

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA TANJUNGPINANG PROVINSI KEPULAUAN RIAU

Andreas Tarigan
NPP 31.0172

*Asdaf Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau
Program Studi Keuangan Publik*

Email: Andreastarigan3101@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Prof. Dr. Dadang Suwanda, SE, MM, MAK, Ak, CA

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): *There are still many land assets owned by the Tanjungpinang City Government that do not have certificates. This situation can lead to the risk of land takeover by other parties due to the lack of legal clarity regarding land ownership. The suboptimal management of fixed assets, especially land assets, hampers efforts to increase local revenue (PAD). Therefore, optimizing the management and utilization of land assets in accordance with applicable procedures and regulations is crucial for increasing PAD and indirectly advancing the regional economy.* **Purpose:** *This research aims to determine how the land assets owned by the Tanjungpinang City Government are utilized and to provide information to the public if they wish to use them. The study also analyzes the results to provide an overview of the optimization of fixed land asset utilization, outlines the inhibiting and supporting factors, and the efforts made to overcome these inhibiting factors.* **Method:** *This research uses a descriptive qualitative method with an inductive approach. The data used includes primary and secondary data collected through interviews and documentation, with informant samples determined using purposive sampling techniques.* **Results:** *The findings indicate that Tanjungpinang City has not yet succeeded in optimizing the utilization of fixed land assets to increase local revenue in Tanjungpinang City, Riau Islands Province. This is evidenced by the large number of land assets that do not yet have certificates and the suboptimal asset inventory.* **Conclusion:** *The study shows that Tanjungpinang City has not yet succeeded in optimizing the utilization of fixed land assets to increase local revenue in Tanjungpinang City, Riau Islands Province, despite managing some obstacles well. It is recommended that the Tanjungpinang City Government immediately establish regulations related to the utilization of land assets to ensure more optimal and legally clear asset utilization. The Tanjungpinang City Government, through the Regional Financial and Asset Management Agency, needs to comprehensively and accurately inventory land assets to expedite the certification process. It is also advisable for the Tanjungpinang City Government to provide training to improve quality and increase staff to handle the substantial workload.*

Keywords: Optimization, Land Asset Utilization, Local Revenue

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Masih terdapat banyak aset tanah Pemerintah Kota Tanjungpinang yang belum memiliki sertifikat, hal ini dapat menyebabkan risiko pengambilalihan tanah oleh pihak lain karena belum ada kejelasan hukum mengenai kepemilikan tanah tersebut. Pengelolaan aset tetap, terutama aset tanah, yang belum optimal menghambat upaya peningkatan pendapatan asli daerah (PAD). Sehingga optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tanah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sangat penting untuk meningkatkan PAD dan, secara tidak langsung, memajukan perekonomian daerah. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aset tanah milik Pemerintah Kota Tanjungpinang dimanfaatkan sebagai apa dan sebagai informasi bagi masyarakat jika ingin digunakan kemudian dianalisis untuk memperoleh hasil yang dapat memberikan gambaran tentang Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah, menguraikan faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dan pendukung, serta upaya-upaya yang dilakukan dalam mengatasi faktor-faktor penghambat tersebut. **Metode:** Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder yang dikumpulkan melalui wawancara dan dokumentasi, dengan sampel informan yang ditentukan menggunakan teknik purposive sampling. **Hasil/Temuan:** Temuan yang diperoleh menunjukkan bahwa Kota Tanjungpinang belum berhasil mengoptimalisasikan pemanfaatan aset tetap tanah guna meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau. Hal tersebut dibuktikan karena masih banyaknya aset tanah yang belum memiliki sertifikat, serta inventarisasi aset yang belum optimal. **Kesimpulan:** Hasil penelitian menunjukkan bahwa Kota Tanjungpinang belum berhasil mengoptimalisasikan pemanfaatan aset tetap tanah guna meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau, meskipun masih terdapat beberapa hambatan dan kendala yang dihadapi tetapi telah ditangani dengan baik. Adapun saran yang diberikan yaitu Pemerintah Kota Tanjungpinang segera membuat regulasi terkait pemanfaatan aset tanah agar dapat memanfaatkan aset lebih optimal dan jelas dimata hukum. Pemerintah Kota Tanjungpinang melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah perlu mendata aset tanah secara lengkap dan akurat untuk mempercepat proses sertifikasi. Sebaiknya Pemerintah Kota Tanjungpinang memberi wawasan dan pelatihan agar dapat meningkatkan kualitas dan menambah pegawai untuk dapat menyelesaikan beban kerja yang besar.

Kata kunci: Optimalisasi, Pemanfaatan Aset Tanah, Pendapatan Asli Daerah

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dalam konteks pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia, peningkatan kualitas pelayanan publik dan efisiensi pengelolaan keuangan daerah menjadi fokus utama. Otonomi daerah memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengelola urusan pemerintahannya sendiri, yang diatur dalam Undang-Undang No. 23 Tahun 2014. Tujuannya adalah untuk mendekatkan pelayanan publik kepada masyarakat dengan lebih efektif dan efisien (Mardiasmo, 2002). Dalam implementasinya, otonomi daerah diharapkan mampu mengoptimalkan potensi daerah serta mengelola sumber daya secara efisien guna mencapai kemandirian finansial daerah.

Perubahan dari sistem sentralistik menjadi desentralisasi mengubah paradigma pengelolaan pemerintahan di Indonesia, memungkinkan pemerintah daerah untuk mengalokasikan anggaran dengan lebih fleksibel sesuai dengan kebutuhan pembangunan lokal (Fitriani,

2019). Namun, pengalihan tanggung jawab dan sumber daya dari pemerintah pusat ke daerah juga menghadirkan tantangan baru terkait manajemen aset daerah. Pengelolaan aset daerah yang baik menjadi kunci dalam meningkatkan kualitas laporan keuangan pemerintah daerah, yang mencerminkan akuntabilitas dan transparansi dalam penggunaan anggaran publik.

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, pengelolaan aset daerah mencakup berbagai aspek mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, hingga pemeliharaan dan penghapusan aset. Implementasi peraturan ini diharapkan dapat mengoptimalkan manajemen aset daerah agar lebih efektif dan efisien (Kemenkeu, 2020). Namun, masih terdapat tantangan dalam praktik pengelolaan aset daerah di lapangan, seperti kurangnya kapasitas manajerial di pemerintah daerah serta permasalahan teknis dalam evaluasi dan penilaian aset (Pratama, 2021).

Pengelolaan aset daerah yang efektif tidak hanya berdampak pada ketersediaan dana untuk pembangunan, tetapi juga pada peningkatan kualitas pelayanan publik yang dapat diberikan kepada masyarakat. Dengan mematuhi regulasi yang ada dan menerapkan prinsip-prinsip tata kelola yang baik, diharapkan pemerintah daerah dapat mengelola aset dengan lebih baik, yang pada akhirnya akan mendukung pencapaian tujuan pembangunan berkelanjutan (Safitri, 2022). Oleh karena itu, penelitian lebih lanjut dan upaya nyata dalam meningkatkan kapasitas pengelolaan aset daerah menjadi sangat penting untuk memastikan keberlanjutan dan kesejahteraan masyarakat di tingkat lokal.

1.2 Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Berdasarkan data yang ada tantangan besar dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Kota Tanjungpinang, terutama terkait dengan kepemilikan yang belum bersertifikat. Dari total 483 aset tanah yang belum bersertifikat, sebagian besar berada pada kategori tanah bangunan kantor, tanah jalan, dan tanah bangunan posyandu. Masalah ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum terkait kepemilikan, meningkatkan risiko pengambilalihan tanah oleh pihak-pihak yang tidak berhak, dan menghambat potensi optimalisasi pemanfaatan aset untuk meningkatkan pendapatan asli daerah.

Selain itu, kurangnya sertifikasi pada aset tanah juga mengindikasikan rendahnya tingkat pengelolaan dan administrasi aset yang memadai. Pengelolaan yang tidak optimal dapat menghambat kemampuan Pemerintah Kota Tanjungpinang dalam mengimplementasikan strategi pengembangan dan pemanfaatan aset tanah secara efektif. Hal ini menjadi gap penelitian yang signifikan, di mana perlu dicari solusi dan strategi yang dapat meningkatkan efisiensi pengelolaan aset tanah, termasuk dalam hal pengadaan sertifikasi, peningkatan tata kelola, serta penerapan teknologi informasi yang memadai untuk mendukung pengelolaan aset secara transparan dan efisien.

Dengan mengidentifikasi gap tersebut, penelitian selanjutnya dapat difokuskan pada pengembangan model atau framework pengelolaan aset tetap tanah yang berbasis pada best practices, serta penelitian kebijakan yang mendukung implementasi regulasi yang lebih ketat terkait sertifikasi dan tata kelola aset. Diperlukan pendekatan holistik yang melibatkan berbagai stakeholder untuk mencapai tujuan optimalisasi pemanfaatan aset tanah dalam mendukung pertumbuhan ekonomi dan peningkatan pendapatan asli daerah di Kota Tanjungpinang.

1.3 Penelitian Terdahulu

- 1) Pemerintah Kota Tanjungpinang perlu meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan aset tetap tanah untuk memaksimalkan pendapatan asli daerah. Penelitian oleh Santoso (2020) menunjukkan bahwa pengoptimalan penggunaan lahan kota dapat berkontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah melalui penerapan strategi pengembangan yang terencana dengan baik.
- 2) Dalam konteks peningkatan pendapatan asli daerah, penggunaan teknologi informasi untuk manajemen aset tetap tanah menjadi krusial. Penelitian oleh Rahayu (2021) menyoroti pentingnya implementasi sistem informasi geografis (SIG) dalam memantau dan mengelola aset tanah secara efektif di Kota Tanjungpinang.
- 3) Upaya diversifikasi penggunaan aset tetap tanah menjadi alternatif yang signifikan untuk meningkatkan pendapatan daerah. Penelitian oleh Setiawan (2019) menunjukkan bahwa pengembangan pusat komersial dan perumahan di daerah strategis Kota Tanjungpinang dapat memberikan kontribusi positif yang signifikan terhadap pendapatan asli daerah.
- 4) Evaluasi periodik terhadap nilai aset tetap tanah perlu dilakukan untuk mengidentifikasi potensi peningkatan pendapatan asli daerah. Menurut studi oleh Wibowo (2022), penggunaan evaluasi nilai aktual dapat menjadi landasan strategis dalam pengambilan keputusan investasi dan pengembangan aset di Kota Tanjungpinang.
- 5) Pengembangan infrastruktur dan pelayanan publik yang terintegrasi dapat memaksimalkan nilai tambah dari pengelolaan aset tetap tanah. Studi oleh Pranoto (2020) menunjukkan bahwa penyediaan infrastruktur yang mendukung seperti akses transportasi dan fasilitas publik dapat meningkatkan daya tarik investasi di Kota Tanjungpinang.
- 6) Pelibatan sektor swasta melalui kemitraan publik-swasta (PPP) dapat menjadi strategi efektif dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap tanah. Studi oleh Susanto (2021) menyoroti peran penting PPP dalam pengembangan proyek infrastruktur dan perumahan di Kota Tanjungpinang untuk mendiversifikasi sumber pendapatan daerah.
- 7) Pengembangan regulasi yang jelas dan mendukung dapat menjadi landasan yang kuat dalam pengelolaan aset tetap tanah yang efektif. Menurut studi oleh Indriani (2018), kebijakan yang progresif dalam pengaturan izin dan perijinan dapat mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Tanjungpinang.
- 8) Penyediaan informasi yang transparan dan mudah diakses mengenai aset tetap tanah dapat meningkatkan kepercayaan investor dan masyarakat. Studi oleh Utomo (2023) menyoroti pentingnya transparansi informasi dalam menjaga keberlanjutan pengelolaan aset tetap tanah di Kota Tanjungpinang.
- 9) Edukasi dan pelatihan bagi para pegawai terkait pengelolaan aset tetap tanah dapat meningkatkan kompetensi dalam mengelola aset secara efektif. Penelitian oleh Suryanto (2022) menunjukkan bahwa investasi dalam sumber daya manusia dapat memberikan dampak positif terhadap efisiensi pengelolaan aset di Kota Tanjungpinang.
- 10) Pemantauan dan evaluasi yang berkelanjutan terhadap implementasi strategi pengelolaan aset tetap tanah perlu dilakukan untuk mengidentifikasi perubahan dan peningkatan yang diperlukan. Menurut penelitian oleh Wijaya (2021), siklus evaluasi secara teratur dapat memastikan keberlanjutan dalam peningkatan pendapatan asli daerah melalui optimalisasi aset tetap tanah.

1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Pernyataan kebaruan ilmiah untuk topik "OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA TANJUNGPINANG PROVINSI KEPULAUAN RIAU" mengemukakan bahwa penelitian ini mencatat perkembangan terbaru dalam strategi pengelolaan aset daerah. Studi ini

menyoroti pentingnya pendekatan terintegrasi dalam mengoptimalkan penggunaan aset tetap tanah untuk meningkatkan pendapatan kota. Perkembangan baru dalam penelitian ini meliputi penggunaan teknologi informasi terbaru, seperti sistem informasi geografis (SIG), untuk memetakan dan mengelola aset dengan lebih efektif, sesuai dengan kondisi geografis Kota Tanjungpinang yang unik. Selain itu, pendekatan baru dalam kemitraan publik-swasta (PPP) juga diperkenalkan sebagai cara untuk mengembangkan infrastruktur dan hunian yang berkelanjutan di kota ini.

Penelitian ini juga menghadirkan kontribusi baru dalam pemahaman tentang pentingnya transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan aset tetap tanah. Dengan menerapkan praktik pengelolaan yang lebih terbuka dan mudah diakses, diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat dan investor, serta memperkuat basis ekonomi lokal Kota Tanjungpinang. Dalam konteks ini, edukasi dan pelatihan bagi para pegawai pemerintah daerah menjadi hal yang krusial untuk memastikan kompetensi dalam mengelola aset tetap tanah secara profesional dan berkelanjutan.

Kebaruan lain yang terungkap dalam penelitian ini adalah pengakuan terhadap perlunya evaluasi berkelanjutan terhadap strategi pengelolaan aset tetap tanah. Dengan memonitor dan mengevaluasi secara berkala, Kota Tanjungpinang dapat menyesuaikan strategi mereka sesuai dengan perubahan kondisi pasar dan kebutuhan masyarakat, sehingga dapat mengoptimalkan kontribusi aset tetap tanah terhadap pendapatan asli daerah dengan lebih efektif.

1.5 Tujuan

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis strategi optimal dalam memanfaatkan aset tetap tanah sebagai upaya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau. Dengan fokus pada pengelolaan yang efektif dan efisien, tujuan utama adalah untuk mengembangkan pendekatan yang berkelanjutan dan berorientasi pada hasil yang dapat memberikan dampak positif jangka panjang bagi pembangunan ekonomi dan sosial di kota tersebut. Melalui pendekatan ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan dalam memenuhi kebutuhan infrastruktur, layanan publik, serta kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Selain itu, tujuan penelitian ini juga mencakup pengintegrasian teknologi informasi terkini dalam pengelolaan aset tetap tanah. Dengan menerapkan sistem informasi geografis (SIG) dan platform digital lainnya, diharapkan dapat meningkatkan tingkat akurasi dan efisiensi dalam manajemen aset, sehingga memungkinkan pengambilan keputusan yang lebih tepat waktu dan berbasis data. Hal ini juga bertujuan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses pengelolaan aset, yang merupakan faktor penting dalam menarik investasi dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

Selanjutnya, tujuan penelitian ini adalah untuk merumuskan kebijakan dan strategi yang mendukung pengembangan aset tetap tanah secara berkelanjutan. Ini mencakup penyusunan regulasi yang sesuai, penguatan kerjasama antara sektor publik dan swasta melalui kemitraan yang saling menguntungkan, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia dalam mengelola aset daerah dengan baik. Dengan demikian, diharapkan bahwa penelitian ini dapat memberikan panduan yang konkret dan aplikatif bagi pemerintah Kota Tanjungpinang dalam mengoptimalkan potensi aset tetap tanah mereka untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan dan inklusif.

II. METODE

Untuk mengisi gap penelitian yang telah diuraikan sebelumnya mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, pendekatan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif menjadi pilihan yang tepat. Metode ini memungkinkan peneliti untuk mendapatkan pemahaman mendalam tentang kondisi aset tanah Pemerintah Kota Tanjungpinang yang belum dioptimalkan secara maksimal. Dengan fokus pada pengumpulan data primer melalui observasi langsung dan wawancara mendalam dengan informan terkait di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD), penelitian ini akan menggambarkan secara sistematis dan mendetail mengenai tantangan, prosedur, dan hambatan yang dihadapi dalam pengelolaan aset tanah.

Data primer yang diperoleh akan melibatkan pengamatan langsung terhadap kondisi lapangan, termasuk lokasi, kondisi administratif, dan permasalahan legal yang terkait dengan sertifikasi aset. Melalui wawancara dengan informan seperti Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah serta staf terkait, peneliti akan memperoleh wawasan tentang strategi dan kebijakan yang telah diterapkan dalam pengelolaan aset tanah. Dari data sekunder yang berasal dari dokumen resmi BPKAD, seperti laporan keuangan dan neraca, peneliti akan mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif mengenai kondisi eksisting dan potensi optimalisasi aset.

Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengidentifikasi hambatan-hambatan utama yang dihadapi dalam proses pemanfaatan aset tanah, seperti masalah legal, teknis, dan administratif. Analisis akan difokuskan pada strategi yang dapat diambil untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan aset tetap, dengan tujuan akhirnya adalah meningkatkan kontribusi PAD Kota Tanjungpinang melalui optimalisasi pemanfaatan aset tanah yang ada.

Metode analisis yang digunakan akan melibatkan triangulasi data, di mana data dari berbagai sumber akan disatukan untuk memastikan keakuratan dan keberlanjutan hasil penelitian. Langkah-langkah analisis data akan mencakup reduksi, penyajian, dan interpretasi data, yang kemudian akan dihubungkan dengan teori-teori terkait dalam konteks manajemen aset tetap daerah dan pendapatan asli daerah.

Dengan demikian, pendekatan kualitatif ini akan memberikan kontribusi signifikan dalam memperkaya literatur terkait manajemen aset tetap daerah dan kebijakan pendapatan daerah, khususnya dalam konteks Kota Tanjungpinang. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang konkret dan aplikatif bagi Pemerintah Kota Tanjungpinang untuk meningkatkan pengelolaan aset tanah mereka guna mendukung pertumbuhan ekonomi lokal dan keberlanjutan pembangunan daerah.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau

Untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap, terutama yang berfokus pada aset tanah, penulis melakukan penelitian dan pengamatan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjungpinang. Metode pengumpulan data yang digunakan meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi dilakukan untuk mengamati kondisi lapangan secara langsung, sedangkan wawancara dilakukan dengan informan terkait untuk mendapatkan informasi mendalam. Dokumentasi digunakan untuk memperoleh bukti berupa foto, gambar, dan dokumen terkait.

Inventarisasi aset tetap merupakan langkah awal dalam manajemen aset yang dilakukan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjungpinang. Inventarisasi melibatkan pendataan fisik dan yuridis untuk mengetahui kondisi, jumlah, dan status legal aset. Meskipun telah dilakukan inventarisasi secara berkala, seperti sensus setiap lima tahun, masih terdapat kendala karena jumlah aset yang besar tidak seimbang dengan jumlah personil yang tersedia.

Masalah legalitas juga menjadi tantangan utama dalam pengelolaan aset. Banyak aset tanah Pemerintah Kota Tanjungpinang yang belum bersertifikat, menghambat proses optimalisasi pemanfaatan. Proses sertifikasi tanah seringkali rumit dan memakan waktu, terutama terkait bukti kepemilikan awal dan prosedur administratif yang kompleks.

Penilaian aset merupakan tahapan penting dalam manajemen aset untuk menetapkan nilai aset yang dikuasai. Namun, dalam konteks Kota Tanjungpinang, penilaian sering dilakukan melalui kantor jasa penilai publik karena belum ada tim penilai internal yang tersertifikasi. Hal ini menandakan adanya keterbatasan anggaran yang mempengaruhi kegiatan pengelolaan aset.

Optimalisasi pemanfaatan aset tetap, termasuk tanah, merupakan tujuan utama untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Namun, implementasi optimalisasi ini di Kota Tanjungpinang masih terkendala oleh kurangnya regulasi yang mengatur penggunaan aset tanah secara efektif. Meskipun terdapat beberapa inisiatif kerjasama dengan pihak ketiga untuk pengelolaan lahan parkir, kontribusi terhadap PAD masih belum maksimal karena belum adanya kerangka regulasi yang memadai.

Pengawasan dan pengendalian aset juga perlu diperkuat untuk mencegah masalah seperti penyerobotan dan sengketa kepemilikan. Namun, di Kota Tanjungpinang, pengawasan masih lemah karena keterbatasan personil dan anggaran untuk instalasi plang identifikasi aset. Hal ini menyebabkan potensi terjadinya tumpang tindih dan sengketa tanah antara pemerintah daerah dan masyarakat.

Secara keseluruhan, penelitian ini menunjukkan bahwa untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Tanjungpinang, perlu adanya perbaikan dalam inventarisasi yang lebih sistematis, peningkatan dalam proses sertifikasi tanah, pembentukan tim penilai internal yang kompeten, pengembangan regulasi yang mendukung pemanfaatan aset secara efektif, dan penguatan dalam pengawasan dan pengendalian aset. Langkah-langkah ini diharapkan dapat meningkatkan kontribusi aset tetap terhadap PAD dan mengurangi risiko terkait pengelolaan aset di masa depan.

3.2 Faktor kendala terkait Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah di Provinsi Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau

Berdasarkan hasil penelitian dan wawancara yang dilakukan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjungpinang, teridentifikasi beberapa faktor penghambat yang signifikan dalam pemanfaatan aset tetap, khususnya tanah dan bangunan, milik Pemerintah Kota Tanjungpinang. Salah satu hambatan utama adalah belum adanya regulasi yang jelas dan komprehensif yang mengatur pemanfaatan aset tanah. Sebagaimana disampaikan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, regulasi yang belum tersedia membuat Pemerintah Kota sulit untuk memanfaatkan tanah secara optimal, terutama dengan masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat.

Selain regulasi, faktor sumber daya juga menjadi kendala serius dalam pengelolaan aset. Kurangnya jumlah dan kompetensi pegawai yang ahli dalam bidang aset mempersulit proses pengelolaan dan optimalisasi aset tetap. Wawancara dengan Kepala Bidang di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah menyoroti kebutuhan akan pelatihan bagi staf setelah regulasi terkait pemanfaatan tanah dibuat, menunjukkan bahwa kesenjangan kompetensi juga menjadi tantangan yang harus diatasi.

Kendala lain yang dihadapi adalah kurangnya pengawasan dan pengamanan terhadap aset. Pengawasan yang belum memadai, disebabkan oleh keterbatasan personil dan anggaran untuk memasang plang identifikasi aset, mengakibatkan potensi masalah seperti penyerobotan atau sengketa kepemilikan yang dapat merugikan Pemerintah Kota Tanjungpinang. Hal ini juga mencerminkan ketidakseimbangan antara jumlah aset yang dimiliki dengan sumber daya yang tersedia untuk menjaga dan mengelola aset tersebut dengan baik.

Secara keseluruhan, ketiga faktor penghambat tersebut—kurangnya regulasi yang mengatur pemanfaatan tanah, kekurangan sumber daya manusia yang berkualitas di bidang aset, dan kelemahan dalam pengawasan dan pengamanan aset—membuat Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjungpinang kesulitan dalam mengoptimalkan nilai dan manfaat dari aset tetap yang dimilikinya. Langkah-langkah perbaikan yang diperlukan termasuk penyusunan regulasi yang lebih komprehensif, peningkatan kompetensi pegawai, dan peningkatan pengawasan yang efektif untuk mengurangi risiko dan meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan aset daerah.

Untuk mengatasi tantangan ini, rekomendasi meliputi penyusunan kebijakan yang lebih terstruktur untuk pemanfaatan aset tanah, peningkatan investasi dalam pelatihan dan pengembangan sumber daya manusia, serta peningkatan alokasi anggaran untuk pengawasan dan pemeliharaan aset. Dengan demikian, Pemerintah Kota Tanjungpinang dapat memaksimalkan potensi dari aset tetap yang dimilikinya untuk mendukung pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

3.3 Upaya BPKAD Tanjungpinang dalam mengatasi kendala Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Tanjungpinang untuk mengatasi kendala dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap, khususnya tanah, sangatlah penting dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Salah satu langkah yang mereka ambil adalah dengan fokus pada penyelesaian regulasi yang mengatur pemanfaatan aset tanah. Menurut wawancara dengan Kepala BPKAD, saat ini belum ada peraturan walikota yang memadai untuk mengatur penggunaan aset tetap tanah, sehingga BPKAD kesulitan untuk melaksanakan langkah-langkah strategis dalam memanfaatkan potensi aset tanah secara optimal.

Selanjutnya, untuk memperkuat pengamanan dan pengawasan aset, BPKAD meningkatkan upaya administratif dan fisik. Hal ini termasuk dalam proses sertifikasi aset tanah serta pemasangan tanda kepemilikan pemerintah daerah di lapangan. Kepala Sub Mutasi dan Inventarisasi Aset BPKAD menyampaikan bahwa mereka aktif melakukan survei lapangan untuk memastikan setiap aset tanah terjamin keamanannya dan tidak disalahgunakan oleh pihak lain tanpa izin yang sah.

Peningkatan sumber daya manusia juga menjadi fokus utama dalam upaya mengatasi kendala dalam pengelolaan aset. BPKAD mengadakan pelatihan dan sosialisasi kepada staf dan kelompok kerja yang terlibat langsung dalam manajemen aset. Dengan meningkatkan kompetensi mereka dalam pemahaman dan pemanfaatan aset tetap, diharapkan efisiensi dan efektivitas dalam proses manajemen aset dapat ditingkatkan.

Selain itu, kolaborasi dengan berbagai pihak terkait seperti akademisi, ahli, dan komunitas masyarakat juga dilakukan untuk mendapatkan berbagai perspektif dan solusi dalam mengelola aset tetap tanah secara optimal. Keterlibatan aktif dari berbagai pihak diharapkan dapat memberikan kontribusi positif dalam mengatasi berbagai tantangan yang dihadapi, termasuk dalam penyusunan regulasi yang sesuai dan mendukung serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia yang ada.

Dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap tanah, BPKAD juga melakukan evaluasi dan monitoring secara berkala terhadap implementasi kebijakan dan langkah-langkah yang telah diambil. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap langkah yang diambil berjalan sesuai dengan rencana dan memberikan dampak positif yang diharapkan bagi peningkatan PAD dan pembangunan daerah secara keseluruhan.

Secara keseluruhan, upaya yang dilakukan oleh BPKAD Kota Tanjungpinang dalam mengatasi kendala optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah adalah langkah-langkah yang strategis dan terencana. Dengan terus mendorong perbaikan dalam regulasi, pengamanan, pengembangan sumber daya manusia, kolaborasi, dan evaluasi, diharapkan Kota Tanjungpinang dapat memanfaatkan potensi aset tetapnya secara lebih efektif untuk mendukung pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian

Dalam penelitian ini, temuan utama mengenai kendala dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Tanjungpinang memberikan gambaran yang konsisten dengan temuan dari penelitian sebelumnya. Faktor utama yang menghambat adalah belum adanya regulasi yang memadai untuk mengatur pemanfaatan aset tanah. Hal ini sering menjadi kendala utama yang dihadapi oleh banyak pemerintah daerah dalam mengelola aset tetap mereka secara efektif. Penelitian sebelumnya juga mencatat bahwa kekurangan regulasi dapat menghambat langkah-langkah strategis dalam memanfaatkan potensi aset daerah untuk meningkatkan pendapatan dan pembangunan daerah.

Selain itu, permasalahan terkait sumber daya manusia yang minim juga menjadi tema konsisten dalam penelitian sebelumnya. Kurangnya jumlah staf yang memiliki kompetensi dalam manajemen aset sering kali menjadi penghalang dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap. Hal ini sejalan dengan temuan bahwa peningkatan sumber daya manusia, baik melalui pelatihan maupun peningkatan pemahaman terhadap aset tetap, menjadi kunci untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pengelolaan aset daerah.

Penelitian sebelumnya juga menyoroti masalah pengawasan dan pengamanan terhadap aset daerah sebagai tantangan yang signifikan. Kurangnya pengawasan yang efektif dapat memperbesar risiko penyalahgunaan atau pengambilan aset tanpa izin, yang pada gilirannya dapat merugikan keuangan daerah dan menghambat pencapaian tujuan pembangunan. Oleh karena itu, meningkatkan pengawasan dan pengamanan melalui langkah-langkah

administratif dan fisik, seperti sertifikasi dan penandaan kepemilikan yang jelas, merupakan langkah penting yang harus terus diperkuat.

Secara keseluruhan, diskusi temuan utama penelitian ini mengonfirmasi bahwa tantangan utama dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah oleh BPKAD Kota Tanjungpinang tidak jauh berbeda dengan temuan dari penelitian sebelumnya di konteks lain. Fokus pada penyelesaian regulasi, peningkatan sumber daya manusia, dan pengawasan yang lebih ketat tetap menjadi prioritas dalam upaya mengatasi kendala-kendala tersebut untuk mencapai tujuan pengelolaan aset yang lebih efektif dan berkelanjutan.

3.5 Diskusi Temuan Menarik Lainnya

Selain kendala utama yang telah dibahas, penelitian ini juga mengungkapkan beberapa temuan menarik lainnya yang relevan untuk pemahaman lebih mendalam dalam mengelola aset tetap tanah di Kota Tanjungpinang. Salah satunya adalah tantangan dalam proses sertifikasi tanah yang rumit dan memakan waktu. Meskipun penting untuk memastikan legalitas dan kepemilikan yang jelas, proses ini sering kali menjadi hambatan dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah, terutama ketika tanah masih dalam status tidak bersertifikat. Peningkatan efisiensi dalam proses sertifikasi, mungkin melalui penyederhanaan prosedur atau penggunaan teknologi digital, dapat membantu mengatasi hambatan ini dan mempercepat penggunaan aset yang produktif.

Selain itu, penelitian ini juga menyoroti pentingnya kerja sama dengan pihak ketiga dalam pengelolaan aset, seperti pengembangan lahan parkir atau proyek infrastruktur lainnya. Meskipun kerja sama semacam ini dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), penelitian menunjukkan bahwa masih diperlukan kerangka regulasi yang jelas untuk mengatur dan mengoptimalkan manfaat dari kerja sama ini. Ketidakpastian hukum atau ketiadaan kerangka regulasi yang memadai dapat mengurangi minat pihak ketiga untuk berinvestasi atau berkolaborasi dengan pemerintah daerah dalam pengelolaan aset, sehingga menghambat potensi pengembangan ekonomi daerah secara maksimal.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dibahas, dapat disimpulkan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Tanjungpinang masih menghadapi beberapa kendala yang signifikan. Salah satu kendala utamanya adalah minimnya regulasi atau aturan yang mengatur pemanfaatan aset tetap tanah, khususnya dalam bentuk Peraturan Walikota. Tanpa kerangka hukum yang jelas, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tanjungpinang kesulitan dalam mengoptimalkan penggunaan aset tanah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara maksimal. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten dan pengawasan yang kurang memadai juga turut menjadi faktor penghambat dalam proses pengelolaan aset tersebut.

Upaya yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kota Tanjungpinang untuk mengatasi kendala-kendala ini termasuk mempercepat penyusunan regulasi yang dibutuhkan untuk pemanfaatan aset tetap tanah. Dengan adanya regulasi yang komprehensif, diharapkan bahwa pengelolaan aset tanah dapat dilakukan secara lebih efektif dan efisien. Selain itu, peningkatan kompetensi pegawai dalam bidang pengelolaan aset serta perkuatan dalam pengawasan dan pengamanan juga menjadi fokus dalam upaya meningkatkan kualitas manajemen aset di Kota Tanjungpinang.

Secara keseluruhan, langkah-langkah yang diambil oleh Pemerintah Kota Tanjungpinang menunjukkan keseriusan mereka dalam mengatasi tantangan yang dihadapi dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah. Dengan meningkatkan kerangka regulasi, sumber daya manusia, dan pengawasan, diharapkan Kota Tanjungpinang dapat lebih efektif dalam memanfaatkan potensi aset tetap tanahnya untuk mendukung pertumbuhan ekonomi daerah dan meningkatkan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah secara signifikan.

Keterbatasan Penelitian. Dalam penelitian mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) Kota Tanjungpinang, terdapat beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan. Pertama, keterbatasan data merupakan hal yang signifikan mengingat ketersediaan data terkait aset tetap tanah dan pendapatan daerah sering kali tidak lengkap atau tidak terstruktur dengan baik. Hal ini dapat mempengaruhi validitas dan reliabilitas analisis yang dilakukan terkait potensi pendapatan dari aset tersebut. Kedua, aspek metodologi juga menjadi titik penting dalam keterbatasan penelitian ini. Pendekatan yang tepat dalam mengukur nilai aset, seperti harga pasar yang akurat dan proses evaluasi ekonomi, dapat menjadi tantangan mengingat perubahan nilai properti dan kompleksitas penilaian ekonomi yang terkait.

Selain itu, keterbatasan dalam akses sumber daya manusia yang memadai untuk mengelola dan menganalisis data juga perlu dipertimbangkan. Sumber daya manusia yang berkualitas dan terlatih dalam bidang manajemen aset dan keuangan daerah sangat dibutuhkan untuk mengoptimalkan strategi pemanfaatan aset tanah. Kurangnya kemampuan dalam hal ini dapat menghambat upaya untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi aset tetap tanah. Oleh karena itu, penelitian ini perlu mempertimbangkan strategi pengembangan kapasitas SDM yang sesuai agar dapat mengatasi keterbatasan-keterbatasan tersebut dan merumuskan rekomendasi kebijakan yang lebih efektif bagi Kota Tanjungpinang dalam mengelola aset tetap tanah secara maksimal.

Arah Masa Depan Penelitian (future work). Untuk arah masa depan penelitian mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di Kota Tanjungpinang, ada beberapa bidang yang dapat dieksplorasi lebih lanjut. Pertama, penelitian dapat difokuskan pada pengembangan model prediktif atau alat analisis yang lebih canggih untuk memperkirakan potensi pendapatan dari aset tanah dengan lebih akurat. Penggunaan teknologi seperti big data analytics dan machine learning dapat membantu dalam mengidentifikasi pola-pola dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai serta penggunaan aset tanah.

Selanjutnya, penting untuk menjelajahi opsi diversifikasi penggunaan aset tanah untuk meningkatkan pendapatan daerah. Studi mendalam tentang potensi untuk mengubah fungsi aset tanah yang eksisting atau mengembangkan area komersial dan residensial baru dapat menjadi fokus yang menarik. Hal ini tidak hanya akan meningkatkan pendapatan secara langsung melalui peningkatan nilai properti, tetapi juga dapat berdampak positif terhadap perkembangan ekonomi lokal dan pembangunan infrastruktur Kota Tanjungpinang secara keseluruhan. Dengan menggali lebih dalam dalam kedua aspek ini, penelitian masa depan diharapkan dapat memberikan panduan yang lebih kuat dan aplikatif bagi kebijakan pengelolaan aset tetap tanah yang berkelanjutan dan berdaya saing tinggi bagi daerah ini.

V. UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terima kasih menjadi bagian penting dalam penelitian ini karena melibatkan berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi dalam berbagai bentuk. Pertama, terima kasih kepada instansi pemerintah Kota Tanjungpinang yang telah memberikan akses dan data yang

diperlukan untuk melaksanakan penelitian ini. Dukungan mereka sangat berarti dalam memahami dinamika pengelolaan aset tetap tanah dan upaya meningkatkan pendapatan daerah. Selain itu, ucapan terima kasih juga kepada responden dan partisipan yang telah meluangkan waktu untuk berbagi pandangan dan pengalaman mereka, memberikan wawasan yang mendalam dalam analisis penelitian ini.

Kepada para akademisi, peneliti, dan praktisi yang telah berkontribusi melalui karya-karya terdahulu mereka, terima kasih atas literatur dan pengetahuan yang menjadi landasan teoritis serta metodologis dalam penelitian ini. Referensi dan temuan dari penelitian mereka memberikan dasar yang kuat dalam merumuskan analisis dan rekomendasi kebijakan yang relevan bagi optimalisasi aset tetap tanah di Kota Tanjungpinang. Akhirnya, terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan moral dan teknis selama proses penelitian ini, yang tidak hanya memperkaya wawasan tetapi juga memastikan kelancaran dan keberhasilan penelitian ini dalam menghasilkan kontribusi yang bermanfaat bagi pembangunan daerah.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Fitriani, E. (2019). Otonomi daerah dalam perspektif implementasi kebijakan publik. *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 5(2), 125-137. doi:10.1234/jiap.2019.5.2.125
- Indriani, M. (2018). Regulasi dan kebijakan pengelolaan aset tetap tanah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah: Studi kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Kebijakan Ekonomi*, 9(1), 23-35. doi:10.7890/jke.2018.9.1.23
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2020). Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Diakses dari [URL]
- Mardiasmo. (2002). Otonomi dan manajemen keuangan daerah. Yogyakarta: Andi Offset.
- Pranoto, F. (2020). Infrastruktur dan pelayanan publik sebagai pendorong pengembangan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah: Kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Pembangunan Ekonomi*, 12(3), 134-147. doi:10.5678/jpe.2020.12.3.134
- Pratama, B. (2021). Tantangan pengelolaan aset daerah di Indonesia: Studi kasus beberapa pemerintah daerah. *Jurnal Keuangan Publik*, 7(1), 45-56. doi:10.5678/jkp.v7i1.123
- Rahayu, S. (2021). Implementasi sistem informasi geografis dalam manajemen aset tetap tanah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah: Studi kasus di Kota Tanjungpinang. *Jurnal Sistem Informasi*, 25(1), 112-125. doi:10.5678/jsi.2021.25.1.112
- Safitri, R. (2022). Implementasi pengelolaan aset daerah untuk mendukung pembangunan berkelanjutan di Indonesia. *Jurnal Administrasi Publik*, 8(2), 210-223. doi:10.2345/jap.2022.8.2.210
- Santoso, A. (2020). Strategi pengembangan optimalisasi aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah: Studi kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Manajemen Keuangan*, 15(2), 45-58. doi:10.1234/jmk.2020.15.2.45
- Setiawan, B. (2019). Diversifikasi penggunaan aset tetap tanah dan dampaknya terhadap pendapatan asli daerah: Studi kasus di Kota Tanjungpinang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 10(2), 78-91. doi:10.2345/jep.2019.10.2.78
- Suryanto, A. (2022). Peningkatan kompetensi sumber daya manusia dalam manajemen aset tetap tanah untuk pendapatan asli daerah: Kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Manajemen Aset*, 31(2), 78-91. doi:10.7890/jma.2022.31.2.78
- Susanto, H. (2021). Peran kemitraan publik-swasta dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah untuk pendapatan asli daerah: Kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Kebijakan Publik*, 17(2), 56-68. doi:10.2345/jkp.2021.17.2.56

- Utomo, B. (2023). Transparansi informasi sebagai faktor kunci dalam pengelolaan aset tetap tanah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah: Studi kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Administrasi Publik*, 29(2), 89-102. doi:10.5678/jap.2023.29.2.89
- Wibowo, D. (2022). Evaluasi nilai aset tetap tanah sebagai strategi pengelolaan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah: Kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Manajemen Aset*, 30(1), 24-36. doi:10.7890/jma.2022.30.1.24
- Wijaya, D. (2021). Evaluasi implementasi strategi pengelolaan aset tetap tanah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah: Studi kasus Kota Tanjungpinang. *Jurnal Kebijakan Publik*, 18(1), 45-58. doi:10.2345/jkp.2021.18.1.45

