi permasalahan legal. Sejak ada Penilaian Pencegahan Korupsi Pemerintah Daerah melalui *Monitoring Center for Prevention (MCP)* Komisi Pemberantasan Korupsi mulai tahun 2021, sertifikasi aset tanah Pemerintah Kabupaten Klaten mengalami percepatan signifikan dari yang awalnya 5-10 tanah kini mencapai ratusan tanah per tahun. Berikut data sertifikasi aset tanah dari tahun 2021 - 2023:

Tabel 1
Sertifikasi Tanah Tahun 2021-2023

Tahun	Jumlah Aset	Penambahan sertifikasi	Presentase tanah bersertifikat	Belum Bersertifikat
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2021	2.028	586	28,89%	1.441
2022	2.133	925	70,84%	622
2023	2.134	379	88,57%	244
Total	2.134	1.890	88,57%	244

Sumber: BPKPAD Kabupaten Klaten

Berdasarkan tabel berikut dapat disimpulkan bahwa jumlah aset tanah bersertifikat dari tahun 2021 hingga tahun 2023 mengalami kenaikan signifikan namun pada akhir tahun 2023 masih terdapat 244 bidang tanah belum bersertifikat. **Penilaian aset** bertujuan untuk menilai harga aset yang akan dimanfaatkan. Penilaian aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten dilakukan oleh nilai aset dinilai oleh tim penilai independen yaitu dari tim konsultan jasa penilai publik telah berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 pasal 326 bahwa Penilai Publik meliputi Penilai Pemerintah atau Penilai selain Penilai Pemerintah yang mempunyai izin praktik Penilaian dan menjadi anggota asosiasi Penilai yang diakui oleh pemerintah. **Optimalisasi aset** dimaksudkan untuk untuk mengoptimalkan potensi, nilai, volume, kuantitas, lokasi, kepemilikan legal dan ekonomis yang terdapat pada aset. Ketidaksediaan

rekapitulasi data pemanfaatan aset Pemerintah Kabupaten Klaten menyebabkan tidak optimalnya tugas BPKPAD. Rekapitulasi penggunaan aset oleh OPD seharusnya dimiliki oleh BPKPAD selaku pengurus barang pengelola. Rekapitulasi pemanfaatan aset ini merupakan dokumen yang dibutuhkan karena pada Pedoman Penilaian Pencegahan Korupsi Pemerintah Daerah melalui *Monitoring Center for Prevention (MCP)* Tahun 2023 Bab 7 Nomor 2 menyatakan salah satu dokumen kelengkapan Laporan Hasil Inventarisasi yaitu Rekapitulasi BMD digunakan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah lainnya/Pihak Lain. Pada proses optimalisasi pemanfaatan aset oleh BPKPAD dan Disperakim masih terdapat aset tanah dan bangunan yang belum dimanfaatkan dan aset yang sudah dimanfaatkan tetapi belum mencapai target pendapatan. Hal ini berdampak pada kontribusi pemanfaatan aset pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berikut kontribusi pemanfaatan aset tanah dan bangunan bagi PAD dari tahun 2021 dan 2022:

Tabel 2
Kontribusi Aset Tahun 2021 dan 2022

Tahun	Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Hasil Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan				Kontribusi
		Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah (BPKPAD)		Hasil Pemanfaatan BMD Yang Tidak Dipisahkan (Disperakim)		
		Target	Realisasi	Target	Realisasi	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2021	315.304.009.782,00	413.386.000,00	470.062.445,00	150.000.000,00	174.987.892,00	0,2%
2022	358.048.103.989,00	414.681.000,00	431.155.178,00	160.000.000,00	215.420.244,00	0,18%

Sumber: LKPD Kabupaten Klaten, 2021 & 2022

Berdasarkan tabel tersebut dapat diketahui bahwa pada kontribusi hasil pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) mengalami penurunan sebesar 0,02% yaitu pada realisasi retribusi pemakaian kekayaan daerah sebesar Rp 470.062.445,00 pada tahun 2021 menjadi Rp 431.155.178,00 pada tahun 2022. Dalam proses optimalisasi aset terdapat analisis kelayakan fisik dan analisis kelayakan finansial. Analisis fisik digunakan untuk mengetahui suatu aset tanah atau bangunan layak dimanfaatkan secara fisik. Sedangkan analisis kelayakan finansial dimaksudkan untuk menentukan bahwa secara finansial suatu aset layak digunakan sebagai *income producing asset* yang potensial. Berikut analisis terhadap aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten yang belum dimanfaatkan:

1. Analisis Kelayakan Finansial dan Fisik Tanah Dan Bangunan

Kegiatan dalam analisis kelayakan finansial tanah dan bangunan yang dikelola BPKPAD diawali dengan perhitungan sewa aset yang belum dimanfaatkan. Formula perhitungan aset tanah dan bangunan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara, Surat Keputusan Bupati Klaten Nomor 980.4/22 Tahun 2023 tentang Nilai Pasar Tanah dan/atau Bangunan Perhitungan Tarif Pokok dan Perhitungan Tarif Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dengan Jangka Waktu Tertentu di Wilayah Kabupaten Klaten, dan Surat Keputusan Nomor 027/312 Tahun 2020 tentang Nilai Indeks dan Faktor Penyesuaian Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah Berupa Tanah dan/atau Bangunan dengan Jangka Waktu Tertentu di Wilayah Kabupaten Klaten. Berikut simulasi perhitungan sewa aset tanah dan bangunan BPKPAD dengan potensi pemanfaatan sewa aset tanah dan bangunan untuk bisnis dengan faktor penyesuaian bernilai 100% atau 1:

Tanah dan Bangunan Eks Kelurahan Jatinom

Lokasi = Jatinom, Jatinom, Klaten

Tahun Pengadaan = 1987

Nilai Wajar Tanah/m² (NT) = 1.948.091,00
 Nilai Wajar Bangunan/m² (NB) = 3.380.000,00
 Luas Bangunan (LB) = 288 m²
 Luas Tanah (LT) = 340 m²
 Faktor Penyesuaian (FP) = 100% (digunakan untuk bisnis)
 Harga Pokok Sewa = (3,33% x LT x NT x FP) + (6,64% X LB X NB X FP)
 = (3,33% x 340 x 3.380.000 x 100%) + (6,64% x 288 x 1.948.091)
 = 38.268.360 + 37.253.734
 = 75.522.093,00

Berdasarkan perhitungan terhadap aset BPKPAD, target pendapatan yang masih bisa diperoleh yaitu sebesar Rp 320.197.834,00 per tahun dapat dilihat dalam tabel berikut:

Tabel 3
Tanah dan Bangunan Belum Dimanfaatkan 2022

No	Nama Barang	Luas (m ²)	Perhitungan Target Sewa	Lokasi	Kon dis	Alternatif Pemanfaatan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Tanah dan bangunan eks Kelurahan Jatinom	Bangu nan : 288 Tanah: 340	75.522.093,00	Jatinom	B	Swalayan, kantor agen pegadaian, kantor notaris
2	Tanah Bekas Pasar	1.455	68.316.615,00	Karang nongko	B	Usaha pertanian, agrowisata faskes
3	Rumah Dinas	135	35.856.000,00	Jalan Kartini	B	Pertokoan, gudang, rumah sewa/penginapan
4	Tanah Bekas Pasar	2.415	35.384.580,00	Somopuro, Jogonalan	B	Perumahan, Pabrik/industri
5	Rumah Dinas	123	32.668.800,00	Prambanan	KB	Pertokoan, , rumah sewa/penginapan
6	Sawah Gedung DW	28.610	28.896.100,00	Klaten Selatan	B	Usaha pertanian padi
7	Rumah Dinas	150	21.035.520,00	Sidomulyo	B	Pertokoan, gudang, rumah sewa/penginapan
8	Tanah Bekas Pasar Baran	340	18.488.826,00	Cawas	B	Pertokoan, food street, lapangan futsal
9	Tanah Belakang Puskesmas Jogonalan	275	4.029.300,00	Jogonalan	B	Pertokoan, warung makan, usaha rumah sewa/ kost
Total			320.197.834,00			

Catatan:

B = Baik

KB = Kurang Baik

Sumber: BPKPAD Kabupaten Klaten

Berdasarkan analisis kelayakan fisik terhadap sembilan aset yang belum dimanfaatkan, delapan aset dalam keadaan baik dan satu aset dalam keadaan kurang baik. Aset dengan keadaan kurang baik yaitu Rumah Dinas Prambanan. Menurut lokasi aset, dua aset rumah dinas yaitu Rumah Dinas Jalan Kartini dan Rumah Dinas Sidomulyo terletak di pusat kabupaten sedangkan tujuh aset lain terletak di pinggiran kabupaten. Akan tetapi aset Tanah Bekas Pasar Baran Cawas, Rumah

Dinas Prambanan, dan Tanah Tanah Belakang Pusk Jogonalan terletak di kawasan yang ramai masyarakat sehingga potensial untuk dimanfaatkan.

2. Analisis Kelayakan Finansial dan Fisik Rusunawa

Formula sewa aset rusunawa dihitung berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 15 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Peraturan Bupati Klaten Nomor 56 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Rumah Rusun Sederhana Sewa Kabupaten Klaten. Berikut simulasi perhitungan sewa unit Rusunawa:

Diketahui:

Penyewa nondifabel Lantai 2 Unit Rusunawa

Jumlah penggunaan listrik 40 Kwh

Jumlah penggunaan air 8 m³

Tarif listrik 1.352,00/kwh

Tarif Air Rp 3.950,00

Tarif Sampah Rp 5.000,00

$$\begin{aligned} \text{Tarif Sewa Tahunan} &= (\text{Tarif Sewa} + \text{Tarif Listrik} + \text{Tarif Air} + \text{Denda}) \times 12 \\ &= (225.000,00 + (40 \times 1.352,00) + (8 \times 3.950,00) + 0) \times 12 \\ &= (225.000,00 + 54.080,00 + 31.600,00) \times 12 \\ &= 310.680,00 \times 12 \\ &= 3.728.160,00 \end{aligned}$$

Berikut merupakan aset rusunawa yang belum dimanfaatkan dengan hasil perhitungan target sewa yang masih bisa diperoleh sebagai berikut:

Tabel 4

Rusunawa Belum Dimanfaatkan Tahun 2023

Nomor Lantai	Unit	Kosong	Rusak	Harga Sewa/bulan	Rata – rata Tarif listrik, sampah, air /bulan	Total Target sewa/tahun
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	30	14	1	500.000,00 (komersial) 150.000,00 (difabel)	85.680,00	39.594.240,00
2	48	10	-	225.000,00	85.680,00	37.281.600,00
3	48	18	-	200.000,00	85.680,00	61.706.880,00
4	48	16	10	150.000,00	85.680,00	45.250.560,00
5	24	11	9	125.000,00	85.680,00	27.809.760,00
Total	198	69	20			211.643.040,00

Sumber: Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman

Aset rusunawa yang belum dimanfaatkan masih dapat menyumbang sebesar Rp 211.643.040,00 pada PAD. Selain Kelayakan finansial, menurut analisis kelayakan fisik, hunian rusunawa berlokasi cukup strategis karena terletak di pusat kabupaten. Lokasi ini dekat dengan akses jalan raya, pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, taman kota, fasilitas olahraga, dan fasilitas pendidikan. Namun fasilitas kamar yang dimiliki yang kurang lengkap menjadikan masyarakat enggan menempati rusunawa. Fasilitas yang dimiliki unit hunian rusunawa Klaten meliputi kamar tidur, kamar mandi, ruang tamu, dan dapur tetapi tidak ada fasilitas atau barang dalam kamar Masyarakat yang mau menempati unit rusunawa harus mengisi kasur, kompor gas, lemari, dan kebutuhan pokok lain secara mandiri. Hunian lain di pusat kabupaten dengan dilengkapi fasilitas kamar masih bisa didapatkan dengan selisih harga sedikit, kelengkapan fasilitas, dan peraturan yang

dimiliki hunian lain yang lebih fleksibel menjadi faktor lain hunian rusunawa kurang diminati oleh masyarakat.

Pengawasan dan Pengendalian bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan mengetahui transparansi pengelolaan aset. Pengawasan aset berjalan cukup baik ditandai dengan adanya aplikasi Sistem Informasi Manajemen (SIM) Aset. Aplikasi SIM Aset memuat fitur inventarisasi dan penyajian data. Namun, aplikasi SIM Aset belum dapat digunakan untuk manajemen pemanfaatan aset. Sebenarnya terdapat aplikasi e-BMD dari Kementerian Dalam Negeri yang memiliki fitur pemanfaatan aset namun aplikasi ini masih di nonaktifkan oleh Kementerian Dalam Negeri.

3.2 Faktor Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten

Pada pelaksanaan penelitian, terdapat kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pemanfaatan aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten. Hambatan tersebut diantaranya beban kerja yang tidak sebanding dengan sumber daya manusia pengelola aset. Mengingat kondisi aset fluktuatif per tahun dengan jumlah 8 orang pegawai negeri dan dibantu oleh beberapa pegawai tambahan non-PNS dinilai tidak sebanding. Dalam proses legal audit ditemukan bahwa masih terdapat aset hibah dari Pemerintah Provinsi Jawa Tengah yang sertifikasinya belum jelas karena tidak didukung dengan bukti kepemilikan yang cukup. Selain itu terdapat permasalahan legal tumpang tindih aset Desa Geneng, Kecamatan Prambanan dan Desa Wiro, Kecamatan Bayat di atas sertifikat tanah Pemerintah Kabupaten Klaten. Dalam optimalisasi aset belum dilakukan identifikasi aset potensial yaitu belum ada pemetaan terhadap aset yang potensial. Selain itu, belum ada kajian terkait kebutuhan calon mitra pemanfaatan aset sehingga tidak masyarakat kurang berminat terhadap rusunawa karena fasilitas pokok dalam kamar terbatas. Masyarakat kurang mengetahui informasi terkait ketersediaan aset karena kurangnya promosi dan sosialisasi terkait aset potensial. Selain informasi ketersediaan aset, informasi terkait pemanfaatan aset juga kurang. Dalam SIM Aset belum ada rekapitulasi data atau *database* pemanfaatan aset Pemerintah Kabupaten Klaten.

3.3 Upaya Mengatasi Hambatan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten

Upaya untuk mengatasi hambatan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Klaten dilakukan oleh BPKPAD dan Disperakim meliputi peningkatan kuantitas dan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) pengelola aset yang sesuai dengan perkembangan kebutuhan pengelolaan aset. Hal ini agar upaya sensus tahunan dapat dilaksanakan dengan baik sehingga didapatkan data aset yang faktual. Peningkatan kuantitas terkait dengan penambahan jumlah pegawai atau pejabat pengelola aset. Peningkatan kualitas SDM dilaksanakan melalui kegiatan pelatihan atau Bimbingan Teknis (BIMTEK). Dalam optimalisasi aset perlu dilakukan identifikasi pemanfaatan aset melalui pemetaan aset dan kajian kebutuhan calon mitra. Upaya lain dalam optimalisasi aset yaitu penambahan anggaran pengelolaan aset guna pemeliharaan bangunan dan penambahan fasilitas rusunawa dengan harapan dapat meningkatkan minat sewa masyarakat terhadap aset tanah dan bangunan yang belum dimanfaatkan. Selanjutnya Pemerintah Kabupaten Klaten perlu melakukan promosi terutama melalui *digital marketing* terkait aset potensial yang tersedia. Pengembangan SIM Aset juga diperlukan dalam memperkaya *fitur-fitur* lain yang dibutuhkan salah satunya fitur pemanfaatan aset.

3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan diketahui bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan telah dilakukan BPKPAD dan Disperakim Kabupaten Klaten belum optimal

ditandai dengan masih terdapat aset potensial yang belum dimanfaatkan. Sama halnya dengan penelitian yang dilakukan oleh (Fahrial & Hadi, 2020) untuk dapat mengetahui aset yang dapat dioptimalkan. Namun, pada penelitian Fahrial dan Hadi hanya berfokus pada optimalisasi dengan identifikasi dan inventarisasi aset daerah, nilai aset, dan mengetahui aset yang dapat dioptimalkan. Penelitian yang dilakukan penulis mengaitkan inventarisasi aset terhadap pemanfaatan aset dengan analisis kelayakan aset. Pengelolaan aset dalam rangka optimalisasi pemanfaatan aset melalui inventarisasi aset, legal audit, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian belum optimal. Hal ini karena terdapat faktor penghambat diantaranya dalam inventarisasi tidak sebanding dengan pegawai pengelola aset, tumpang tindih bukti kepemilikan aset, belum ada identifikasi pemanfaatan aset potensial dan kajian kebutuhan calon mitra pemanfaatan, kurang promosi dan sosialisasi aset, dan database pemanfaatan aset. Diketahui bahwa inventarisasi yang tidak optimal menghambat optimalisasi pemanfaatan aset. Penemuan ini memperkuat penelitian sebelumnya yang berjudul Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset oleh (Sunaryo dkk., 2024) mendapatkan hasil bahwa inventarisasi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset Pemerintah Provinsi Papua.

IV. KESIMPULAN

Optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan telah dilakukan BPKPAD dan Disperakim Kabupaten Klaten. Optimalisasi pemanfaatan aset belum optimal ditandai masih terdapat aset potensial yang belum dimanfaatkan. Langkah pengelolaan aset dalam optimalisasi pemanfaatan aset melalui inventarisasi aset, legal audit, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian belum optimal. Faktor penghambatnya yaitu beban kerja dalam inventarisasi tidak sebanding dengan pegawai pengelola aset, tumpang tindih bukti kepemilikan aset, belum ada identifikasi pemanfaatan aset potensial dan kajian kebutuhan calon mitra pemanfaatan, kurang promosi dan sosialisasi aset, dan database pemanfaatan aset. Upaya untuk mengatasi hambatan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan dalam peningkatan pendapatan asli daerah Pemerintah Kabupaten Klaten yaitu peningkatan Sumber Daya Manusia (SDM), identifikasi pemanfaatan aset dan kebutuhan calon mitra, menambah anggaran pengelolaan aset, digital marketing dalam promosi, dan pengembangan aplikasi SIM Aset.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu penelitian yang hanya 2 minggu. Waktu yang singkat ini membuat wawancara dan dokumentasi yang dilakukan terhadap kegiatan optimalisasi pemanfaatan aset tetap kurang maksimal.

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 tanah dan bangunan dengan membuat *framework* (kerangka kerja) pemanfaatan aset dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah Pemerintah Kabupaten Klaten untuk menemukan hasil yang lebih mendalam

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah (BPKPAD) dan Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman (Disperakim) yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Adhi, S. (2016). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Sebagai Sumber PAD di Dinas Pengelolaan

- Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang Tahun 2013-2015. *Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan*, 2(1), 38–43.
- Ali, M. (2014). Analisis Optimalisasi Pelayanan Berdasarkan Teori Antrian. *Ejournal Ilmu Administrasii*, 21.
- Christia, A. M., & Ispriyarso, B. (2019). Desentralisasi Fiskal Dan Otonomi Daerah Di Indonesia. *Law Reform: Jurnal Pembaharuan Hukum*, 15(1), 149–163. <https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360>
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. SAGE Publications.
- Devita, M., & Aslami, N. (2022). Analisis Pengelolaan dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pada Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Labuhanbatu. *Journal of Social Research*, 1(11), 144–149. <https://doi.org/10.55324/josr.v1i11.260>
- Fahrial, F., & Hadi, S. (2020). Analisis Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemerintah Kota Pekanbaru. *Dinamika Pertanian*, 35(3), 129–138. [https://doi.org/10.25299/dp.2019.vol35\(3\).4576](https://doi.org/10.25299/dp.2019.vol35(3).4576)
- Fithri, D. N., Usman, K., & Kustini, I. (2024). Kajian Penerapan Kerja Sama Pemanfaatan Bandara Radin Inten II Lampung Dengan Pendekatan Manajemen Aset. *Journal of Sustainable Construction*, 3(2), 16–30. <https://doi.org/10.26593/josc.v3i2.7312>
- Hariyanto, E. B., & Narsa, I. M. (2018). Strategic Assets Management: Fokus Pemanfaatan Aset Negara Dengan Pendekatan Resource Based View (RBV). *AKTSAR: Jurnal Akuntansi Syariah*, 1(1), 113. <https://doi.org/10.21043/aktsar.v1i1.3831>
- Kadji, Y. (2016). *Metode Penelitian Ilmu Administrasi*. Penerbit Deepublish.
- Nurdin, Ismail; Hartati, S. (2019). *Metodologi Penelitian*. Media Sahabat Cendekia.
- Simangunsong, F. (2017). *Metodologi Penelitian Pemerintahan*. Alfabeta.
- Sinurat, Marja; Royadi; Simanjuntak, T. H. (2020). *Cara Cerdas dan Mahir 456 Tanya Jawab Pengelolaan Keuangan Daerah*. Pustaka Rahmat.
- Siregar, D. D. (2021). *Manajemen Aset*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sunaryo, A. S., Toatubun, N. T., Thane, S. T., & Ohorela, M. O. (2024). Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Pemerintah Provinsi Papua. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 16(1), 61–65. <https://doi.org/10.55049/jeb.v16i1.251>
- Suwanda, D. (2015). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. Penerbit PPM.
- Usman, Husaini; Akbar, P. S. (2017). *Metodologi Penelitian Sosiasal* (R. Damayanti (ed.)). Bumi Aksara.