

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP  
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH  
KABUPATEN PURWOREJO**

Kukuh Ari Wibowo  
NPP. 31.0452

Asdaf Kabupaten Purworejo, Provinsi Jawa Tengah  
Program Studi Keuangan Publik  
Email: 3kukuhwibowo@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Dr. Marja Sinurat, M.Pd, MM

**ABSTRACT**

**Problem Statement/Background (GAP):** *The realization of regional original income through the use of assets in the form of land and building rentals always decreases from year to year and there is also a problem in the lack of cooperation documents on asset utilization. Purpose:* This research aims to determine the optimization process and efforts to utilize fixed assets, the factors that cause the decline in original income through the use of fixed assets, and the efforts made by the Purworejo Regency government to increase local original income and deal with inhibiting factors. **Method:** *The research method used is a qualitative method with a descriptive approach. Data collection uses observation, interview and documentation techniques. And the steps used in data analysis include data reduction, data presentation, and drawing conclusions. The theory used is Siregar's theory with dimensions of asset inventory, legal audit, asset assessment, asset optimization and supervision. Results:* In this research, obstacles were found, namely the lack of professionalism of sub-district employees in making rental minutes, lack of understanding of employees in recording the entry of prepaid income, a lot of land that is not strategically located, there are tenants who do not understand regional property regulations. Meanwhile, the efforts made are to monitor and provide guidance to sub-district parties, make more intensive offers for assets that have not been utilized, and carry out outreach to tenants. **Conclusion:** *Based on the research results, it shows that the process of optimizing the use of fixed assets in increasing Purworejo Regency's original regional income carried out by BPKPAD has been running well in accordance with asset inventory, legal audit, asset assessment, asset optimization and supervision. Keywords:* Asset Utilization, Fixed Assets, Local Revenue

**ABSTRAK**

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Realisasi pendapatan asli daerah melalui pemanfaatan aset berupa sewa tanah dan bangunan selalu mengalami penurunan dari tahun ke tahun dan juga terdapat permasalahan dalam kurangnya dokumen kerjasama pemanfaatan aset. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses optimalisasi dan upaya pemanfaatan aset tetap, faktor yang menyebabkan menurunnya pendapatan asli melalui pemanfaatan aset tetap, dan upaya yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Purworejo dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dan menangani faktor penghambatnya. **Metode:** Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Serta langkah yang digunakan dalam analisa data meliputi reduksi data, penyajian data, dan menarik kesimpulan. Teori yang digunakan adalah teori Siregar dengan dimensi Inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset,

optimalisasi aset, dan pengawasan. **Hasil/Temuan:** Dalam penelitian ini ditemukan hambatan yaitu kurangnya profesionalisme dari pegawai kelurahan dalam membuat berita acara sewa, kurang pahamnya pegawai dalam melakukan pencatatan masuknya pendapatan dibayar dimuka, banyak tanah yang lokasinya tidak strategis, adanya pihak penyewa yang tidak paham aturan barang milik daerah. Sementara itu upaya yang dilakukan adalah melakukan monitoring dan pembinaan kepada pihak kelurahan, melakukan penawaran secara lebih intens untuk aset yang belum dimanfaatkan, melakukan sosialisasi kepada pihak penyewa. **Kesimpulan:** Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo yang dilakukan oleh BPKPAD sudah berjalan dengan baik sesuai dengan inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, dan pengawasan.

**Kata Kunci:** Pemanfaatan Aset, Aset Tetap dan Pendapatan Daerah

## I. PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pemberian wewenang kepada pemerintah daerah juga mendorong pemerintah daerah menggali dan memanfaatkan potensi yang dimiliki oleh daerah tersebut terutama dalam hal investasi daerah yang mampu meningkatkan pendapatan asli daerah. Dalam upaya meningkatkan pendapatan daerah pemerintah daerah dapat mengelola aset yang dimilikinya untuk diinvestasikan menjadi aset yang menguntungkan bagi daerah tersebut. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintah menyebutkan bahwa aset tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan untuk digunakan, atau dimaksudkan untuk kegiatan pemerintahan atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Sementara itu, pengelolaan aset daerah diatur dalam Peraturan Pemerintah 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dimana siklus pengelolaan barang milik negara/daerah meliputi perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan pengawasan dan pengendalian. Nooraini, Mamulak, & Sinurat (2022: 7) terdapat dua bentuk strategi dalam optimalisasi aset yaitu strategi eksternal dan internal, strategi eksternal dilakukan dengan bekerja sama dengan pihak ketiga dalam menggali dan mengkaji potensi dari aset yang ada, sementara strategi internal adalah melakukan inventarisasi secara fisik dan legal serta mengidentifikasi aset mana yang perlu dioptimalkan. Dengan begitu maka aset dapat dioptimalkan dengan maksimal.

Halim (2014: 7) Aset tetap mempunyai peranan yang sangat penting karena mempunyai nilai yang cukup signifikan bila dibandingkan dengan komponen neraca lainnya. Namun yang perlu digaris bawahi adalah menurut Basri (2022: 52) menyatakan bahwa pemanfaatan aset daerah dapat dilaksanakan asalkan tidak menghambat penyelenggaraan tugas dan fungsi dari pemerintah daerah dalam proses pemanfaatan aset daerah pemerintah daerah tidak perlu

memperoleh persetujuan dari DPRD. Pemanfaatan aset daerah memiliki dapat meningkatkan pendapatan asli daerah sesuai dengan pendapat Suwanda (2013: 240) dalam bukunya menyampaikan tujuan dari pemanfaatan aset daerah adalah untuk pengoptimalisasian penggunaan aset daerah dalam mendorong peningkatan penerimaan daerah.

Pada pengelolaan aset daerah yang sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pengelolaan aset daerah juga berhubungan dengan pengelolaan keuangan daerah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah. Pengelolaan barang milik daerah/aset daerah dapat dimanfaatkan dengan mengoptimalkan potensi yang dimiliki karena optimalisasi pemanfaatan aset daerah dapat memberikan dampak besar dalam meningkatkan pendapatan daerah dengan memanfaatkan nilai ekonomis yang dimiliki oleh aset tersebut. Dalam pengelolaan aset daerah memerlukan perhatian khusus dan serius karena akan mampu mewujudkan peningkatan nilai aset daerah dari tahun ke tahun yang cukup signifikan (Maulidiah 2017: 2). Pemerintah Kabupaten Purworejo menguasai berbagai jenis aset tetap namun aset tetap yang dapat dimanfaatkan berupa aset tanah dan bangunan. Aset tanah dan bangunan memberikan pemasukan kepada daerah berupa pendapatan asli daerah.

Pemanfaatan aset yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Purworejo dapat berupa sewa, kerja sama pemanfaatan aset dengan pihak ketiga, dan kerja sama penyediaan infrastruktur yang memberikan pemasukan untuk meningkatkan kemandirian keuangan daerah Kabupaten Purworejo. Oleh karena itu, perlu adanya upaya dari optimalisasi pemanfaatan aset daerah guna meningkatkan pendapatan daerah.

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

Aset-aset yang tidak digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan pelayanan masyarakat dapat disewakan atau dimanfaatkan untuk kerjasama pemanfaatan sehingga mampu meningkatkan pendapatan asli daerah bagi Kabupaten Purworejo.

Tabel 1.1

Realisasi Pendapatan Pemanfaatan BMD (sewa) Tahun 2020-2024

No	Tahun Anggaran	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Capaian(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	2020	1.092.387.378,00	1.513.938.874,00	138,59%
2	2021	1.216.155.378,00	1.273.018.440,00	104,68%
3	2022	983.713.728,00	1.047.046.769,00	106,44%
4	2023	799.304.124,00	828.951.406,00	103,71%

Sumber: Laporan Realisasi Anggaran Kabupaten Purworejo

Berdasarkan tabel diatas dapat disimpulkan bahwa realisasi pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo selalu mengalami penurunan dari tahun ke tahun bersumber data 4 tahun terakhir. pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo yang bersumber dari pemanfaatan aset tetap berupa sewa untuk realisasinya paling besar diperoleh pada tahun 2020 dengan nilai sebesar Rp 1.513.938.874,00 dan untuk yang terkecil adalah pada tahun 2022 Rp 1.047.046.769,00 walaupun nilainya selalu memenuhi target yang telah dibuat tetapi dalam realisasinya selalu mengalami penurunan sejak tahun 2020 dari tahun 2020 ke tahun 2021 mengalami penurunan sebesar Rp 240.920.434,00 dan dari tahun 2021 ke tahun 2022 juga mengalami penurunan nilai sebesar Rp 225.971.671,00, pada tahun 2020 realisasinya jauh melampaui target yang telah ditentukan dengan nilai 138,59%, pada tahun 2021 juga berhasil melampaui target walaupun nilainya tidak terlalu besar dengan presentase sebesar 104,67% dari target yang ditentukan, selanjutnya pada tahun 2022 juga berhasil melampaui target yang ditentukan dengan presentase sebesar 106,43%. Tahun 2023 memiliki pendapatan dari pemanfaatan aset tetap berupa sewa dengan nilai terkecil sebesar Rp 828.951.406,00 dengan presentase 103,71% dari target yang telah ditentukan. Bersumber dari Laporan Kerja Instansi Pemerintah (LKIP) Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Purworejo tahun 2022 dalam optimalisasi aset Kabupaten Purworejo memiliki permasalahan yang menyebabkan kurang optimalnya pemanfaatan aset tetap yaitu dalam kerjasama pemanfaatan aset tetap belum didukung dengan dokumen kerjasama.

### **1.3. Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini melihat beberapa penelitian terdahulu untuk dijadikan referensi. Penelitian pertama yang dijadikan referensi adalah penelitian dari Sumarno *and* Rossieta (2022) dengan judul Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Pada Pemerintah Provinsi Riau dengan kesimpulan Pengelolaan aset tetap Provinsi Riau yang merujuk pada Permendagri No.19 Tahun 2016 masih mengalami beberapa permasalahan diantaranya profesionalisme SDM dalam pengelolaan aset tetap relative rendah, belum ada SOP formal dalam pemanfaatan dan pemeliharaan, kebijakan mutasi pegawai yang kurang mendukung pelaksanaan pengelolaan aset, dan rendahnya koordinasi antar instansi. Penelitian kedua yang dijadikan referensi oleh penulis adalah karya ilmiah dari Sofyan, Hidayat, *and* Suryaningsih (2021) dengan judul analisis pemanfaatan sewa barang milik daerah (bmd) terhadap peningkatan pendapatan asli daerah (pad) kabupaten sumbawa barat tahun 2017-2019, dengan hasil kesimpulan Kontribusi dari pemanfatan sewa aset di Kabupaten Sumbawa Barat terhadap pendapatan asli daerah masih sangat kurang dikarenakan masih ada barang milik daerah yang

belum bisa dimanfaatkan untuk peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Sumbawa Barat

Penelitian ketiga yang dijadikan referensi oleh penulis adalah penelitian dari Rahmah *and* Fauziah (2020) dengan judul prosedur penggunaan dan pemanfaatan aset pada bidang aset badan pengelolaan keuangan dan aset daerah (BPKAD) lamongan dengan hasil penelitian alur pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) yang baik dan ideal dimulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan, pembinaan, pengawasan & pengendalian, serta penatausahaan, pemusnahan atau penghapusan. Penelitian keempat yang dijadikan referensi merupakan karya ilmiah dari (Pekuwali, Tomasowa, *and* ... 2023) dengan judul pengaruh optimalisasi pemanfaatan aset tetap milik pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan retribusi daerah di kota kupang dengan hasil penelitian Pemanfaatan aset tetap di Kota Kupang hanya berupa sewa, Kerjasama pemanfaatan dan Bangun Guna Serah (BGS).

Penelitian kelima yang dijadikan referensi oleh penulis adalah penelitian dari Widiantari *and* Jayantiari (2017) dengan judul optimalisasi pemanfaatan aset daerah dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) kota Denpasar dengan hasil penelitian Pemanfaatan aset di Kota Denpasar belum optimal karena kurangnya inventarisasi aset dan belum memiliki perda yang mengatur retribusi pemakaian kekayaan daerah. Penelitian keenam yang dijadikan referensi oleh penulis merupakan penelitian dari Widiastuti *and* Risandewi (2020) dengan judul strategi peningkatan pendapatan daerah melalui pemberdayaan aset daerah di provinsi jawa tengah dengan kesimpulan pengoptimalan aset dapat dilakukan dengan pembentukan tim koordinasi pemanfaatan aset, inventarisasi aset yang sudah optimal, pembentukan satgas aset, serta monev. Selanjutnya penelitian ketujuh yang menjadi referensi penulis adalah penelitian dari Shastiana Putri (2020) dengan judul optimalisasi pemanfaatan sewa barang milik negara untuk meningkatkan penerimaan negara bukan pajak yang memiliki kesimpulan Pemanfaatan aset di KPKNL belum optimal karena kurangnya koordinasi, banyak aset yang tidak digunakan, besaran tarif sewa terlalu tinggi, belum ada basis data pemanfaatan aset, belum ada regulasi.

#### **1.4. Pernyataan Kebaruan Penelitian**

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dari penelitian terdahulu dengan fokus penelitian pada proses optimalisasi pemanfaatan aset dalam meningkatkan pendapatan asli daerah dengan metode deskriptif kualitatif dengan operasional konsep yang berdasarkan

dengan teori Siregar tentang optimalisasi aset dengan dimensi inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, pengendalian dan pengawasan.

### **1.5. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan mengetahui proses optimalisasi dan upaya pemanfaatan aset tetap untuk meningkatkan pendapatan asli daerah yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Purworejo, faktor yang menyebabkan menurunnya pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo melalui pemanfaatan aset tetap, dan upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Purworejo dalam meningkatkan pendapatan asli daerah melalui pemanfaatan aset tetap.

## **II. METODE**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif, Penelitian kualitatif menurut (Yusuf 2013: 329) adalah suatu cara dengan menekankan pencarian makna, pengertian, konsep, karakteristik, gejala, simbol, maupun deskripsi tentang suatu fenomena; fokus dan multimetode, bersifat alami dan holistik, mengutamakan kualitas, menggunakan beberapa cara, serta disajikan secara naratif. Arikunto (2013: 3) bahwa: “Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal lain-lain yang sudah disebutkan, yang hasilnya dipaparkan dalam bentuk laporan penelitian”. Penelitian dilaksanakan dengan lokus BPKPAD Kabupaten Purworejo. Dengan metode pengumpulan data berdasarkan pada (Sugiyono 2019: 224) yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi. Sumber data yang diambil terbagi menjadi 2 yaitu data primer dan data sekunder. Pertanyaan yang diajukan kepada narasumber sesuai dengan operasional konsep yang disusun oleh penulis berdasarkan teori optimalisasi pemanfaatan aset menurut (Siregar 2021: 518) dengan dimensi Inventarisasi Aset, Legal Audit, Penilaian Aset, Optimalisasi Aset Tetap, Pengendalian dan Pengawasan.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Tingkat optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo diukur dan disesuaikan dengan ketepatan dimensi dalam teori optimalisasi pemanfaatan aset tetap yang dikembangkan oleh Siregar dengan lima dimensi yang menjadi acuan proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap.

### **3.1. Inventarisasi Aset Tetap**

“Inventarisasi aset merupakan pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan manajemen aset yang terdiri atas dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan legal.” Siregar (2021: 519)

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan kepada Kepala Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Purworejo tentang inventarisasi aset tetap, menyatakan:

“Aset daerah harus diamankan dan dicatat mutasi masuk dan keluarnya yang dimana dilakukan sesuai dengan ketentuan pengelolaan keuangan daerah dan pengelolaan barang milik daerah sehingga sekecil apapun perubahannya tidak boleh terlewatkan dan berdasarkan permendagri 19 tahun 2016, dan dalam pencatatannya nilai aset didasarkan pada harga perolehannya dengan dibantu KPKNL yang ada di masing-masing daerah apabila Kabupaten Purworejo KPKNL unit Purwokerto”.

Ditambahkan oleh staf pengendalian dan optimalisasi barang milik daerah menyatakan “Dalam melakukan inventarisasi aset tetap baik aset tetap pada umumnya maupun aset tetap berupa tanah dan bangunan dilakukan setiap lima tahun sekali dikarenakan banyaknya jumlah aset yang ada”.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti maka dapat disimpulkan bahwa dalam inventarisasi aset tetap berupa tanah dan bangunan dalam hal penilaian asetnya dilakukan sesuai dengan harga perolehan aset tersebut dan diselenggarakan berdasarkan Pemendagri Nomor 19 Tahun 2016, namun apabila nilai dari suatu aset tidak dapat diketahui maka akan dilakukan penilaian dengan cara mentaksir atau memperkirakan harga dari suatu aset dalam melakukan penaksiran pihak BPKPAD Kabupaten Purworejo akan meminta bantuan kepada KPKNL untuk memperkirakan nilai dari suatu bangunan.

Tabel 3.1  
Data Pencatatan Aset Tetap Kabupaten Purworejo Tahun 2023

No	Aset Tetap	Jumlah Aset (unit)	(%)	Nilai Aset (rupiah)	(%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Tanah	4.551	0,13	484.023.555.439,56	9,6
2	Peralatan dan Mesin	594.652	16,6	877.921.932.488,20	17,5
3	Gedung dan Bangunan	8.136	0,22	1.733.337.548.376,84	34,5
4	Jalan, Irigasi dan Jaringan	6.127	0,17	1.751.400.213.211,84	34,9
5	Aset Tetap Lainnya	2.973.157	82,9	105.422.136.567,47	2,1
6	Konstruksi dalam Pengerjaan	83	0,002	69.158.569.149,07	1,4
<b>Total</b>		<b>3.586.706</b>		<b>5.021.263.955.232,98</b>	

Sumber: BPKPAD Kabupaten Purworejo

### 3.2. Legal Audit

Proses pengamanan aset tetap di Kabupaten Purworejo terutama tanah dan bangunan dilakukan dengan melakukan kerjasama dengan BPN Purworejo dalam pengerjaan persertifikatan tanah. Berdasarkan data yang diperoleh peneliti selama penelitian Pemerintah

Kabupaten Purworejo menganggarkan anggaran sertifikasi tanah dan bangunan sebesar Rp 720.427.398 pada tahun 2023. Dengan target penyelesaian sertifikat sebanyak 700 sertifikat. Berdasarkan data yang disampaikan oleh BPKPAD Kabupaten Purworejo pada data tanah dan bangunan yang sudah tersertifikat dan belum bersertifikat per tanggal 31 Desember 2022 adalah sebagai berikut:

Tabel 3.2  
Jumlah Tanah dan Bangunan Yang Tersertifikat Tahun 2022

Bersertifikat	Belum Bersertifikat	
	Dalam Proses	Belum Terukur dan Proses Pengukuran
(1)	(2)	(3)
1913 bidang	1078 bidang	1560 bidang

Sumber: BPKPAD Kabupaten Purworejo

Berdasarkan tabel 4.4 dan wawancara dengan staf pengendalian dan optimalisasi barang milik daerah maka dapat penulis simpulkan bahwa dalam upaya inventarisasi aset tetap tanah dan bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo telah dilakukan upaya yang cukup baik, karena dalam pada tahun 2022 sudah lebih sebanyak 1.913 bidang dan bangunan yang tersertifikat dan 1.078 bidang dalam proses pembuatan sertifikat serta 1.560 bidang masih dalam proses pengukuran maupun belum pengukuran. Pada tahun 2023 ditargetkan 700 bidang dan bangunan sudah memiliki sertifikat.

### 3.3. Penilaian Aset

Penilaian aset adalah suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai yang mana hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga jual aset.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala BPKPAD Kabupaten Purworejo tentang penilaian aset menyatakan bahwa:

“Tentunya untuk penilaian kita berdasarkan atas harga perolehan, dan kaitannya dengan barang milik daerah sesuai dengan regulasi harus dinilai lewat penilai yang istilahnya independen, bisa juga lewat penilai-penilai pemerintah karena kita juga berkoordinasi dengan lembaga yang lain, kementerian keuangan ada KPKNL dan kalo kita bekerjasama dengan KPKNL yang di Purwokerto, yang pasti yang berhak menilai ada orang-orang atau lembaga yang punya sertifikasi untuk menilai jadi nilai yang ada di BMD itu nilai yang valid”.

Selanjutnya Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah BPKPAD Kabupaten Purworejo mengenai penilaian aset menyatakan:

“Dalam menginventarisasi aset tetap untuk nilainya kita lihat sesuai dengan harga historis atau perolehannya, apabila ditemukan aset tanah dan bangunan berupa hibah



namun tidak diketahui nilainya maka dilakukan penilaian menggunakan asumsi atau taksiran melalui penilai apabila bangunan melalui DPUPR atau apabila tanah dilakukan oleh pihak yang memiliki sertifikat penilai tanah”.

Berdasarkan hasil wawancara diatas maka dapat disimpulkan bahwa penilaian aset di Pemerintah Daerah Kabupaten Purworejo cukup baik karena pada pelaksanaannya sudah menggunakan pihak ketiga yang sudah memiliki sertifikasi sehingga dalam hal penilaiannya kecil kemungkinan akan terjadi kekeliruan karena pihak penilainya merupakan pihak yang memiliki keahlian dibidangnya. Pihak penilai tersebut apabila untuk bangunan dibantu oleh DPUPR dan tanah dibantu oleh pihak yang memiliki sertifikasi penilaian tanah.

### **3.4. Optimalisasi Aset**

Pemanfaatan aset yang bermaksud untuk mengoptimalkan potensi, nilai, lokasi, kuantitas atau volume, kepemilikan legal dan ekonomis yang terdapat pada aset. Optimalisasi aset bertujuan untuk memanfaatkan potensi aset yang dimiliki.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis kepada Kabid Pengelolaan Pendapatan Barang Milik Daerah menyatakan mengenai identifikasi potensi aset tetap sebagai berikut:

“Kalo di kita penatausahaanya aset saat ini kita menggunakan SIMDA BPKP, jadi seluruh aset tetap milik pemerintah tercatat disitu. Karena di Kabupaten Purworejo ini mayoritas aset tetap yang dimanfaatkan adalah tanah berarti kita untuk mengidentifikasinya kita akan melihat data dari KIB dengan data-data perjanjian pemanfaatan tanah, disitu nanti akan terlihat tanah mana yang belum dimanfaatkan. Kepala perangkat daerah sebagai pemegang kewenangan pertama pemanfaatan aset akan mengetahui alasan apa yang menyebabkan aset belum dimanfaatkan apabila ada. Kemudian dari pihak BPKPAD akan melakukan monitoring terhadap pemanfaatan aset, sehingga ada dua cara untuk mengidentifikasi aset yaitu memakai data KIB dan monitoring lapangan”.

Sementara itu menurut Kasubid Perencanaan dan Pengembangan Pendapatan Daerah yang dilakukan wawancaranya oleh penulis pada tanggal 10 Januari 2024 mengenai aset yang paling besar dalam memberikan pendapatan daerah, menyatakan:

“Kebanyakan aset tetap yang telah dimanfaatkan yaitu tanah pertanian dan ada satu Gedung yang sudah dimanfaatkan untuk sewa adalah Gedung korpri. Kabupaten Purworejo aset tetap yang paling banyak adalah tanah pertanian yang mana saat ini masih kebanyakan disewa oleh masyarakat jadi bentuknya sewa sawah pertanian. Sehingga sawah pertanian menjadi aset tetap yang memberikan pemasukan paling besar dalam pemanfaatan aset tetap sewa”.

Identifikasi pemanfaatan aset tetap pada BPKPAD Kabupaten Purworejo menggunakan aplikasi SIMDA BPKP dalam pencatatan aset yang belum maupun sudah dimanfaatkan, dan juga sudah ada KIB yang mencatat mengenai perjanjian-perjanjian

pemanfaatan tanah.

Kasubag Perencanaan BPKAD Kabupaten Purworejo mengenai strategi dalam optimalisasi pemanfaatan aset, menyampaikan bahwa:

“Melakukan monitoring dan evaluasi atas barang milik daerah yang sudah dimanfaatkan untuk mengecek dan melakukan verifikasi kelengkapan dokumen dan satuan nilai sewa atas barang milik daerah tersebut, kemudian melakukan identifikasi permasalahan atas barang milik daerah yang tidak atau belum dimanfaatkan, dalam hal untuk mengoptimalkan aset yang belum dimanfaatkan seperti tanah *ex bengkok* BPKAD meminta bantuan kepada perangkat daerah terkait yang menjadi pengguna barang, selain itu kita juga melakukan monitoring sekaligus sosialisasi untuk melakukan penawaran barang milik daerah yang belum dimanfaatkan itu kepada pihak ketiga sebagai calon investor”.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa strategi yang dilakukan oleh BPKPAD Kabupaten Purworejo dalam strategi optimalisasi pemanfaatan aset tetap adalah dengan melakukan indentifikasi terlebih dahulu terhadap aset tetap tanah dan bangunan yang sudah dimanfaatkan atau belum, kemudian untuk eksekusinya BPKPAD meminta bantuan kepada perangkat daerah pengguna barang untuk pelaksanaannya.

Tabel 3.3  
Data sewa tanah tahun 2022

No	Pengguna Barang	Nilai Sewa	Jumlah Tanah (bidang)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	Kecamatan Grabag	600.000,00	1
2.	Kecamatan Ngombol	200.000,00	3
3.	Kecamatan Purwodadi	23.927.625,00	8
4.	Kecamatan Purworejo	376.549.469,00	254
5.	Kecamatan Banyuurip	189.709.200,00	95
6.	Kecamatan Bayan	59.889.500,00	34
7.	Kecamatan Kutoarjo	169.250.550,00	199
8.	Kecamatan Pituruh	3.600.000,00	4
9.	Kecamatan Kemiri	2.015.000,00	6
10.	Kecamatan Gebang	11.115.000,00	16
11.	Kecamatan Loano	2.238.000,00	1
12.	Setda	20.169.000,00	3
13.	DKK	9.600.000,00	24
14.	Dindikbud	10.810.925,00	77
15.	DKPP	101.784.000,00	12
16.	Dinporapar	34.684.000,00	57
17.	Dinkukmp	10.051.500,00	11

18.	DPUPR	11.400.000,00	4
19.	Dinperkimta	11.934.600,00	79
20.	BPKPAD	7.500.000,00	1
<b>TOTAL</b>		<b>1.041.638.369,00</b>	<b>899</b>

Sumber: BPKPAD Kabupaten Purworejo

Tabel 3.4  
Data sewa bangunan tahun 2022

No	Aset	Nilai Sewa
(1)	(2)	(3)
1.	Gedung KORPRI	5.408.400,00
<b>TOTAL</b>		<b>5.408.400,00</b>

Sumber: BPKPAD Kabupaten Purworejo

Berdasarkan tabel 4.7 realisasi pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo pada tahun 2022 tidak berhasil memenuhi target yang telah ditetapkan yaitu hanya sebesar 91,43% dari target yang ditetapkan. Pada tahun 2023 juga target yang ditetapkan tidak dapat mencapai 100%, dan hanya mencapai angka 96,20%. Akan tetapi masih ada peningkatan yang cukup baik dari tahun 2022 ke tahun 2023 yaitu sebesar 15,04%. Adanya beberapa faktor yang menyebabkan tidak tercapainya target yang telah ditetapkan.

Tabel 3.5  
Kontribusi Pemanfaatan Sewa Aset Tetap Terhadap PAD

Tahun	Pendapatan Asli Daerah	Hasil Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan	Kontribusi
(1)	(2)	(3)	(4)
2020	304.785.976.609,00	1.513.938.874,00	0,50%
2021	438.264.776.270,00	1.273.018.440,00	0,29%
2022	330.274.511.807,79	1.047.046.769,00	0,32%
2023	379.937.415.349,53	1.712.172.831,00	0,21%

Sumber: BPKPAD Kabupaten Purworejo

Pendapatan asli daerah melalui pemanfaatan aset tetap berupa sewa pada Kabupaten Purworejo dari tahun ke tahunnya selalu mengalami penurunan nilainya. Penurunan tersebut bukan tanpa alasan, berikut adalah pernyataan dari Sekretaris BPKPAD Kabupaten Purworejo:

“Hal ini disebabkan pada tahun 2021 perjanjian sewanya dibayar dimuka sehingga tahun 2022 tidak membayar lagi karena memang perjanjian pembayaran sewanya dibayar dimuka jadinya nanti setelah dia selesai mestinya kan bayar lagi dia kemungkinan sebagian besar sewanya lebih dari 1 tahun biasanya setelah selesai akan memperbarui perjanjian atau berhenti, ketika memperbarui selang 2 tahun atau 3 tahun itu ditahun selanjutnya itu dia gendut lagi”.

Apabila disimpulkan dari hasil wawancara diatas ada sebuah hal yang menjadi rancu karena seharusnya sewa dibayar dimuka tidak menyebabkan terjadinya penurunan pendapatan melauai pemanfaatan aset berupa sewa seperti yang disampaikan diatas karena sewa dibayar dimuka tidak mempengaruhi jumlah uang yang digunakan pada tahun tersebut. Pendapatan

sewa dibayar dimuka saldo normalnya berada pada kredit karena belum diterima sebagai pendapatan, dan pendapatan sewa dibayar dimuka merupakan kewajiban karena sewanya belum terpakai. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kurang pahamnya pegawai BPKPAD dalam melakukan pencatatan atas pendapatan sewa dibayar dimuka.

### **3.5. Pengendalian dan Pengawasan**

Proses pengawasan dan pengendalian dilakukan guna menghindari terjadinya masalah yang berpotensi merugikan pihak pemerintah. Hal ini dilakukan untuk menciptakan tertib dalam penyelenggaraan kegiatan dan meminimalisir terjadi penyimpangan seperti korupsi, kolusi dan nepotisme.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala BPKPAD Kabupaten Purworejo, menyatakan:

“Tentunya dalam kontrak sewa terdapat pasal-pasal, hak dan kewajiban masing-masing, larangan dari pihak pertama dan kedua termasuk sanksinya, itu merupakan bentuk pengendaliannya. Begitu ada pelanggaran langsung ditindak kita libatkan pihak terkait seperti Satpol PP, beberapa waktu yang lalu ada satu kasus pihak penyewa membangun bangunan permanen pada tanah sewa, kita larang dan beri peringatan satu dua tiga tetap ngeyel akhirnya terpaksa kami bongkar. Kalau memang ada bentuk pelanggaran kontraknya bisa kami putus tengah jalan dan kalau masih membandel otomatis kontrak mereka akan kami bongkar dengan tahapan peringatan, teguran dan sebagainya”.

Selanjutnya Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah menyampaikan mengenai proses pengawasan pemanfaatan aset, menyatakan:

“Kami sebagai koordinator pengelola barang milik daerah melakukan monitoring evaluasi, kita melakukan monitoring dan evaluasi kemudian kami sampaikan kepada sekda mengenai keadaan dan kondisi tanah-tanah yang sedang dalam proses sewa oleh pihak ketiga apakah ada kejanggalan atau tidak apabila ada akan segera kami tindaklanjuti”.

Berdasarkan hasil wawancara dapat disimpulkan bahwa proses pengawasan dan pengendalian dalam pemanfaatan aset di Kabupaten Purworejo diawali dengan proses monitoring dan evaluasi. Apabila terdapat hal yang menyimpang akan dilakukan tindak lanjut oleh BPKPAD dengan pihak terkait

### **3.6. Faktor Penghambat**

Beberapa faktor yang menghambat jalannya proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Purworejo. Beberapa faktor yang ada ini muncul baik dari

pihak internal maupun dari pihak eksternal yaitu penyewa. Faktor penghambat ini tentunya akan menjadi kendala bagi Badan Pengelola Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah Kabupaten Purworejo dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan. Berikut adalah beberapa faktor penghambat yang ditemui, diantaranya:

1. Kurang pemahannya penyewa mengenai aturan barang milik daerah
2. Jenis Tanah yang Kurang Memiliki Potensi
3. Pembuatan Surat Berita Acara Sewa yang Agak Lambat
4. Kondisi tanah yang kurang subur jauh dari irigasi
5. Regulasi yang Menyebabkan kurangnya optimal pendapatan asli daerah

### **3.7. Upaya BPKPAD**

BPKPAD Kabupaten Purworejo melakukan berbagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan yang dihadapi dalam proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Upaya tersebut dilakukan bertujuan untuk memaksimalkan potensi pada aset tetap yang dimiliki.

Berikut adalah upaya yang dilakukan oleh BPKPAD Kabupaten Purworejo:

1. Melakukan Sosialisasi dan Pemahaman tentang Regulasi BMD Kepada Penyewa
2. Melakukan penawaran untuk tanah yang belum disewakan
3. Melakukan Monitoring Kepada Pihak Kelurahan dan Sosialisasi
4. Melakukan Kerjasama dengan DPMPSTSP Untuk Melakukan Penawaran Aset
5. Meningkatkan Kualitas Pegawai
6. Mendorong OPD lain Untuk Memaksimalkan Pemanfaatan Aset

### **3.8. Diskusi Temuan Utama Penelitian**

Penulis menemukan faktor penghambat dalam pelaksanaan proses optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo adalah kurang pemahannya penyewa aset tetap tentang aturan sewa barang milik daerah, letak dan kondisi tanah yang kurang strategis dan tidak subur, dan keterlambatan dalam pembuatan berita acara serah terima sewa. Apabila dibandingkan dengan penelitian-penelitian sebelumnya, penelitian sebelumnya lebih kepada belum adanya kebijakan atau regulasi yang mengatur BMD dan juga kurangnya koordinasi antar instansi.

## **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Purworejo telah dilaksanakan dengan inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset dan pengawasan, dengan jumlah tanah ex bengkok yang mendominasi jumlah pemasukan

pada pendapatan asli daerah. Dalam pelaksanaan terdapat faktor penghambat yaitu kurang pemahannya pegawai tentang akuntansi pemerintah daerah, keterlambatan dalam pembuatan berita acara serah terima sewa, penyewa tidak paham aturan BMD, letak dan kondisi tanah yang kurang strategis dan tidak subur. Adanya permasalahan tersebut memunculkan upaya dari BPKPAD Kabupaten Purworejo yaitu melakukan penawaran aset tetap yang belum dimanfaatkan, merencanakan monev dan pendampingan pada pihak kelurahan dan sosialisasi tentang peraturan BMD kepada penyewa.

**Keterbatasan Penelitian.** Dalam melaksanakan penelitian ini penulis terkendala dengan waktu penelitian yang terlalu singkat dan juga terkendala dengan biaya.

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

## V. UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terimakasih terutama ditujukan Kepada Kepala BPKPAD Kabupaten Purworejo beserta jajaran yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian, serta seluruh pihak yang terlibat dalam membantu pelaksanaan penelitian ini.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

### Buku dan Karya Ilmiah

Basri, Hestiwati. 2022. *Manajemen Aset Daerah*. Bandung: CV Cendikia Press.

Halim, Abdul dan Kusufi M.Syam. 2014. *Akuntansi Keuangan Daerah*. Edisi 4. Jakarta: Salemba Empat.

Maulidiah, Sri. 2017. "Optimalisasi Pengelolaan Aset Sebagai Wujud Reformasi Birokrasi Di Daerah." *Jurnal Pemerintahan, Politik dan Birokrasi* 3(1): 233–42.

Nooraini, Afni, Chatarina De Ricci R. Mamulak, and Marja Sinurat. 2022. "Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mewujudkan Opini Wajar Tanpa Pengecualian Di Kabupaten Timor Tengah Utara." *Jurnal Terapan Pemerintahan Minangkabau* 2(1): 1–11.

Pekuwali, F R, T E D Tomasowa, and ... 2023. "Pengaruh Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Milik Pemerintah Daerah Dalam Meningkatkan Penerimaan Retribusi Daerah Di Kota ...." *JAKA-Jurnal Jurusan* ... 5(2): 19–24. <http://jurnal.pnk.ac.id/index.php/jaka/article/view/983><http://jurnal.pnk.ac.id/index.php/jaka/article/download/983/501>.

Rahmah, H, and Y Fauziah. 2020. "Prosedur Penggunaan Dan Pemanfaatan Aset Bidang Aset Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Lamongan." UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL.

Shastiana Putri, Feldha. 2020. "OPTIMALISASI PEMANFAATAN SEWA BARANG MILIK NEGARA UNTUK MENINGKATKAN PENERIMAAN NEGARA BUKAN PAJAK Lilis Ardini Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya."

*Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi* 9(1): 1–18.

Siregar. 2021. *Manajemen Aset*. PT Gramedia Pustaka Umum.

Sofyan, TA, R Hidayat, and E Suryaningsih. 2021. “Analisis Pemanfaatan Sewa Barang Milik Daerah (BMD) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sumbawa Barat Tahun 2017-2019.”

Sugiyono. 2019. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Bandung: ALFABETA.

Sumarno, MR, and H Rossieta. 2022. “Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Pada Pemerintah Provinsi Riau.”

Suwanda, Dadang. 2013. *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. Jakarta Pusat: Penerbit PPM.

Widiantari, Ni Luh Putu Eka, and I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari. 2017. “Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah ( PAD ).” *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah ( Pad )* 05(04): 1–5.

Widiastuti, Wiwin, and Tri Risandewi. 2020. “Strategi Peningkatan Pendapatan Daerah Melalui Pemberdayaan Aset Daerah Di Provinsi Jawa Tengah.” *Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah* 17(2): 133–45.

Yusuf, A Muri. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif Dan Penelitian Gabungan*. Pertama. Jakarta: Renika Cipta.

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Peraturan Pemerintah 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

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

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 Tentang Standar Akuntansi Pemerintah