

Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya Provinsi Jawa Timur

Arya Putra Pratama

NPP. 31.0516

Asdaf Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur

Program Studi Keuangan Publik

Email: aryapratama3535@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Drs. Decky Dwi Utomo, MM

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): *Regional Property (BMD) refers to assets acquired legally or in accordance with the regional revenue and expenditure budget provisions. The utilization of regional assets refers to the use of regional property that is not employed for public service duties but is diverted to support the functions and tasks of local government work units. Land assets, in particular, are among the government's highest-value assets.* **Purpose:** *The purpose of this study is to determine how the optimization of fixed land asset utilization in the city of Surabaya is carried out, along with the obstacles and efforts to overcome these obstacles.* **Method :** *The research method used is qualitative, where data is obtained from observations, interviews, documentation, and field notes. With a descriptive approach, the study aims to relate relevant theories.* **Result:** *The research results show that the optimization of land asset utilization owned by the Surabaya city government is implemented by the Regional Financial and Asset Management Agency through various mechanisms such as leasing, lending, and build-operate-transfer agreements.* **Conclusion:** *The conclusion is that the city of Surabaya still needs to improve its performance in land asset management to increase Regional Original Revenue.*

Keywords: *Assets, Optimization, Regional Original Revenue, Land*

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Barang Milik Daerah (BMD) adalah barang yang diperoleh secara legal atau sesuai dengan ketentuan anggaran pendapatan dan belanja daerah. Pemanfaatan aset daerah merujuk pada penggunaan barang milik daerah yang tidak digunakan untuk tugas pelayanan publik, namun dialihkan untuk mendukung fungsi dan tugas dari unit-unit kerja pemerintah setempat. Kemudian aset tanah menjadi salah satu aset pemerintah dengan nilai tertinggi dan memiliki peran yang sangat penting dalam menjalankan operasional pemerintahan dan memberikan layanan kepada masyarakat namun terkadang dalam pengelolaan dan pemanfaatannya masih kurang optimal. **Tujuan :** Tujuan Penelitian ini adalah mengetahui bagaimana optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Surabaya disertai dengan apa hambatan dan upaya untuk mengatasi hambatan tersebut. **Metode:** Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif, di mana data yang diperoleh bersumber dari observasi, wawancara, dokumentasi, serta catatan lapangan. Dengan pendekatan deskriptif, penelitian tersebut bertujuan untuk mengaitkan teori yang relevan. **Hasil/Temuan :** Hasil penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tanah milik pemerintah kota Surabaya diimplementasikan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah melalui berbagai mekanisme seperti sewa, pinjam pakai, dan bangun guna serah. **Kesimpulan:** Kesimpulan yang dapat diambil adalah bahwa Kota Surabaya masih harus perlu meningkatkan kinerja dalam pengelolaan aset tanah demi peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

Kata Kunci : Aset, Optimalisasi, Pendapatan Asli Daerah, Tanah



I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Good governance dalam pemerintah daerah diwujudkan melalui pengelolaan yang baik terhadap Barang Milik Daerah (BMD). BMD merupakan hasil sah dari anggaran pendapatan dan belanja daerah, mencakup berbagai bentuk seperti bahan baku, peralatan khusus, dan jasa yang diperlukan untuk berbagai kebutuhan. Sumber BMD dapat berasal dari kontrak, hibah, kontribusi, atau transaksi lainnya, yang semuanya harus mematuhi aturan tetap. BMD berperan penting dalam pelayanan publik itu sendiri. Menurut Labolo (Labolo, 2014) penyelenggaraan pemerintahan daerah itu terdapat beberapa asas yang akan saling berhubungan dan erat kaitannya dalam ranah pemerintahan suatu negara. Keempat asas tersebut adalah sentralisasi, desentralisasi, dekonsentrasi dan asas perbantuan.

Untuk meningkatkan kinerja pemerintah daerah dalam pemanfaatan aset tetap dan maksimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD), diperlukan pengelolaan BMD yang efisien dan efektif. Ini mencakup proses perencanaan, pengadaan, pemeliharaan, dan penggunaan aset tetap daerah. Pengelolaan yang baik dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki pelayanan publik. Menurut Sinurat (Sinurat, 2018) yakni pengelolaan keuangan daerah pada dasarnya merupakan bagian integral dari pengelolaan keuangan negara itu sendiri. Pengelolaan keuangan daerah tidak hanya penting untuk mengukur kapasitas penyelenggaraan otonomi daerah, tetapi juga untuk menilai kapabilitas organisasi pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota di seluruh Indonesia. Pengelolaan keuangan daerah harus dilakukan secara tertib, efektif, transparan, dan bertanggung jawab, dengan memperhatikan asas keadilan, kepatutan, dan manfaat bagi masyarakat. Hal ini tentunya agar memberikan pelayanan terbaik dalam kehidupan kebermasyarakatan.

Aset tanah merupakan aset pemerintah dengan nilai tertinggi dan memiliki peran penting dalam operasional pemerintahan serta layanan kepada masyarakat. Mahmudi (Mahmudi, 2009) mendefinisikan aset tanah sebagai aset berwujud yang dimiliki dan aktif digunakan oleh pemerintah daerah untuk kegiatan operasional oleh masyarakat guna meningkatkan ekonomi. Dalam kesimpulannya, Penulis menyatakan bahwa aset tanah menjadi bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan beragam kegunaan dan fungsi. Aset ini memiliki wujud fisik yang dapat diamati dan manfaatnya terus meningkat, sehingga menjadikannya salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah. Namun, pengelolaan aset tanah di tingkat daerah sangat kompleks karena variasi

dan keberagaman jenis aset yang dimiliki. Pemerintah Kota Surabaya menghadapi tantangan besar dalam mengelola aset tanah mereka karena kompleksitas ini.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Pemerintah Kota Surabaya menghadapi tantangan dalam memanfaatkan potensi aset daerah, terutama aset tanah. Berdasarkan perspektif aset daerah, muncul berbagai konflik tanah karena beberapa alasan, seperti ketiadaan sertifikat kepemilikan, ketidakjelasan status kepemilikan, belum adanya pembangunan, atau klaim masyarakat yang menganggap aset tersebut sebagai milik mereka untuk tempat tinggal atau bisnis, dengan alasan bangunan tersebut merupakan warisan.

Contoh nyata yang ditemukan adalah penguasaan aset tanah Pemerintah Kota Surabaya oleh pihak asing tanpa adanya ikatan hukum yang jelas, yang merugikan pemerintah. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Surabaya merespons dengan melakukan pendataan ulang seluruh aset tanah yang tersebar di 31 kecamatan. Saat ini, lebih dari 1.000 register tanah milik Pemerintah Kota Surabaya dikuasai atau dikelola oleh pihak lain tanpa ikatan hukum yang jelas.

Penggunaan aset tanah oleh pihak lain tanpa ikatan hukum mengalami sejumlah masalah sejak tahun 2020. Situasi ini disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk dampak Pandemi Covid-19 yang menyebabkan kesulitan keuangan bagi beberapa pihak. Selain itu, beberapa aset tanah juga terlibat dalam konflik internal, seperti pergantian pengurus dan masalah lainnya.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini juga terinspirasi dari berbagai penelitian yang telah dilakukan untuk menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tanah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Yakni yang pertama adalah penelitian oleh Murni (2017) di Kabupaten Berau, Kalimantan Timur, menunjukkan bahwa ketersediaan lahan dan anggaran yang terbatas menjadi faktor utama yang menghambat optimalisasi pemanfaatan aset tanah daerah untuk meningkatkan PAD. Ahmad Fajri (2018) di Kota Malang, Jawa Timur, menyoroti upaya berkelanjutan dalam memperbaiki pengelolaan kekayaan daerah melalui strategi peningkatan retribusi daerah dan pengelolaan aset sesuai perspektif ekonomi Islam. Anggie Riestanty (2019) di Kota Madiun, Jawa Timur, menemukan bahwa meskipun pengamanan Barang Milik Daerah telah efektif, masih ada kekurangan dalam penerapan prinsip akuntabilitas dalam pengelolaan aset daerah. Fitri Wulandari (2019) di Kepulauan Meranti, Riau, mengungkapkan bahwa pengelolaan aset tanah pemerintah masih menghadapi kendala signifikan seperti ketidakpastian hukum terkait kepemilikan tanah dan kurangnya pembatasan yang tepat. Noor Aulia Rahman (2021) di Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat, menunjukkan bahwa pemanfaatan aset

tanah daerah masih belum optimal. Pemerintah Kabupaten Mamuju berkomitmen untuk mengoptimalkan pengelolaan dan investasi infrastruktur untuk meningkatkan PAD dan kesejahteraan masyarakat. Penelitian-penelitian ini memberikan wawasan penting tentang tantangan dan strategi dalam pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan PAD.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penelitian ini memiliki keunggulan dan perbedaan yang signifikan dibandingkan dengan penelitian-penelitian terdahulu. Pertama, fokus penelitian ini secara khusus diarahkan pada optimalisasi pemanfaatan aset tetap berupa tanah dengan tujuan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendekatan ini menunjukkan kesadaran akan pentingnya aset tanah sebagai sumber potensial pendapatan daerah. Kedua, penelitian ini menggunakan data dari dokumen resmi Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPKAD), yang meningkatkan validitas hasil penelitian karena data yang digunakan telah terverifikasi dan sah. Dengan memfokuskan pada optimalisasi aset tanah dan menggunakan data resmi, penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang potensi pemanfaatan aset tanah untuk meningkatkan PAD sekaligus meningkatkan kredibilitas penelitian. Ketiga, lokasi penelitian ini adalah Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, yang memiliki aset tetap tanah yang melimpah, sehingga menawarkan konteks yang berbeda dan lebih luas dibandingkan penelitian sebelumnya. Penelitian di Kota Surabaya ini memberikan peluang untuk menganalisis potensi optimalisasi aset tanah dalam skala yang lebih besar dan kompleks.

1.5. Tujuan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Selain itu, penelitian ini juga berfokus untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang menghambat optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah tersebut. Lebih lanjut, penelitian ini mengevaluasi upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) dalam rangka optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah guna meningkatkan PAD di Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur.

II. METODE

Sugiyono (Sugiyono, 2015) mengungkapkan bahwa teknik penulisan dapat diartikan sebagai langkah dalam proses ilmiah yang bertujuan untuk mengumpulkan data yang relevan dengan studi guna menyelesaikan penulisan dan mencapai tujuan penelitian. Untuk memastikan hasil dan tujuan penulisan lebih terarah, sistematis, dan jelas, Penulis mengikuti suatu proses penulisan yang

mencakup langkah-langkah mulai dari merumuskan masalah hingga menyimpulkannya. Metodologi penulisan dijelaskan sebagai suatu prosedur yang harus diikuti oleh Penulis selama proses penulisan. Penulis memilih metode purposive sampling untuk menentukan informan karena menggunakan pendekatan kualitatif. Pertimbangan ini melibatkan pemilihan individu yang dianggap memiliki pemahaman mendalam dan relevan tentang topik penelitian, bahkan berpotensi berperan sebagai narasumber untuk memberikan wawasan yang lebih dalam mengenai situasi sosial yang sedang diteliti.

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan wawancara, menurut Yusuf Muri (Muri Yusuf, 2017), wawancara dapat dijelaskan sebagai sebuah proses interaksi atau percakapan antara dua pihak atau lebih, terutama antara pewawancara yang menyajikan pertanyaan dengan responden yang memberikan jawaban. Wawancara ini dengan melibatkan empat narasumber: Kepala Bidang Penatausahaan, Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah, Ketua Tim Kerja Penatausahaan, Pemanfaatan dan Pemindahtanganan Barang Milik Daerah, serta dua staf bidang terkait. Analisis data dilakukan berdasarkan teori Hardani, yang mencakup tahapan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana Proses Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Di Kota Surabaya

Berdasarkan Permendagri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan aset tanah melibatkan berbagai proses, mulai dari perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, hingga pengawasan dan pengendalian. Menurut Suwanda (Moenek & Suwanda, 2019) yakni bahwa pengelolaan keuangan daerah tidak akan terlepas dari keterlibatan proses perencanaan, pengesahan, pelaksanaan, dan pemantauan penggunaan keuangan. Dalam konteks ini, penelitian ini memfokuskan pada optimalisasi pemanfaatan aset tanah di Kota Surabaya. Menurut teori Siringoringo (Siringoringo, 2005) optimalisasi adalah sebagai proses dalam pencarian solusi dan saran terbaik, yang mana hal ini tidak selalu mencapai keuntungan atau mengurangi biaya, tetapi juga bisa bergantung pada tujuan pengoptimalisasian, alternatif keputusan, dan sumber daya yang dibatasi. Namun pada bagian ini membahas tentang Optimalisasi Aset Tetap Tanah Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kota Surabaya Provinsi

Jawa Timur dengan menggunakan teori Optimalisasi Pemanfaatan Siregar (2021), yang menekankan dimensi-dimensi yang digunakan dalam proses pengoptimalisasian aset tetap tanah yakni antara lain :

1. Inventarisasi Aset

Inventarisasi aset terdiri atas dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, Alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lainnya. Proses kerja yang dilakukan adalah antara lain berupa pendataan, kodifikasi/labelling, pengelompokan serta pembukuan/administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2. Legal Audit

Legal audit merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi memecahkan berbagai permasalahan legal terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain.

3. Penilaian Aset

Penilaian aset adalah suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya hal ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan dalam mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

4. Optimalisasi Aset

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini, nantinya aset yang dikuasai Pemda diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi. Aset yang dirasa memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah dan panjang. Tentunya kriteria menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan. Sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari faktor penyebabnya. Apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai

ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.

5. Pengawasan dan pengendalian

Pengawasan dan pengendalian merupakan permasalahan yang sering menjadi hujatan kepada Pemda saat ini. Satu sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja aspek tersebut yakni dengan pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset menjadi sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA ini keempat aspek itu akan diakomodasi dalam sistem dengan menambahkan aspek pengawasan dan juga pengendalian.

Menurut Halim (Halim, 2012), keuangan daerah mencakup semua hak dan kewajiban daerah yang dapat dinilai dengan uang. Dan dalam hal ini terkait dalam optimalisasi aset tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) adalah terkait pemanfaatan aset tanah menunjukkan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tersebut masih kurang optimal dan efektif meskipun Surabaya memiliki jumlah lahan aset tanah yang cukup banyak. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat peluang besar untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan aset tanah agar dapat memberikan manfaat yang lebih besar bagi kota dan warganya. Dalam menghadapi tantangan ini, diperlukan adanya strategi yang lebih terstruktur dan komprehensif untuk memastikan bahwa semua aset tanah dapat dimanfaatkan secara optimal. Dengan demikian, optimalisasi yang lebih baik tidak hanya akan meningkatkan nilai aset tetapi juga berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat dan pengembangan kota secara keseluruhan dan hal ini lah yang harus dilakukan Kota Surabaya sekarang ini

2. Hambatan Dalam Proses Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Di Kota Surabaya

Hambatan dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah di Kota Surabaya seperti yang dijelaskan sebelumnya yakni antara lain salah satu hambatan utama adalah kurangnya kejelasan mengenai status kepemilikan aset tanah dan kelengkapan dokumen legalitas yang menyertainya. Tanah yang tidak memiliki sertifikat kepemilikan atau dokumen yang lengkap seringkali sulit untuk dimanfaatkan secara efektif oleh pemerintah daerah. Proses perolehan legalitas yang kompleks dan birokratis dapat menjadi penghambat utama dalam optimalisasi pemanfaatan aset. Kedua, terkadang pemerintah kota menghadapi kesulitan dalam mengambil alih aset tanah yang dikuasai atau dimanfaatkan oleh pihak lain, terutama jika tidak ada dasar hukum yang kuat atau jika terjadi perselisihan kepemilikan. Proses pengambilalihan aset yang tidak teratur atau tanpa persetujuan pihak terkait juga bisa menjadi

hambatan yang signifikan. Ketiga, Pemerintah kota mungkin mengalami keterbatasan dalam wewenang untuk mengelola atau memanfaatkan aset tanah tertentu. Hal ini bisa disebabkan oleh regulasi yang membatasi peran dan tanggung jawab pemerintah daerah dalam hal pengelolaan aset tertentu, atau karena adanya otoritas lain yang memiliki keputusan akhir terkait dengan aset tersebut. Keterbatasan ini dapat menghambat kemampuan pemerintah kota dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah untuk kepentingan publik.

3. Upaya Mengatasi Hambatan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Di Kota Surabaya

Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) memiliki upaya dalam mengatasi hambatan terkait permasalahan ini dan tidak berdiam diri saja dengan adanya hal tersebut. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) mengerahkan upaya mengambil langkah-langkah proaktif untuk mengatasi tantangan yang dihadapi. Pertama, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) aktif berkoordinasi dengan berbagai pihak terkait, termasuk instansi pemerintah lainnya, organisasi masyarakat, dan lembaga non-pemerintah untuk menyelesaikan masalah terkait aset tanah. Selain itu, mereka juga memanfaatkan bantuan hukum non-litigasi, seperti konsultasi hukum dan mediasi, untuk mencari solusi damai tanpa harus melalui proses pengadilan. Kedua, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) menggunakan pendekatan mediasi dan negosiasi sebagai cara untuk menyelesaikan sengketa atau permasalahan yang timbul terkait dengan aset tanah. Melalui mediasi, pihak yang bersengketa dapat duduk bersama untuk mencapai kesepakatan yang memuaskan bagi semua pihak tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan mahal. Terakhir, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) memperkuat kerjasama dengan advokat atau konsultan hukum yang memiliki keahlian dan pengalaman dalam menangani kasus terkait aset tanah. Mereka memberikan saran hukum dan strategi yang dibutuhkan untuk mengatasi hambatan hukum yang kompleks dan memastikan bahwa hak-hak pemerintah terlindungi dengan baik.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penelitian-penelitian yang disebutkan memiliki keterkaitan dengan penelitian penulis karena semuanya membahas tentang optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada entitas pemerintahan masing-masing. Persamaan yang dapat ditemukan antara penelitian-penelitian tersebut adalah fokus pada upaya pengelolaan aset tanah dengan tujuan meningkatkan pendapatan daerah. Namun, perbedaan mendasar juga ada dalam pendekatan, ruang lingkup, dan konteks penelitian.

Penelitian Murni (2017) dan penelitian penulis sama-sama mengeksplorasi cara-cara optimalisasi pemanfaatan aset tanah untuk meningkatkan PAD. Keduanya menyoroti pentingnya pemanfaatan aset tanah untuk keberlanjutan keuangan daerah, meskipun perbedaan signifikan terletak pada ketersediaan lahan yang berbeda di lokasi penelitian.

Penelitian Ahmad Fajri (2017) dan penelitian penulis berbagi kesamaan dalam menganalisis pengelolaan aset tanah untuk meningkatkan PAD. Namun, perbedaan terletak pada pendekatan ekonomi Islam yang digunakan dalam penelitian Ahmad Fajri, yang merupakan aspek unik dalam konteks pengelolaan aset tanah.

Penelitian Fitri Wulandari (2019) juga mengeksplorasi hambatan dalam pengelolaan aset daerah untuk peningkatan PAD, mirip dengan penelitian penulis. Namun, perbedaan utama terletak pada lingkup penelitian yang berfokus pada wilayah pemerintahan yang berbeda.

Penelitian Anggie Riestanty (2019) dan penelitian penulis sama-sama membahas tentang aset daerah, termasuk aset tanah. Namun, perbedaan terletak pada fokus pembahasan, di mana penelitian Anggie Riestanty lebih menekankan pada pengamanan aset dalam konteks akuntabilitas, sementara penelitian penulis lebih menekankan pada optimalisasi pemanfaatan aset tanah.

Penelitian Noor Aulia Rahman (2021) dan penelitian penulis memiliki tujuan yang sama dalam meningkatkan PAD melalui optimalisasi pengelolaan aset tanah. Namun, perbedaan terletak pada fokus penelitian yang lebih spesifik pada optimalisasi pengelolaan aset tanah dalam penelitian penulis, sementara penelitian Noor Aulia Rahman lebih umum dalam menggali upaya untuk meningkatkan PAD.

IV. KESIMPULAN

Penulis mengambil kesimpulan bahwa dalam evaluasi terhadap pemanfaatan aset tanah di Kota Surabaya, terungkap bahwa meskipun Pemerintah Kota Surabaya melalui BPKAD memiliki akses terhadap sejumlah besar lahan yang tersedia, optimalisasi pemanfaatan aset masih belum mencapai tingkat yang diharapkan. Kurangnya efektivitas dalam pengelolaan aset tanah menjadi perhatian utama, menandakan adanya potensi yang besar untuk meningkatkan efisiensi dalam penggunaan aset tersebut guna memberikan manfaat maksimal bagi kota dan masyarakatnya. Ditemukan beberapa hambatan yang menghalangi proses optimalisasi, termasuk ketidakjelasan status kepemilikan dan kelengkapan dokumen legalitas, serta kesulitan dalam pengambilalihan aset yang dikuasai oleh pihak lain tanpa dasar hukum yang kuat. Penanganan hambatan ini membutuhkan strategi yang lebih

terstruktur dan komprehensif, serta kerja sama yang erat antara BPKAD dengan pihak terkait. Upaya konkret telah diambil, seperti berkoordinasi dengan instansi pemerintah lainnya, melakukan mediasi dan negosiasi, serta memperkuat kerjasama dengan ahli hukum guna memastikan bahwa hak-hak pemerintah terlindungi dengan baik dalam menghadapi kompleksitas masalah hukum terkait aset tanah. Sinergi antarpihak dan pendekatan yang holistik diperlukan untuk mengatasi tantangan ini dan memastikan pemanfaatan aset tanah yang optimal untuk kepentingan publik dan pembangunan kota secara keseluruhan.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian.

Arah Masa Depan Penelitian (future work). Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada Pemerintah Kota Surabaya sehingga menemukan hasil yang mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih terutama kepada BPKAD Kota Surabaya yang telah memberikan kesempatan untuk melaksanakan penelitian ini, serta kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung kelancaran pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Dadang Suwanda. 2013. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Pemda, Jakarta: PPM.

Fajri, A., Djalaluddin, A., & Siswanto, S. (2018). Pengelolaan aset tanah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Malang perspektif Ekonomi Islam. *Islamic Economics Quotient: Journal of Economics & Business Sharia*, 1(2).

Hardani, Ahyar. dkk. 2020. Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif. Yogyakarta: CV. Pustaka Ilmu Group Yogyakarta.

Halim, R. (2012). Pengaruh Komitmen Organisasi Dan Peranan Kepemimpinan Dalam Meningkatkan Pengelolaan Keuangan Daerah Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Asset Kabupaten Banggai Kepulauan. *Academica*, 4(1).

Hotniar Siringoringo. 2005. Pemograman Linear: Seri Teknik Riset Operasi. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Labolo, M. 2014. Memahami Ilmu Pemerintahan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Mahmudi. 2009. Manajemen Keuangan Daerah. Jakarta: Erlangga.

Moenek, Reydonnyzar dan Suwanda, Dadang. 2019. Good Governance Pengelolaan Keuangan Daerah. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Murni, P., Beljudul, Y., Aset, P., Milik, T., Daerah, P., Meningkatkan, U., Asli, P., Di, D., & Berau, K. (T.T.). Universitas Terbuka Program Pascasarjana Magister Ilmu Administrasi Publik.

Nurrahman, A., Sabaruddin, S., & Salma, R. N. L. (2022). Optimalisasi Aplikasi Ppid Dalam Meningkatkan Pelayanan Informasi Publik Pada Dinas Komunikasi Dan Informatika Kabupaten Kebumen. Jurnal Pemerintahan Dan Keamanan Publik (Jp Dan Kp), 112–130.

Riestanty, A., Isharijadi, I., & Murwani, J. (2019). Pengamanan Barang Milik Daerah dalam Mewujudkan Akuntabilitas di BPKAD Kota Madiun. Assets: Jurnal Akuntansi Dan Pendidikan, 8(1), 47–56.

Sugiyono. 2015. Metode Penulisan Kombinasi. Bandung: Alfabeta.

Sinurat, Marja. 2018. Akuntansi Keuangan Daerah. Bogor: Ghalia Indonesia.

Wulandari, F. (T.T.). Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten.

Yusuf, A.Muri. 2017. Metode Penulisan Kuantitatif, Kualitatif & Penulisan Gabungan. Jakarta: Kencana.

