

# OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP GEDUNG DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA PEMERINTAH KABUPATEN NGANJUK PROVINSI JAWA TIMUR

Fitriana Lestari  
NPP. 31.0540

*Asdaf Kabupaten Nganjuk, Provinsi Jawa Timur*  
*Program Studi Keuangan Publik*  
Email: *lestarifitriana180@gmail.com*

Pembimbing Skripsi: Jatnika Dwi Asri, S.E.,M.Si.,M.Ak

## ABSTRACT

**Problem Statement/Background (GAP):** *Utilization of Regional Assets is a fairly large source of regional income. One of the regional assets that can be used as a source of regional income is assets in the form of buildings and structures. Based on Minister of Home Affairs Regulation Number 19 of 2016 concerning Management of Regional Property, Utilization is the use of regional property that is not used in carrying out the duties and functions of regional apparatus without changing the ownership status. In the process of utilizing building and building assets, the Nganjuk district government has not implemented optimal utilization. This can be seen in the news related to the assessment carried out by the Corruption Eradication Commission which stated that the results of the assessment obtained by the Nganjuk district government had a low value..* **Purpose:** *The aim of the research is to determine the optimization of utilization, inhibiting factors and efforts of the Nganjuk Regency regional revenue and asset management agency in utilizing building and building assets managed by the Nganjuk Regency BPKAD in increasing Nganjuk Regency's original regional income.* **Method:** *This research uses a descriptive qualitative research method with an inductive approach. Data collection techniques include interviews, observation and documentation of Siregar's theory regarding optimizing asset utilization* **Result:** *The results of the research show that the implementation of the utilization of fixed assets for buildings and structures in Nganjuk Regency has not been implemented well. Of the seven existing indicators, some of them have been implemented well, but there are indicators that have not been implemented well because there are still various influencing factors such as regional government policies in the use of regional property, unstrategic asset locations and so on.* **Conclusion:** *Utilization of fixed assets for buildings and structures in increasing Nganjui Regency's original regional income is not yet optimal because the Nganjuk Regency government has not maximized various aspects of asset utilization based on Doli Siregar's theory* **Keywords:** *fixed assets, asset utilization, locally-generated revenue.*

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Pemanfaatan Aset Daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang cukup besar. Salah satu barang milik daerah yang dapat digunakan sebagai sumber pendapatan daerah adalah aset berupa gedung dan bangunan. Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Pemanfaatan merupakan penyandahgunaan barang milik daerah yang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi perangkat daerah dengan tidak mengubah status kepemilikan. Dalam proses pemanfaatan aset gedung dan bangunan pemerintah kabupaten nganjuk belum melaksanakan pemanfaatan dengan optimal. Hal ini dapat dilihat dengan adanya berita terkait dengan penilaian yang dilaksanakan oleh Komisi pemberantasan Korupsi yang menyatakan bahwa hasil dari penilaian yang didapatkan oleh pemerintah kabupaten Nganjuk memiliki nilai yang rendah, dan adanya bangunan yang merupakan aset daerah kabupaen nganjuk yang masih terbengkalai. **Tujuan:** Tujuan dari penelitian yaitu untuk mengetahui optimalisasi pemanfaatan, faktor penghambat dan upaya Badan Pengelolaan Pendapatan Dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk dalam pemanfaatan aset gedung dan bangunan yang dikelola oleh BPKAD Kabupaten Nganjuk dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Nganjuk. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Tehnik pengumpulan data berupa wawancara, Observasi serta Dokumentasi terhadap teori Siregar mengenai optimalisasi pemanfaatan aset. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan di Kabupaten Nganjuk belum dilaksanakan dengan baik. Dari ketujuh indikator yang ada, diantaranya sudah dilaksanakan dengan baik akan tetapi ada indikator yang belum dilaksanakan dengan baik karena masih terdapat berbagai faktor penghambat seperti kebijakan kepala daerah dalam pemanfaatan barang milik daerah, lokasi aset yang tidak strategis dan sebagainya. **Kesimpulan:** Pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Nganjuk belum optimal karena pemerintah kabupaten nganjuk belum memaksimalkan berbagai aspek untuk pemanfaatan aset berdasarkan teori Doli Siregar.

**Kata kunci:** Aset Tetap; Pemanfaatan Aset; Pendapatan Asli Daerah

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan negara kesatuan dengan sistem pemerintahan desentralisasi yang dimana hal tersebut mengakibatkan pemberian kekuasaan dan keleluasaan kepada seluruh daerah di Indonesia untuk mengatur dan mengurus daerah otonominya sendiri. Hal ini diatur dalam Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 yang mengamanatkan bahwa pemerintah daerah dapat mengatur serta mengelola Pembangunan daerah yang menjadi wilayahnya dengan efektif dan efisien agar lebih optimal. Hal ini disebabkan karena pemerintah daerah lebih mengetahui

kekurangan, kelebihan, dan potensi daerah masing- masing, serta pemerintah daerah dapat melaksanakan kemandirian dalam pengelolaan keuangan dengan baik. Dengan adanya kebijakan tersebut, Pemerintah daerah berkewajiban melakukan optimalisasi sumber-sumber pendapatan daerah yang masih mempunyai peluang dalam rangka penambahan pendapatan daerah untuk mencari alternatif sumber pembiayaan pembangunan daerah sesuai dengan prioritas dan aspirasi dari masyarakat. Menurut Hendrawati (2020:38) Pemerintahan daerah dibentuk oleh dewan perwakilan rakyat daerah dan menjalankan urusan pemerintahan berdasarkan prinsip otonomi dan tugas pembantuan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Berdasarkan data yang penulis dapatkan dari website [jdih.Nganjukkab.go.id](http://jdih.Nganjukkab.go.id) hasil pendapatan daerah Kabupaten Nganjuk Tahun 2018 - 2022 dapat dilihat bahwa pemerintah Kabupaten Nganjuk masih sangat bergantung dana transfer dari pemerintah pusat, hal ini dapat dilihat dari angka dana transfer yang cukup tinggi dan sebaliknya pendapatan asli daerah Kabupaten Nganjuk belum mencapai angka yang besar atau dapat dikatakan belum optimalnya pendapatan asli daerah Kabupaten Nganjuk. Disisi lain, banyak sumber – sumber pendapatan asli daerah yang dapat dimanfaatkan dan di optimalkan oleh pemerintah daerah Kabupaten Nganjuk seperti barang milik daerah (BMD) atau yang biasa disebut dengan aset daerah.

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. Pengelolaan aset daerah mempunyai peran yang besar dan penting karena aset memiliki bagian yang besar dalam neraca dengan nilai yang tinggi jika dibandingkan dengan komponen-komponen lainnya (Halim dan Kusufi:307). Akan tetapi, ditemukannya fakta adanya aset daerah kabupaten nganjuk salah satunya gedung cokro baskoro yang masih terbelengkalai dan adanya hasil penilaian *Monitoring Center For Prevention* dari Komisi Pemberantasan Korupsi terkait dengan pemerintah kabupaten Nganjuk mendapatkan hasil penilaian yang rendah. Pengelolaan Aset Daerah harus berpedoman pada peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang pedoman teknis pengelolaan barang milik negara/daerah. Pengelolaan aset tetap adalah langkah untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi serta menghasilkan manfaat lebih dalam mengelola aset yang diharapkan mampu meningkatkan kemampuan keuangan pemerintah daerah dan menjadi modal dalam menjalankan fungsi pemerintah daerah dengan memberikan pelayanan publik. Dalam pengelolaan aset daerah yang tertib dapat membuat dampak positif bagi pemerintah daerah dalam pemeriksaan laporan keuangan yang dilakukan oleh Badan Pemeriksa Keuangan pada setiap tahunnya agar memperoleh kesempurnaan dalam penyajian neraca (Nooraini et al., 2022)

## **1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)**

Ada beberapa kesenjangan masalah yang dapat diambil dalam penelitian ini penulis membuat ruang lingkup penelitian sesuai dengan program studi keuangan publik, khususnya mengenai pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan di Kabupaten

Nganjuk dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Hal ini ditandai dengan adanya masih tingginya dana transfer oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah kabupaten nganjuk, selain itu adanya hasil penilaian *Monitoring Center for Prevention* yang dilakukan oleh KPK dalam hal ini salah satu penyebabnya adalah pengelolaan aset daerah kabupaten nganjuk yang belum dilaksanakan dengan baik. Selain itu masih adanya bangunan salah satunya adalah Gedung Cokro Baskoro yang berada dibawah naungan pemerintah kabupaten nganjuk akan tetapi belum dimanfaatkan atau bersifat mangkrak. Pengelolaan aset daerah perlu dilakukan dengan optimal oleh Pemerintah Kabupaten Nganjuk agar mampu membantu dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Bentuk dari pemanfaatan aset daerah dapat berupa sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, Bangun guna serah maupun bangun serah guna. Oleh karena itu, perlunya pemanfaatan aset tetap oleh pemerintah daerah harus berjalan optimal sehingga diharapkan dapat terjadi peningkatan pendapatan asli daerah.

### **1.3 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu, dalam konteks pembahasan Pengelolaan Aset Daerah oleh Adinur Rahman,dkk (2020) tentang Pengelolaan Aset Daerah dalam rangka mempertahankan Wajar Tanpa Pengecualian di Kabupaten Kampar yang mengkaji tentang permasalahan pengelolaan aset daerah dimana pengamanan aset daerah yang belum sesuai dengan peraturan yang berlaku serta pemanfaatan baran milik daerah hanya sebatas pemanfaatan pinjam pakai saja. Selanjutnya penelitian terdahulu oleh Faldhohomura Armanzi Hukmi (2021) yang berjudul pemanfaatan aset tetap dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Bengkulu utara dengan hasil penemuan penelitian ini menyatakan bahwa pengelolaan aset gedung dan bangunan milik pemerintah Kabupaten Bengkulu belum dilaksanakan dengan baik. Hal ini disebabkan karena adanya faktor penghambat yaitu masih banyaknya gedung yang belum dimanfaatkan oleh pemerintah, belum lengkapnya dokumen kepemilikan aset, dan sumber daya manusia yang belum menguasai terkait dengan pengelolaan aset daerah. Selain itu, hasil penelitian yang dilakukan oleh Alifah Salsabilla (2021) tentang Optimalisasi Pengendalian aset tetap dalam mempertahankan opini wajar tanpa pengecualian di Kota Jambi yang menghasilkan penelitian ini mengkaji mengenai pengelolaan aset daerah kota jambi sudah dilaksanakan dengan cukup baik. Kemudian, upaya yang dilaksanakan oleh BPKAD Kota Jambi dalam mengatasi permasalahan dalam peningkatan pengelolaan aset daerah adalah dengan memaksimalkan kinerja aparatur sipil negara dalam rangka melengkapi dokumen bukti kepemilikan atas aset tetap pemerintah. Kemudian, penelitian terdahulu yang dilaksanakan oleh Mela Devita dan Nuri Islami (2022) tentang analisis peengelolaan dan pemanfaatan barang milik daerah pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Labuhan Batu dimana penelitian ini menghasilkan temuan bahwa pemanfaatan barang milik daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Labuhanbatu telah dilaksanakan dengan baik dengan menetapkan pola pengelolaan yang tepat akan tetapi dalam implementasinya masih belum ideal karena belum semua kegiatan pemanfaatan barang milik daerah telah selesai. Dan penelitian terdahulu yang

dilakukan oleh Karmila Selviana Rumbino dan Paskah Ika Nugroho (2021) Penelitian ini mengangkat judul Pengaruh Pemanfaatan Aset Tetap di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Yahukimo Papua Terhadap Kinerja Pegawai dimana penelitian ini menghasilkan temuan bahwa Dengan dilakukannya pemanfaatan aset yang tepat dan sesuai dengan peraturan yang berlaku memberikan motivasi bagi pegawai dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab sebagai pegawai di lingkungan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Yahukimo.

#### **1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana objek yang diteliti oleh penulis yaitu Aset tetap gedung dan bangunan, terletak pada fokus dan lokus penelitian, penulis mengambil judul Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Gedung Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur yang kemudian akan dibahas dan diukur menggunakan teori Doli Siregar mengenai optimalisasi pemanfaatan aset.

#### **1.5 Tujuan.**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dan memperoleh gambaran yang jelas mengenai Optimalisasi pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan yang ada di Kabupaten Nganjuk serta menganalisis faktor penghambat dan upaya dalam mengatasi hambatan tersebut

### **II. METODE**

Penelitian ini menggunakan metode deksriptif kualitatif dengan pendekatan induktif dikarenakan pendekatan kualitatif mampu mendeskripsikan fenomena sosial yang diharapkan dapat menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset. Penulis mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi menurut teori Simangunsong (2017:215). Penelitian ini didasarkan oleh konsep teori Doli Siregar 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 Perencanaan dan Penatausahaan dan Kepala Sub Bidang Pemanfaatan, pengamanan dan Pemindahtanganan. Selanjutnya data yang diperoleh kemudian dilakukan analisis data menurut (*Miles & Huberman, 2014: 247*) yaitu analisis data collection, *Data reduction* (reduksi data), *Data display* (penyajian data) serta *Conclusion drawing* (penarikan kesimpulan)

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Penulis menganalisis pemanfaatan aset tetap gedung dan Bangunan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk untuk mengoptimalkan pendapatan daerah menggunakan teori Doli Siregar dimana dimensi yang digunakan meliputi identifikasi aset, inventaris fisik dan legal,

penilaian aset tetap, analisis optimalisasi aset tetap, Sistem manajemen aset (SIMA) dan adanya faktor penghambat dan faktor pendukung.

### **3.1. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Gedung dan Bangunan Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk**

Pada penelitian ini penulis berfokus pada pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Optimalisasi aset merupakan suatu proses kerja manajemen aset yang memiliki tujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, jumlah atau volume, legal, menilai, serta ekonomi yang dimiliki oleh suatu aset tersebut. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Nganjuk Nomor 2 tahun 2023 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan pedoman yang menjadi dasar penyelenggaraan pemanfaatan aset yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten nganjuk. Pemanfaatan barang milik daerah yang dikuasai oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan aset daerah kabupaten nganjuk khususnya bidang aset memiliki potensi untuk memperoleh dan meningkatkan pendapatan asli daerah.

Dalam peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang pengelolaan barang milik daerah dijelaskan terkait dengan bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah yaitu berupa sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah, dan bangun serah guna serta kerjasama penyediaan infrastruktur dengan tidak mengubah status kepemilikan. Akan tetapi, fakta dilapangan terkait dengan pemanfaatan barang milik daerah pemerintah kabupaten nganjuk hanya melaksanakan bentuk pemanfaatan berupa sewa dan pinjam pakai saja.

#### **3.1.1. Identifikasi Aset**

Dalam kegiatan identifikasi aset ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk melakukan pengecekan terhadap dokumen – dokumen kepemilikan legal serta pengukuran ulang tanah maupun bangunan yang masih menjadi sengketa dengan langsung turun ke lapangan. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi adanya pihak luar yang menggunakan aset pemerintah daerah serta menghindari adanya tumpang tindih kepemilikan dengan pihak luar. Selain itu, identifikasi aset ini juga dilakukan untuk mengetahui tentang keadaan aset bangunan dalam kondisi baik, buruk, atau telah mengalami kerusakan. Menurut Sinurat ( 2016:92) mengklasifikasikan aset tetap berdasarkan sifat atau kesamaan fungsi dari aktivitas operasi entitas. Pelaksanaan Identifikasi aset yang berjalan baik selaras dengan pemanfaatan aset yang baik karena tidak adanya tumpang tindih kepemilikan atas aset jika hal ini dilakukan secara rutin, dan aset yang telah diidentifikasi dapat dimanfaatkan dengan baik serta berimbas dalam penambahan pendapatan asli daerah.

#### **3.1.2 Inventarisasi Fisik dan Legal dan Penilaian Aset**

##### **A. Inventarisasi Fisik**

Inventarisasi aset adalah upaya untuk mendokumentasikan seluruh kekayaan kebendaan yang dimiliki oleh pemerintah daerah, baik aset bergerak maupun tidak

bergerak dan di input kedalam SIMASET. Pelaksanaan Inventarisasi Aset yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Nganjuk memiliki tujuan agar dapat mengambil langkah strategis untuk mengoptimalkan aset daerah dalam rangka memenuhi kebutuhan fiskal daerah serta dapat menambah hasil pendapatan asli daerah. Pelaksanaan inventarisasi fisik dilakukan dengan cara mengecek langsung aset yang berada di lapangan. Hal ini menjadi salah satu hambatan yang dialami oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Nganjuk karena kurangnya personil yang dimiliki pada bidang aset khususnya. Karena beberapa aset di wilayah kabupaten Nganjuk berada jauh di pusat pemerintahan. Kemudian pengelola barang yang dimiliki oleh setiap perangkat daerah belum seluruhnya dapat melakukan tugasnya dengan baik karena pengelola barang tersebut tidak memiliki sertifikasi pengelola barang. Hal ini menjadi pekerjaan tambahan bagi pegawai pada bidang aset untuk mengecek kembali serta melakukan pengawasan terhadap aset- aset yang telah dilakukan penatausahaan pada setiap perangkat daerah.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk menyelenggarakan inventarisasi fisik secara rutin tiap tahunnya dalam mendukung pembuatan laporan penyelenggaraan pemerintah daerah. Akan tetapi dalam pelaksanaan inventarisasi fisik aset tetap gedung dan bangunan belum dilaksanakan secara rutin. Kemudian, aset yang memiliki kondisi rusak berat Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk melaksanakan pengecekan aset tersebut dengan langsung turun ke lapangan untuk mengecek kondisi apakah sudah sesuai dengan laporan yang diajukan oleh perangkat daerah dan jika memang kondisi dari aset tersebut sudah tidak dapat dimanfaatkan akan dilakukan penilaian aset dan jika masih memungkinkan untuk dilaksanakan penjualan hal tersebut dilaksanakan agar dapat menambah pendapatan asli daerah kabupaten Nganjuk. Pelaksanaan inventarisasi fisik yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Nganjuk Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

#### B. Inventarisasi Legal

Aset tetap berupa gedung dan bangunan harus memiliki bukti sertifikat atau bukti kepemilikan yang sah dan diterbitkan oleh badan pertanahan nasional serta harus memiliki surat izin mendirikan bangunan atau biasa disebut dengan IMB sebagai bukti kepemilikan yang sah. inventarisasi legal aset yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan dan aset daerah kabupaten Nganjuk sudah berjalan dengan baik. Hal ini dapat dilihat dari jumlah presentase aset tanah yang sudah tersertifikat sebanyak 73% lebih dan untuk aset gedung dan bangunan masih dalam proses administrasi dalam sertifikasi aset. Akan tetapi pencapaian tersebut belum maksimal karena masih ditemukan adanya hambatan seperti kurangnya personil untuk pelaksanaan sertifikasi, jarak antar aset daerah yang masih cukup jauh serta prasarana dalam proses pelaksanaan sertifikasi aset yang berupa kendaraan belum memadai. Terkait hal tersebut badan pengelolaan keuangan dan aset daerah Kabupaten Nganjuk bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional mengenai aset tanah yang belum bersertifikat atas nama pemerintah kabupaten Nganjuk agar

hasil yang dicapai dalam proses sertifikasi aset berupa tanah dapat mencapai hasil yang maksimal.

### C. Penilaian Aset

Siregar (2021:518) menjelaskan bahwa Penilaian aset merupakan suatu proses yang penting dalam menilai nilai dari aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah, terutama dalam proses pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD). Tujuan utamanya adalah untuk mengetahui nilai kekayaan yang terkandung dalam aset tersebut, yang kemudian dapat digunakan dalam berbagai konteks seperti penggunaan, penyusunan neraca, pemindahtanganan aset dan sebagainya.

**Tabel 1**

**Kondisi aset Gedung bangunan Kabupaten Nganjuk yang dikelola oleh BPKAD Nganjuk**

No	Kondisi aset (Tanah dan Bangunan)	Jumlah
1.	Baik	6
2.	Rusak ringan	3
3.	Rusak berat	2
	Total	11

Sumber : BPPKAD Kabupaten Nganjuk

Jumlah aset gedung dan bangunan kabupaten Nganjuk sebanyak 11 objek dengan jumlah aset yang dalam kondisi baik sejumlah 6 objek , aset yang dalam kondisi rusak ringan sebanyak 3 objek dan aset yang dalam kondisi rusak berat sebanyak 2 objek. Hal ini menunjukkan bahwa kondisi aset di kabupaten Nganjuk sebagian besar dalam kondisi yang baik untuk dapat dimanfaatkan oleh pemerintah daerah.

### 3.1.3 Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset

#### A. Analisis Optimalisasi Pemanfaatan Aset

Analisis optimalisasi pemanfaatan aset memiliki tujuan untuk mengetahui kondisi aset yang dibagi atas aset yang memiliki potensi dan aset yang tidak memiliki potensi. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti di lapangan terkait dengan pemilihan aset, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk belum secara khusus melaksanakan pemilihan aset yang dalam hal ini belum mengelompokkan aset dalam segi aset yang memiliki potensi dan aset yang tidak memiliki potensi. Menurut siregar (2015:561) menjelaskan terkait dengan salah satu konsekuensi dari pemanfaatan dan pengelolaan aset yang tidak efektif adalah kehilangan nilai intrinsik dan potensi yang terkandung dalam aset itu sendiri. Pada Pemerintah Kabupaten Nganjuk peneliti menemukan terdapat aset tetap gedung dan bangunan yang dalam kuasa badan pengelolaan keuangan dan aset daerah kabupaten Nganjuk yang seharusnya dapat dimanfaatkan akan tetapi belum dimanfaatkan secara optimal. peneliti mendapatkan temuan berupa dokumentasi dan data terkait aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal seperti pada gambar dan tabel di bawah ini :

**Tabel 2**

**Aset Kabupaten Nganjuk Yang Belum Dilakukan Pemanfaatan**

No.	Nama Barang	Objek	Luasan (M2)	Kondisi	Lokasi Aset
1.	Tanah dan Bangunan Pujahito	Tanah dan Bangunan	2.037,88	Rusak Ringan	Jl. Panglima Sudirman Kel. Mangundikaran Kec. Nganjuk
2.	Pasar Niaga	Tanah dan Bangunan	2.382,93	Baik siap pakai	Jl. A.Yani Desa Pelem Kec. Kertosono

No.	Nama Barang	Objek	Luasan (M2)	Kondisi	Lokasi Aset
3.	Bekas RSUD Kertosono	Gedung dan Bangunan	3.492,73	Rusak Ringan	Jl. Panglima Sudirman Kelurahan Banaran Kec. Kertosono
4.	Halaman Parkir Selatan Gor dan Ruko	Tanah dan Bangunan	4.955	Baik siap pakai	Jl. Barito Kel. Begadung Kec. Nganjuk
5.	Gedung Cokro Baskoro	Bangunan	2.896,77	Rusak berat	Desa Balonggebang Kecamatan lengkong

Sumber : BPKAD Kab. Nganjuk, 2024

Aset gedung dan bangunan yang dikuasai oleh BPKAD Kabupaten Nganjuk yang belum dimanfaatkan yang dapat menjadi hambatan dalam proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Nganjuk.

## B. Pemanfaatan Aset

Pemanfaatan aset daerah atau barang milik daerah merupakan salah satu komponen dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah. Dalam rangka pengelolaan aset daerah pemerintah kabupaten Nganjuk yang dalam hal ini dikelola oleh badan pengelolaan keuangan dan aset daerah mengacu dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah yang kemudian diatur dalam peraturan daerah kabupaten Nganjuk Nomor 2 tahun 2023 tentang pengelolaan barang milik daerah.

### 1. Sewa

Sewa merupakan pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain selama jangka waktu tertentu dengan tujuan mendapatkan imbalan. Barang Milik Daerah yang disewa telah diklasifikasikan menurut beberapa sektor, yang berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi lokal. Pelaksanaan pemanfaatan aset berupa tanah dan bangunan dalam bentuk sewa dapat dilihat pada tabel berikut

Tabel 3  
Aset Daerah Kabupaten Nganjuk Yang Telah Dimanfaatkan Dengan Sistem Sewa

NO.	NAMA PENYEWA	OBJEK SEWA	LUAS (M2)	TARIF (PER TAHUN)	Tahun Mulai Sewa
1.	Kantor Fungsional BPD Jawa Timur	Tanah dan Bangunan	45	18.0000	2022
2.	BPD Jawa Timur ATM	Tanah dan Bangunan	15	8.750.000	2022
3.	PT BANK JATIM Pasar Sukomoro	Tanah dan Bangunan	45	18.000.000	2023
4.	PT BPR JATIM Lengkong	Bangunan	24	50.750.000	2023
5.	Bapak Yusuf	Bangunan Gedung	122	238.072.100	2023

Sumber : BPKAD Kabupaten Nganjuk, 2024

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam sistem sewa yang dikuasai oleh BPKAD Kabupaten Nganjuk hanya berjumlah 3 (tiga) objek aset gedung dan bangunan. . Jika dilihat dari perbandingan aset yang dikuasai oleh BPKAD Kabupaten Nganjuk serta survei di lapangan, adanya penambahan sejumlah 3 objek aset pada tahun 2023 hal ini merupakan suatu proses yang telah baik dalam memanfaatkan aset gedung dan bangunan. Akan tetapi, masih banyak aset gedung dan bangunan yang belum dimanfaatkan dan dikelola dengan baik oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk hal ini dapat dilihat dengan adanya aset yang bersifat *idle*.

## 2. Pinjam Pakai

Pemanfaatan barang milik daerah salah satunya dilaksanakan dengan sistem pinjam pakai. Meskipun dalam pemanfaatan dengan menggunakan sistem pinjam pakai ini tidak dapat menambah hasil pendapatan asli daerah, akan tetapi pemerintah daerah dapat mengurangi beban pemeliharaan aset daerah karena dengan adanya sistem pinjam pakai suatu daerah kepada pihak ketiga maupun instansi pemerintah lainnya dapat memiliki keuntungan berupa perawatan atas aset dan menjaga kondisi aset tersebut. Berikut ini merupakan data aset kabupaten Nganjuk yang dilakukan sistem pinjam pakai

Tabel 4

Data Aset Daerah Kabupaten Nganjuk Yang Dilakukan Sistem Pemanfaatan Dalam Bentuk Pinjam Pakai Periode Tahun 2024

No.	Jenis Aset	Nama Peminjam Pakai	Fungsi Aset	Luas (M2)	Jangka Waktu
1.	Tanah dan gedung kelas	Kepala Desa Jekek (Bapak Muhammad Johanudin, S.Pd)	Penunjang fasilitas umum terutama fasilitas olahraga dan kepemudaan	2.143	5 Tahun
2.	Bangunan Gedung	Badan Pengawas Pemilihan Umum	Kantor Badan Pengawas Pemilihan Umum	565,11	5 Tahun
3.	Tanah dan bangunan	Kepala Desa Gemenggeng	Kompleks bangunan gedung kantor desa gemenggeng	1.428	5 Tahun

Sumber : BPKAD Kab. Nganjuk, 2024

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk dalam pelaksanaan pemanfaatan aset daerah belum melaksanakan dengan optimal. Hal ini dilihat dari jumlah aset yang disewakan masih belum seluruhnya dan sanksi terhadap penyewa apabila adanya keterlambatan pembayaran masih belum dilakukan pengawasan dengan baik. Untuk pelaksanaan dengan sistem pinjam pakai yang dapat membantu merawat aset daerah meskipun tidak menambah pendapatan asli daerah sudah dilaksanakan oleh BPKAD Kabupaten Nganjuk.

### 3.1.3 Sistem Manajemen Aset (SIMA)

Sistem Informasi Manajemen Aset Kabupaten Nganjuk merupakan suatu sistem yang dirancang untuk mengelola semua informasi yang berkaitan dengan aset yang dikuasai oleh pemerintah kabupaten Nganjuk yang meliputi suatu entitas secara terintegrasi dan terpadu. Tujuan utama SIM Aset Kabupaten Nganjuk adalah untuk membantu entitas dalam mengelola asetnya dengan lebih efisien dan efektif, serta memudahkan pengguna untuk mengelola aset mereka dengan lebih mudah. SIM Aset Kab. Nganjuk yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk sudah digunakan dengan optimal. Hal ini dapat dilihat dari adanya kinerja badan pengelolaan keuangan dan aset daerah kabupaten Nganjuk yang sangat terbantu dengan adanya sistem ini. Sistem ini mempermudah dalam proses pengelolaan manajemen aset khususnya pada proses perencanaan, penatausahaan, serta pertanggung jawaban. Akan tetapi, terdapat adanya beberapa kendala terkait dengan pembaharuan sistem ini yang mana belum mengelola terkait dengan pemanfaatan aset daerah yang lebih detail serta pembaharuan informasi yang masih belum maksimal. Selain itu, sumber daya manusia yang dimiliki oleh setiap PD yang memiliki tugas sebagai pengelola barang dan jasa belum memiliki keahlian khusus terkait dengan pengelolaan aset daerah. Untuk mengatasi kendala tersebut, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk

memberikan pelatihan serta sosialisasi kepada para pegawai yang berada pada setiap PD di lingkup pemerintah kabupaten Nganjuk agar pemanfaatan dan pengelolaan aset di kabupaten Nganjuk dapat lebih optimal.

### **3.2 Faktor Pendukung dan Penghambat**

Faktor Pendukung dan Penghambat dalam pemanfaatan aset berupa gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada pemerintah kabupaten nganjuk.

#### **3.2.1 Faktor pendukung**

1. Adanya peraturan daerah yaitu Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Peraturan ini menjadi dasar dan pedoman bagi pegawai dalam melaksanakan pengelolaan barang milik daerah
2. Adanya sistem informasi manajemen aset yaitu SIM Aset Kab. Nganjuk yang digunakan oleh BPKAD Kabupaten Nganjuk dalam pelaksanaan pengelolaa aset daerah.
3. Adanya pihak ketiga dalam melakukan permohonan sewa dalam menunjang bisnis serta menambah pendapatan asli daerah

#### **3.2.2 Faktor penghambat**

##### **A. Kuantitas Sumber Daya Manusia Yang Belum Tercukupi.**

Jumlah pegawai yang berada di bidang aset BPKAD Kabupaten Nganjuk hanya berjumlah 10 orang, tentu saja jumlah tersebut masih kurang dalam melaksanakan seluruh tugas pada bidang aset. Jumlah aset daerah yang cukup banyak dan lokasi aset berjauhan jika dibandingkan dengan jumlah personil yang terbatas membuat proses inventarisasi aset tidak berjalan dengan optimal. Kekurangan jumlah personel atau tenaga kerja diperlukan untuk mengelola dan memanfaatkan aset agar berjalan secara optimal. Dengan jumlah tenaga kerja yang tidak memadai, pengelolaan aset tidak dilakukan secara efisien dan menghambat upaya untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi aset tersebut. Oleh karena itu, penting untuk memperhatikan pengadaan dan penempatan sumber daya manusia yang cukup dan berkualitas agar dapat mengelola aset daerah dengan lebih efektif.

##### **B. Lokasi Aset Yang Tidak Strategis**

Lokasi aset yang berjauhan dan tidak strategis menjadi salah satu kendala dalam proses pengelolaan aset daerah di kabupaten Nganjuk karena lokasi aset yang jauh dan tidak strategis pasti akan membuat pemerintah daerah dan pihak ketiga tidak tertarik untuk memanfaatkannya. Jika dilihat dari aset yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten Nganjuk yaitu gedung cokro baskoro yang berada di wilayah kecamatan Lengkong yang jauh dari pusat pemerintahan daerah. Lokasi aset daerah tersebut berjarak sekitar 45 km dari pusat pemerintahan membuat pihak ketiga masih enggan dalam melakukann sewa terhadap aset tersebut. Karena alasan ini, hingga saat ini masih dikategorikan sebagai idle atau tidak digunakan.

##### **C. Adanya Aset Dalam Keadaan Rusak**

Aset daerah atau barang milik daerah yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten Nganjuk tidak seluruhnya dalam kondisi baik dan dapat dimanfaatkan. Dapat dilihat pada tabel:

Tabel 5  
Kondisi Aset Gedung dan Bangunan pada pemerintah kabupaten Nganjuk

No	Kondisi Aset (Gedung dan Bangunan)	Jumlah
1.	Baik	6
2.	Rusak ringan	3
3.	Rusak berat	2
	Total	11

Sumber : BPKAD Kab. Nganjuk, 2024

Sebagian besar aset yang berada di wilayah kabupaten Nganjuk dalam kondisi yang baik. Akan tetapi masih ada beberapa aset yang memiliki kondisi rusak ringan hingga rusak berat. Hal ini merupakan salah satu faktor yang menjadi penghambat dalam proses pemanfaatan aset sehingga proses pemanfaatan aset tidak berjalan dengan optimal.

#### **D. Kebijakan Pimpinan**

Faktor kebijakan pimpinan sangat penting yaitu pimpinan memiliki pengaruh yang besar terhadap pegawai untuk mengikuti keputusan yang diambil, serta memengaruhi persetujuan terhadap langkah-langkah yang diambil terkait dengan penggunaan dan pemeliharaan aset, dan dalam menangani masalah yang muncul dalam pengelolaan aset daerah di lapangan. Jika kepala daerah kurang responsif terhadap pengajuan pelaksanaan pemanfaatan aset hal ini dapat menghambat dalam pelaksanaan pemanfaatan aset daerah.

#### **3.4 Diskusi Temuan Penelitian**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan oleh peneliti tentang pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Nganjuk telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 Tentang pengelolaan barang milik daerah akan tetapi dalam prosesnya masih ditemukan masalah yang menjadikan hasil dari pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan tidak maksimal. hal ini disebabkan karena pelaksanaan identifikasi, inventarisasi fisik yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk belum berjalan dengan baik. Akan tetapi pelaksanaan inventarisasi legal telah dilakukan dengan optimal Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk dengan telah dilakukan sertifikasi barang milik daerah yang sebagian besar telah memiliki sertifikat legal aset. Kemudian, dalam pelaksanaan pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk hanya dilaksanakan dengan sistem sewa dan pinjam pakai saja. Pelaksanaan sistem sewa juga belum optimal karena masih terdapat 5 aset gedung dan bangunan yang bersifat idle atau belum dimanfaatkan oleh pemerintah kabupaten Nganjuk.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dengan menggunakan teori Siregar (2021) tentang Optimalisasi Aset dapat disimpulkan antara lain:

1. Pelaksanaan pemanfaatan barang milik daerah Kabupaten Nganjuk dalam meningkatkan pendapatan asli daerah belum optimal. hal ini disebabkan karena pelaksanaan identifikasi, inventarisasi fisik yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk belum berjalan dengan baik. Akan tetapi pelaksanaan inventarisasi legal telah dilakukan dengan optimal Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk dengan telah dilakukan sertifikasi barang milik daerah yang sebagian besar telah memiliki sertifikat legal aset. Kemudian, dalam pelaksanaan pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Nganjuk hanya dilaksanakan dengan sistem sewa dan pinjam pakai saja. Pelaksanaan sistem sewa juga belum optimal karena masih terdapat 5 aset gedung dan bangunan yang bersifat idle atau belum dimanfaatkan oleh pemerintah kabupaten Nganjuk.
2. A. Faktor Penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada pemerintah kabupaten Nganjuk antara lain :
  - a. Kuantitas sumber daya manusia yang belum tercukupi
  - b. Lokasi aset yang tidak strategis
  - c. Adanya aset daerah dalam kondisi rusak
  - d. Kebijakan pimpinan yang mempengaruhi pengelolaan asetB. Faktor Pendukung dalam Pemanfaatan Aset Tetap Gedung dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah antara lain :
  - a. Adanya peraturan daerah yaitu Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2024 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah
  - b. Menggunakan sistem manajemen aset SIM Aset Kab. Nganjuk dalam memudahkan kinerja penatausahaan aset daerah .
  - c. Adanya pihak ketiga yang mengajukan sewa terhadap aset daerah Kabupaten Nganjuk.
3. Upaya mengatasi Faktor penghambat yang dilakukan oleh badan pengelolaan keuangan dan aset daerah kabupaten nganjuk adalah penggunaan sistem manajemen aset SIM Aset Kab. Nganjuk dengan optimal karena seluruh aset gedung dan bangunan telah di input kedalam SIM Aset tersebut, kemudian pelaksanaan sosialisasi dan pelatihan dalam rangka meningkatkan sumber daya pegawai yang berada di lingkup bidang Aset juga telah dilakukan secara rutin, selain itu adanya peraturan daerah yang khusus dalam pengelolaan barang milik daerah yang dimiliki oleh pemerintah kabupaten nganjuk juga menjadi pedoman dalam pelaksanaan pengelolaan dan pemanfaatan barang milik daerah.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yaitu waktu dan biaya penelitian. Penelitian yang hanya dilakukan pada wilayah sesuai lokus penelitian sebagai model studi kasus yang dipilih berdasarkan pendapat dan teori Doli Siregar

**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 pemanfaatan barang milik daerah untuk menemukan hasil yang lebih mendalam

## **V. UCAPAN TERIMAKASIH**

Ucapan terimakasih terutama ditujukan kepada kepala badan pengelolaan keuangan dan aset daerah kabupaten nganjuk beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantuk mensukseskan pelaksanaan penelitian ini.

## **VI. DAFTAR PUSTAKA**

- Halim, Abdul, and Syam Kusufi. 2012. Akuntansi Sektor Publik : Teori, Konsep, Dan Aplikasi. Jakarta: Salemba Empat
- Miles, Matthew B and Huberman. Michael A. 1988. Qualitatives Data Analysis, A Source Of New Methods
- Nooraini, A., Ricci, R. M. C. De, & ... (2022). Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mewujudkan Opini Wajar Tanpa Pengecualian di Kabupaten Timor Tengah Utara. Jurnal Terapan
- Simangunsong. Fernandes. 2017. *Metodologi Penelitian Pemerintahan*. Bandung: Alfabeta
- Sinurat, Marja. 2016. Akuntansi Keuangan Pemerintah Daerah Berbasis Akrua. Bandung: Pustaka Rahmat
- Siregar, Doli. 2015. Manajemen Aset. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Siregar, Doli. 2021. *Manajemen Aset*. Jakarta: PT Gramedia Pustaktama.
- Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D. Bandung: Alfabeta.
- Armanzi, Faldhomura. 2022. Pemanfaatan Aset Tetap Daerah Untuk Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bengkulu Utara. Institut Pemerintahan Dalam Negeri.
- Devita, Mela., dan Nuri Islami. 2022. *Pengelolaan dan Pemanfaatan Barang Milik Daerah Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Labuhanbatu*. Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
- Murni, 2017, *Pemanfaatan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Berau*. Universitas Terbuka Jakarta.
- Rahman, A., Meyzi. H., dan Tri S. 2020. *Pengelolaan Aset Daerah Dalam Rangka Mempertahankan Wajar Tanpa Pengecualian Di Kabupaten Kampar*. Universitas Riau.
- Rizki Aprilia, Aat Sriati, Sri Hendrawati. 2020. Tingkat Kecanduan Media Sosial pada Remaja. Fakultas Keperawatan Universitas Padjadjaran.
- Rumbino, K., Selviana. 2021. *Pengaruh Pemanfaatan Aset Tetap di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Yahukimo Papua Terhadap Kinerja Pegawai*. Universitas Kristen Satya Wacana Salatiga.

Salsabila, Alifah. 2020. *Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mempertahankan Opini Wajar Tanpa Pengecualian Di Kota Jambi Provinsi Jambi*. Institut Pemerintahan Dalam Negeri.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Daerah Kabupaten Nganjuk Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

