

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP GEDUNG DAN BANGUNAN
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
DI KOTA AMBON PROVINSI MALUKU**

Kairan Ketama Zakaria
NPP. 31.0975
Asdaf Kota Ambon, Provinsi Maluku
Program Studi Keungan Publik
Email: kairan17ambon@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Restu Widy Sasongko, S.Pd, M.Si

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): Ambon City, as the capital of Maluku Province, has the potential of non-moving fixed assets that can be optimized to increase PAD. However, in recent years, the utilization of these fixed assets has not reached its maximum potential. **Purpose:** This research aims to understand the optimization process and efforts in utilizing non-moving fixed assets owned by the Ambon City Government. Local Own-source Revenue (PAD) is one of the main sources of income for local governments to finance development and public services. **Method:** The research method used is qualitative with a descriptive approach. Data collection techniques include observation, interviews, and documentation. The data analysis steps include data reduction, data presentation, and drawing conclusions. The theory used is Siregar's theory with dimensions of Asset Inventory, Legal Audit, Asset Assessment, Optimization of assets, and Supervision. **Result:** Based on the research results, it is shown that internal supporting factors, such as awareness of asset potential and leadership commitment, and external supporting factors, such as cooperation with the private sector and regulatory support, play a significant role in increasing the utilization of fixed assets. However, there are still several inhibiting factors, such as lack of interagency coordination and limited resources. **Conclusion:** Based on these findings, an optimization strategy was developed, including improving interagency coordination, developing partnerships with the private sector, improving asset management systems, and strengthening relevant regulations. The implementation of this strategy is expected to result in increased revenue from the utilization of non-moving fixed assets, thus making a significant contribution to Ambon City's PAD and overall regional development.

Keywords: Optimization, Asset Utilization, Local Revenue

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Kota Ambon, sebagai ibu kota Provinsi Maluku, memiliki potensi aset tetap Gedung dan Bangunan yang dapat dioptimalkan untuk meningkatkan PAD. Namun, dalam beberapa tahun terakhir, pemanfaatan aset tetap tersebut belum mencapai potensi maksimalnya.

Tujuan: Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses optimalisasi dan upaya pemanfaatan aset tetap Gedung dan Bangunan yang dimiliki Pemerintah Kota Ambon. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu sumber pendapatan utama bagi pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik. **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 (2021) dengan dimensi Inventarisasi Aset, Legal Audit, Penilaian Aset Optimalisasi aset, dan Pengawasan. **Hasil/Temuan:** Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor pendukung internal, seperti kesadaran akan potensi aset dan komitmen pimpinan, serta faktor pendukung eksternal, seperti kerjasama dengan pihak swasta dan dukungan regulasi, memiliki peran penting dalam meningkatkan pemanfaatan aset tetap. Namun, masih terdapat beberapa faktor penghambat, seperti kurangnya koordinasi antarinstansi dan keterbatasan sumber daya. **Kesimpulan:** Berdasarkan temuan tersebut, disusunlah strategi optimalisasi yang meliputi peningkatan koordinasi antarinstansi terkait, pengembangan kerjasama dengan pihak swasta, perbaikan sistem pengelolaan aset, dan penguatan regulasi terkait. Implementasi strategi ini diharapkan dapat menghasilkan peningkatan pendapatan dari pemanfaatan aset tetap Gedung dan Bangunan, sehingga memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD Kota Ambon dan pembangunan daerah secara keseluruhan.

Kata kunci: Optimalisasi Pemanfaatan Aset, Aset Tetap dan Pendapatan Daerah

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) merupakan negara yang kaya akan sumber daya manusia dan alam. Berdasarkan laporan Badan Pusat Statistik (BPS), jumlah penduduk Indonesia mencapai 272,68 juta jiwa pada akhir 2021, meningkat menjadi 275,77 juta jiwa pada 2022. Dengan 17.504 pulau di 38 provinsi, pembangunan merata di seluruh daerah sangat penting. Untuk mencapai hal ini, pemerintah daerah (kabupaten/kota) tidak bisa hanya bergantung pada pemerintah pusat atau provinsi, tetapi harus mampu mengatur dan mengurus daerahnya sendiri melalui konsep otonomi daerah.

Otonomi daerah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, yang merupakan perubahan dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004. Undang-undang ini menyatakan bahwa pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah memiliki hak dan kewajiban untuk mengatur urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat. Daerah otonom diartikan sebagai kesatuan masyarakat hukum dengan batas wilayah tertentu yang memiliki hak untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Pelimpahan otonomi yang luas bertujuan untuk mempercepat pencapaian kesejahteraan masyarakat melalui pemberdayaan dan peningkatan pelayanandan. Namun, pelaksanaan otonomi daerah memerlukan pembiayaan yang signifikan. Menurut (Halim,2004), Salah satu sumber pendapatan utama daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang berasal dari pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah (soleh & Rochmansyah, 2018). Potensi daerah harus dimaksimalkan untuk mencapai hasil yang optimal. Sejalan dengan itu, otonomi daerah diharapkan dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi, mengurangi kesenjangan ekonomi antar daerah, dan meningkatkan pelayanan publik .

Penerapan asas desentralisasi memungkinkan transfer wewenang dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, mencakup aspek ekonomi, administrasi, fiskal, dan politik. Penyerahan wewenang ini harus disertai dengan transfer dana yang memadai untuk mendorong pembangunan daerah. Sistem penganggaran ini meliputi dana perimbangan antara pemerintah pusat dan daerah, serta antar daerah. Efektivitas pengelolaan keuangan daerah sangat bergantung pada pengelolaan aset yang baik.

Pendapatan Asli Daerah Kota Ambon Tahun 2020-2022 (Rupiah)

Tahun Anggaran	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
(2)	(3)	(4)	(5)
2020	195,23 M	131,75 M	67,49%
2021	168,78 M	131,50 M	77,91%
2022	190,06 M	159,52 M	80,78%

Sumber: LKPD Kota Ambon 2020,2021,dan 2022

Data laporan keuangan Pemerintah Kota Ambon 2019-2022 menunjukkan status disclaimer, menandakan masalah dalam pengelolaan aset. Menurut (Nurrohman, 2017) untuk meningkatkan PAD, pemerintah daerah perlu mengoptimalkan pemanfaatan aset melalui sewa atau kerjasama dengan pihak ketiga. Berdasarkan Tabel diatas, pendapatan asli daerah Kota Ambon dari 2020-2022 mengalami peningkatan namun tidak pernah melebihi target yang ditetapkan, sebagian besar disebabkan oleh dampak pandemi COVID-19. Dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah, pemerintah daerah harus menggali dan mengelola potensi sumber pendapatan yang ada. Pengelolaan aset yang optimal sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang pengelolaan barang milik negara/daerah dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat dan pendapatan daerah. Oleh karena itu, pemerintah pusat masih bertanggung jawab memberikan dana transfer kepada daerah yang belum mampu mandiri secara finansial karena perbedaan geografis yang signifikan di Indonesia.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil

Penelitian ini menyoroti upaya Pemerintah Kota Ambon dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui optimalisasi pemanfaatan aset daerah. Aset tersebut, yang meliputi tanah, bangunan, peralatan, mesin, jalan, jaringan, irigasi, dan konstruksi dalam pengerjaan, memiliki potensi besar untuk meningkatkan PAD jika dikelola dengan baik (Yusuf, 2010). Namun, data dari tahun 2020 hingga 2022 menunjukkan bahwa realisasi PAD Kota Ambon tidak selalu mencapai target yang diharapkan. Pada tahun 2020, realisasi PAD mencapai 70.18% dari target, meningkat menjadi 80.73% pada tahun 2021, tetapi kembali menurun menjadi 78.23% pada tahun 2022.

Masalah utama yang ditemukan adalah kurangnya aturan spesifik mengenai pemanfaatan aset tetap, disebabkan oleh belum dikeluarkannya Peraturan Walikota yang mengatur hal tersebut. Akibatnya, aset-aset daerah yang ada tidak dapat dimanfaatkan secara optimal, menghambat upaya peningkatan PAD. Penelitian ini juga menemukan bahwa banyak aset tetap di Kota Ambon belum tercatat dalam laporan keuangan dan belum dioptimalkan penggunaannya, menyebabkan kurangnya efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan aset.

Data aset tetap menunjukkan bahwa nilai total aset mengalami penurunan dari tahun 2021 ke 2022, meskipun ada peningkatan nilai untuk kategori tertentu seperti gedung dan bangunan.

Pemerintah Kota Ambon, yang saat ini berusaha mendapatkan Opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) dari Badan Pemeriksa Keuangan, menghadapi tantangan signifikan dalam pengelolaan keuangan daerah, termasuk pengelolaan aset tetap. Situasi ini mengindikasikan perlunya perbaikan mendalam dalam pengelolaan aset dan laporan keuangan untuk mencapai target PAD yang lebih tinggi.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian sebelumnya telah memberikan pandangan yang berharga dalam pengelolaan aset tetap di berbagai daerah di Indonesia. Analisis dari berbagai penelitian, seperti yang dilakukan oleh Ambar Sari Hadiyanti Aida Nahar (2018) di Kabupaten Jepara, Riyan Hadi Kusuma (2019) di Kabupaten Grobogan, Yufra Tana dan Veronika I.A. Boro (2020) di kota kupang, Fitri Wulandari (2019) di Kabupaten Kepulauan Meranti, dan Alifah Salsabila (2021) di Kota Jambi, memberikan pemahaman mendalam tentang tantangan dan praktik terbaik dalam manajemen aset daerah. Secara khusus, penelitian mereka menyoroti berbagai metode pengelolaan yang telah diterapkan, mulai dari kepatuhan terhadap regulasi hingga optimisasi penggunaan aset untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Penelitian oleh Ambar Sari Hadiyanti Aida Nahar menunjukkan pentingnya kepatuhan terhadap peraturan dalam pengelolaan aset tetap, meskipun terdapat beberapa ketidaksesuaian yang ditemukan. Ini memberikan inspirasi bagi peneliti untuk lebih memahami implementasi regulasi yang berlaku dan mengeksplorasi aspek ketidaksesuaian yang mungkin menjadi fokus penelitian lanjutan. Selain itu, penelitian Riyan Hadi Kusuma di Kabupaten Grobogan menyoroti potensi optimalisasi penggunaan aset untuk meningkatkan pendapatan daerah, meskipun dihadapkan pada kendala sosialisasi dan kebijakan internal yang belum optimal. Temuan ini mendorong refleksi tentang bagaimana strategi pengelolaan aset dapat disesuaikan dengan konteks lokal untuk mencapai hasil yang lebih baik. Penelitian oleh Yufra Tana dan Veronika I.A. Boro tentang Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah Provinsi di wilayah Kota Kupang oleh BPPKAD dipengaruhi oleh beberapa faktor yakni Pertama, BPPKAD belum melakukan pengelompokan dan penilaian terhadap aset tetaptanah. Kedua, masih terdapat banyak aset tanah yang belum memiliki sertifikat serta lokasi tanah yang tidak strategis seperti jauh dari pusat keramaian dan konflik kepemilikan aset tanah. Ketiga, upaya untuk melakukan promosi aset tetaptanah dari pihak BPPKAD belum dilakukan.

Penelitian Fitri Wulandari di Kabupaten Kepulauan Meranti menekankan pentingnya akuntabilitas dan transparansi dalam pengelolaan aset, khususnya dalam konteks pengelolaan tanah pemerintah. Hal ini menggugah peneliti untuk mengeksplorasi lebih lanjut tentang bagaimana sistem pelaporan dan pengawasan dapat ditingkatkan untuk memastikan penggunaan tanah yang efektif dan efisien. Sementara itu, penelitian Alifah Salsabila di Kota Jambi menunjukkan tantangan yang dihadapi dalam proses administratif pengelolaan aset, seperti kesulitan dalam pengumpulan bukti kepemilikan dan kehilangan aset. Hal ini menginspirasi peneliti untuk mengeksplorasi solusi teknis dan manajerial untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam manajemen aset tetap. Dengan mengintegrasikan wawasan dari penelitian sebelumnya, penelitian ini berusaha untuk tidak hanya mengidentifikasi kesenjangan penelitian yang relevan tetapi juga untuk mengembangkan rekomendasi praktis yang dapat diterapkan dalam konteks manajemen aset tetap di daerah ini. Melalui pendekatan kualitatif deskriptif yang telah terbukti efektif, diharapkan penelitian ini dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi pemahaman kita tentang bagaimana manajemen aset tetap yang baik dapat

mendukung tujuan pembangunan daerah secara lebih luas. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi pengembangan kebijakan dan praktik terbaik dalam pengelolaan aset daerah di masa depan.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penelitian ini menggambarkan kebaruan ilmiah dalam upaya optimalisasi pemanfaatan aset tetap Gedung dan Bangunan dengan menggunakan teori optimalisasi aset oleh adalah teori Siregar (2021) di Kota Ambon untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kota Ambon sebagai ibu kota Provinsi Maluku memiliki potensi besar dalam hal aset tetap, namun pemanfaatannya belum optimal dalam beberapa tahun terakhir. Melalui metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, penelitian ini mengungkapkan faktor-faktor kunci yang mendukung dan menghambat proses optimalisasi tersebut (Abdusammad, 2019). Hasil penelitian menunjukkan bahwa kesadaran akan potensi aset, komitmen pimpinan, serta kerjasama dengan pihak swasta dan dukungan regulasi, merupakan faktor penting yang mendukung peningkatan pemanfaatan aset tetap. Namun, tantangan seperti kurangnya koordinasi antarinstansi dan keterbatasan sumber daya juga diidentifikasi sebagai penghambat utama. Dari temuan ini, disarankan untuk menyusun strategi optimalisasi yang mencakup peningkatan koordinasi antarinstansi, pengembangan kerjasama dengan swasta, perbaikan sistem pengelolaan aset, dan penguatan regulasi terkait. Implementasi strategi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan PAD Kota Ambon serta pembangunan daerah secara keseluruhan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya memberikan pemahaman lebih mendalam tentang faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset tetap, tetapi juga memberikan landasan untuk kebijakan yang lebih efektif dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi sumber daya yang ada.

1.5. Tujuan.

Penelitian ini bertujuan mengeksplorasi strategi optimalisasi pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan untuk meningkatkan PAD Kota Ambon. Berdasarkan data dan analisis, optimalisasi pemanfaatan aset dapat memberikan dampak positif pada pendapatan daerah dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Metode ini menggambarkan keadaan objek penelitian secara rinci sesuai kondisi lapangan. Menurut (Simangunsong, 2017). Proses penelitian kualitatif melibatkan pengajuan pertanyaan, pengumpulan data dari partisipan, analisis induktif, dan interpretasi makna data (Nurdin, 2019).. Pendekatan ini memungkinkan pemahaman mendalam mengenai fenomena yang diteliti. Penelitian ini mengandalkan data primer dari wawancara dan data sekunder dari dokumen terkait. Informan dipilih menggunakan metode purposive sampling untuk memastikan mereka berkompeten dalam memberikan informasi yang relevan. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara semi terstruktur, observasi partisipatif, dan dokumentasi.

Menurut (Sugiyono, 2017). nalisis data mencakup pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Proses ini dimulai dengan pengumpulan data dari berbagai sumber, diikuti dengan reduksi data untuk merangkum dan memilah informasi penting. Penyajian data dilakukan secara sistematis menggunakan kata-kata, tabel, dan grafik untuk mempermudah

pemahaman. Kesimpulan diambil sebagai jawaban atas rumusan masalah penelitian, memberikan pemahaman komprehensif mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Ambon.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Ambon Provinsi Maluku

Penelitian ini menyortir pemanfaatan aset tetap berupa gedung, bangunan, dan tanah di Kota Ambon. Menurut (Djumara, 2007), Optimalisasi aset adalah proses manajemen yang bertujuan memaksimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, volume, legalitas, dan ekonomi aset tersebut (Mahmudi, 2011). Pemerintah Kota Ambon menggunakan landasan hukum dari Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 dan Peraturan Daerah Kota Ambon Nomor 5 Tahun 2020 terkait pengelolaan barang milik daerah, namun regulasi spesifik untuk pemanfaatan aset tetap masih belum ada. Hal ini menyebabkan potensi aset tetap belum maksimal dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian ini menggunakan teori Siregar (2021) yang melibatkan lima tahapan dalam optimalisasi aset tetap: inventarisasi aset, audit legal, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan, serta pengawasan dan pengendalian. Berdasarkan observasi, wawancara, dan dokumentasi, ditemukan beberapa kendala dalam masing-masing tahapan tersebut.

1. **Inventarisasi Aset**
Inventarisasi dilakukan untuk mengetahui jumlah, kondisi fisik, lokasi, dan legalitas aset. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Ambon melakukan dua bentuk inventarisasi: fisik dan yuridis. Inventarisasi fisik menghadapi kendala karena banyak aset yang hilang atau berpindah tangan sejak kerusuhan antar agama di Maluku pada tahun 1998. Inventarisasi yuridis juga mengalami kesulitan karena keterbatasan sumber daya dan ketidakpastian hukum terkait status legal beberapa tanah.
2. **Audit Legal**
Legal audit bertujuan menilai status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan, serta identifikasi permasalahan legal. Permasalahan yang sering muncul adalah bukti kepemilikan aset, dengan banyaknya tanah pemerintah yang tidak bersertifikat atau diakui oleh pihak lain. Ini disebabkan oleh hilangnya dokumen sertifikat saat kerusuhan 1998. Proses sertifikasi masih terhambat oleh kurangnya bukti kepemilikan awal suatu aset.
3. **Penilaian Aset**
Penilaian aset dilakukan untuk mengetahui nilai kekayaan dan informasi untuk penetapan harga jual aset. Penilaian tanah dilakukan melalui harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sementara penilaian bangunan memperhatikan umur ekonomis, fisik, dan konstruksi bangunan. Meskipun penilaian sudah dilakukan, masih terdapat hambatan dalam koordinasi antar instansi dan kapasitas tim ahli penilai.
4. **Optimalisasi Pemanfaatan Aset**
Optimalisasi pemanfaatan aset bertujuan mengklasifikasikan aset berdasarkan potensinya untuk meningkatkan PAD. Aset yang tidak memiliki potensi diidentifikasi penyebabnya, seperti masalah legal atau kondisi fisik. Namun, pemanfaatan aset di Kota Ambon belum bisa maksimal karena belum adanya landasan hukum yang jelas. Harapannya, Peraturan Walikota terkait pemanfaatan aset bisa segera rampung untuk memaksimalkan kontribusi aset terhadap PAD.

5. Pengawasan dan Pengendalian

Pengawasan aset menggunakan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) biasanya dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Ambon. Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Ambon bertanggung jawab atas manajemen dan pengawasan aset-aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah, termasuk melalui penerapan sistem informasi seperti SIMA. Dalam konteks penggunaan SIMA, Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Ambon biasanya memiliki peran sebagai administrator atau pengelola utama dari sistem tersebut.

Beberapa kendala utama dalam pengelolaan aset di Kota Ambon adalah banyaknya aset yang belum terinventarisasi dan belum bersertifikat. Ini menghambat optimalisasi aset, termasuk dalam meningkatkan PAD. Pemerintah Kota Ambon harus meningkatkan komitmen dalam pengelolaan aset dan menyelesaikan regulasi terkait pemanfaatan aset. Penelitian ini menyoroti pentingnya regulasi dan manajemen yang efektif dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap di Kota Ambon. Dengan perbaikan inventarisasi, audit legal, penilaian, dan pemanfaatan aset, diharapkan kontribusi aset terhadap PAD dapat meningkat signifikan.

3.2. Faktor Pendukung dan Penghambat Dalam Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Ambon

Penelitian skripsi berjudul "Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tidak Bergerak dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Ambon Provinsi Maluku" meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi pengelolaan aset tetap untuk meningkatkan pendapatan daerah. Penulis mengidentifikasi dua kelompok utama faktor yang berperan dalam proses ini, yaitu faktor pendukung dan penghambat, yang masing-masing terbagi menjadi internal dan eksternal.

Faktor Pendukung Internal mencakup elemen-elemen dalam sistem pemerintahan yang mendukung pengambilan keputusan, pelaksanaan kebijakan, dan pencapaian tujuan. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Badan dan Kepala Bidang Pengelolaan Aset Daerah Kota Ambon, faktor-faktor internal seperti sumber daya yang memadai, kapasitas organisasi, dan kemampuan pegawai sangat penting untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap. Keberhasilan ini juga memerlukan kebijakan yang efektif dan sumber daya manusia berkualitas. Contoh konkret adalah kebutuhan akan peraturan walikota yang mengatur pemanfaatan aset, serta kesadaran dan dukungan dari semua pejabat terkait untuk memastikan bahwa aset yang dimiliki dapat dimanfaatkan dengan baik untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). **Faktor Pendukung Eksternal** mencakup aspek-aspek di luar kendali pemerintah yang mempengaruhi pengelolaan aset tetap. Kerja sama dengan pihak swasta, dukungan dari pemerintah pusat dalam bentuk bantuan teknis dan dana, serta regulasi yang mendukung sangat penting. Sebagai contoh, kerjasama dengan PT Modern Multiguna dalam pengelolaan Ambon Plaza menunjukkan bagaimana kemitraan dengan pihak ketiga dapat mendukung optimalisasi aset. Dukungan dari luar, seperti insentif investasi dan akses pendanaan yang lebih baik dari pemerintah pusat, juga memainkan peran penting dalam meningkatkan pemanfaatan aset.

Di sisi lain, **Faktor Penghambat Internal** mencakup berbagai kendala dalam organisasi pemerintahan itu sendiri yang menghalangi pemanfaatan aset tetap secara efektif. Salah satu hambatan utama adalah tidak adanya landasan hukum yang jelas, seperti peraturan walikota yang mengatur pemanfaatan aset tetap. Selain itu, kurangnya keterlibatan dan kesadaran pemangku jabatan dalam menyadari pentingnya pemanfaatan aset untuk meningkatkan PAD, serta masalah legalitas aset yang belum tersertifikasi juga menjadi kendala besar. Insiden kerusuhan antaragama pada tahun 1998 yang

mengakibatkan banyak aset berpindah tangan dan tidak terinventarisasi dengan baik juga memperlambat upaya optimalisasi aset. **Faktor Penghambat Eksternal** meliputi regulasi pemerintah pusat yang sering berubah dan tidak selalu sejalan dengan kebijakan daerah, kondisi ekonomi yang tidak stabil, serta kurangnya kerjasama yang menguntungkan dengan pihak ketiga. Fluktuasi nilai pasar dan ketidakpastian ekonomi menjadi tantangan tambahan yang mempengaruhi nilai aset dan pendapatan yang dihasilkan dari sewa aset tersebut.

3.3. Upaya yang di lakukan Dalam Mengatasi Hambatan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Gedung dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Ambon

Penelitian ini berfokus pada upaya optimalisasi pemanfaatan aset tetap berupa gedung dan bangunan oleh pemerintah Kota Ambon untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Upaya optimalisasi ini dibagi menjadi dua kategori utama: upaya langsung dan upaya tidak langsung.

Menurut hasil wawancara dengan Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Ambon, **upaya langsung** yang dilakukan meliputi peningkatan kinerja dalam mengembalikan aset yang hilang, peningkatan investasi pada pemeliharaan serta perbaikan aset yang telah kembali menjadi milik pemerintah daerah, dan identifikasi potensi aset baru yang dapat menghasilkan pendapatan baru. Kepala Bidang Pengelolaan Aset juga menekankan pentingnya evaluasi menyeluruh terhadap aset yang dimiliki untuk mengidentifikasi peluang-peluang baru yang dapat meningkatkan pendapatan daerah, seperti optimalisasi penggunaan ruang publik untuk kegiatan komersial atau penyewaan fasilitas kepada pihak swasta. **Upaya tidak langsung** mencakup tindakan yang mendukung atau memfasilitasi pencapaian tujuan tanpa menjadi inti dari tindakan itu sendiri. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah, upaya tidak langsung yang dilakukan antara lain adalah perbaikan proses perencanaan dan pengelolaan aset tetap serta penyelesaian pembuatan Peraturan Walikota tentang pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan. Peraturan ini dianggap sangat penting untuk meningkatkan realisasi PAD melalui pemanfaatan aset tetap tersebut.

Melalui kombinasi upaya langsung dan tidak langsung, pemerintah Kota Ambon berharap dapat mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap mereka untuk meningkatkan PAD. Langkah-langkah yang diambil mencakup pengembalian aset yang hilang, pengembangan dan pemeliharaan aset yang ada, serta penyusunan regulasi yang mendukung optimalisasi aset. Dengan pendekatan ini, pemerintah daerah bertujuan untuk menciptakan kondisi yang lebih efektif dan efisien dalam pemanfaatan aset tetap demi peningkatan pembangunan dan pelayanan publik di Kota Ambon.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penelitian Yufra Tana dan Veronika I.A. Boro (2020) tentang "Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah) Milik Provinsi Nusa Tenggara Timur di Wilayah Kota Kupang dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)" dan penelitian 2023 tentang "Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Gedung dan Bangunan dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Ambon Provinsi Maluku" keduanya membahas upaya optimalisasi aset daerah untuk meningkatkan PAD. Meskipun fokus kedua penelitian ini berbeda—yang satu pada aset tanah dan yang lainnya pada gedung dan bangunan—keduanya mengidentifikasi langkah-langkah penting dalam proses optimalisasi serta menghadapi berbagai tantangan yang serupa dalam pengelolaan aset.

Penelitian di Kupang menyoroti pentingnya identifikasi dan inventarisasi aset tanah. Identifikasi dan inventarisasi aset bertujuan memberikan gambaran legalitas dari luas dan potensi aset

tanah, yang esensial untuk menghindari okofasi tanah dan untuk menyusun neraca kekayaan daerah. Berdasarkan penelitian, banyak aset tanah di Kupang sudah terdata, namun sebagian masih belum dimanfaatkan secara optimal. Salah satu kendala utama adalah kurangnya promosi aset oleh BPPKAD, sehingga potensi tanah belum sepenuhnya diketahui masyarakat dan pengusaha, menghambat peningkatan PAD dari aset tersebut. Rekomendasi penelitian ini meliputi pengadaan sertifikat aset, penetapan regulasi pemanfaatan, serta peningkatan pengawasan dan pengendalian aset. Sementara itu, penelitian di Ambon menekankan pada lima tahapan optimalisasi aset tetap berdasarkan teori Siregar (2021): inventarisasi, audit legal, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan, serta pengawasan dan pengendalian. Kendala utama yang dihadapi meliputi hilangnya aset sejak kerusuhan 1998, kurangnya bukti kepemilikan, dan regulasi yang belum memadai untuk pemanfaatan aset. Penelitian ini menyoroti pentingnya landasan hukum yang jelas untuk pemanfaatan aset serta koordinasi yang lebih baik antar instansi. Dalam penelitian ini, pemerintah Kota Ambon telah menggunakan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) untuk pengawasan, namun banyak aset yang masih belum terinventarisasi atau belum bersertifikat, yang menghambat optimalisasi aset tersebut.

Kedua penelitian ini menunjukkan bahwa pemanfaatan aset tetap, baik tanah maupun bangunan, memerlukan pendekatan yang komprehensif dan terstruktur. Keduanya menghadapi tantangan serupa dalam aspek legalitas dan inventarisasi aset, serta kurangnya regulasi spesifik yang mengatur pemanfaatan aset tersebut. Meskipun fokus pada jenis aset yang berbeda, temuan dari kedua penelitian ini menekankan pentingnya peran regulasi yang jelas, inventarisasi yang akurat, serta promosi dan koordinasi yang efektif dalam meningkatkan kontribusi aset terhadap PAD.

Secara keseluruhan, baik di Kupang maupun Ambon, optimalisasi pemanfaatan aset tetap memerlukan upaya sistematis yang melibatkan identifikasi aset, audit legal, penilaian, serta pengawasan dan pengendalian yang ketat. Hambatan utama di kedua daerah termasuk regulasi yang belum memadai, kurangnya bukti kepemilikan, serta keterbatasan sumber daya dan koordinasi antar instansi. Upaya peningkatan regulasi, promosi aset, serta pengadaan sertifikat merupakan langkah penting untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan memaksimalkan kontribusi aset tetap terhadap peningkatan PAD.

IV. KESIMPULAN

Penelitian ini menyoroti pentingnya optimalisasi pemanfaatan aset tetap di Kota Ambon untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kendala utama yang diidentifikasi meliputi inventarisasi aset yang belum lengkap, masalah legalitas, dan koordinasi antar instansi. Audit legal menghadapi hambatan signifikan terkait bukti kepemilikan aset, terutama setelah kerusuhan antar agama di tahun 1998 yang mengakibatkan banyak aset kehilangan sertifikat. Penilaian aset mengalami hambatan dalam penentuan nilai yang akurat dan koordinasi antar instansi. Optimalisasi pemanfaatan aset terganggu oleh kurangnya regulasi yang jelas. Pemerintah Kota Ambon perlu menyelesaikan Peraturan Walikota tentang pemanfaatan aset untuk memaksimalkan kontribusi aset terhadap PAD. Dengan perbaikan dalam inventarisasi, audit legal, penilaian, dan pemanfaatan aset, diharapkan kontribusi aset terhadap PAD dapat meningkat signifikan, mendukung pembangunan dan pelayanan publik di Kota Ambon.

Keterbatasan Penelitian : Keterbatasan penelitian ini mencakup kurangnya data yang akurat dan lengkap akibat aset yang hilang atau berpindah tangan sejak kerusuhan 1998, serta keterbatasan sumber daya dalam melakukan audit legal dan penilaian aset.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*) : Penelitian selanjutnya dapat fokus pada pengembangan sistem informasi yang lebih baik untuk manajemen aset, serta strategi kolaborasi antara pemerintah dan sektor swasta untuk optimalisasi pemanfaatan aset tetap yang lebih efisien.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada kepada Kepala BPPKAD Kota Ambon jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Abdusammad. 2021. *Metode Penelitian Kualitatif*. CV. syakir Media Press.
- Djumara, N. (2007). *Prinsip-prinsip Manajemen Aset/Barang Milik Daerah*. Jakarta: Departemen Dalam Negeri dan Lembaga Administrasi Negara.
- Halim, Abdul. (2004). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Mahmudi. 2011. *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: Penerbit UII Press
- Nurdin, Ismail and Hartati, Sri. (2019). *Metodologi Penelitian Sosial*. Surabaya:Media Sahabat Surabaya.
- Nurrohman, (2017) *Optimalisasi suatu tindakan atau kegiatan untuk meningkatkan dan mengoptimalkan*.
- Simangunsong, Fernandes. (2017). *Kapita Selekta Manajemen Sumber Daya Aparatur*. Bandung: Alfabeta.
- Siregar, Doli.D. (2021). *Manajemen Aset*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Soleh & Rochmansyah (2018). *Pengelolaan keuangan dan aset daerah, Sebuah pendekatan struktural menuju tata kelola pemerintahan yang baik*.
- Sugiyono, (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: CV. Alfabeta.
- Yusuf,M. (2010). *Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*. Jakarta: Salemba Empat
- Kusuma, Riyan. 2019. *"Opimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pemerintah kab grobogan. Bandung : Institut Pemerintahan Dalam Negeri"*
<http://eprints.ipdn.ac.id/id/eprint/12314>
- Nahar, Aida & Ambar. 2018. *"Analisis Pengelolaan Aset Tetap Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah di Kabupaten Jepara. Jepara : Universitas Islam Nahdatul Ulama Jepara"*
<https://jmer.unisnu.ac.id/jra/article/view/127/73>

- Salsabila, Alifah. 2021. *"Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mempertahankan Opini Wajar Tanpa Pengecualian Di Kota Jambi Provinsi Jambi. Bandung : Institut Pemerintahan Dalam Negeri"* <http://eprints.ipdn.ac.id/id/eprint/15136>
- Tana, Yufran dan Veronika, 2021. *"Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah) Milik Provinsi Nusa Tenggara Timur di Wilayah Kota Kupang dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD)"* <https://www.journal.unwira.ac.id/index.php/WG/article/view/331>
- Wulandari, Fitri. 2019. *"Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti. Riau : Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau"* <https://core.ac.uk/download/pdf/300870585.pdf>