

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN MANOKWARI

Roso Adi Satmoko

NPP. 31.1072

Asdaf Kabupaten Manokwari, Provinsi Papua Barat

Program Studi Keuangan Publik

Email: 31.1072@praja.ipdn.ac.id

Pembimbing Skripsi: Dr. Agni Grandita Permata Sari, S.IP., M.Si

ABSTRACT

Problem Statment/Background (GAP): *One of the responsibilities of local governments is the provision of state assets used for carrying out duties and public services. Local governments are expected to create a management system that supports the optimization of regional assets effectively and efficiently. Therefore, asset management is a key factor in economic management success, especially at the regional level. One such region with this authority is Manokwari Regency. However, many government assets in Manokwari Regency remain underutilized.* **Purpose:** *This study aims to describe the optimization of the utilization of fixed assets, specifically land, in increasing local revenue in Manokwari Regency, along with identifying the barriers and efforts made.* **Methods:** *The study employs a descriptive qualitative method with data collection techniques including interviews and documentation. Data analysis involves data reduction, data presentation, and conclusion drawing.* **Results/Findings:** *The research reveals that the Manokwari Regency Financial and Asset Management Agency has managed fixed assets such as land and buildings through leasing agreements. However, the utilization of these fixed assets has not been optimal, as four out of five dimensions of asset optimization have not been achieved. Additionally, the certification of government assets remains an issue due to unclear historical asset problems. Despite this, several efforts have been made to optimize regional government assets, including comprehensive asset inventory, evaluation of licensing procedures, collaboration with third parties to enhance local revenue potential, and routine monitoring of both utilized and non-utilized assets.* **Conclusion:** *Based on the study of optimizing the utilization of fixed assets in Manokwari Regency, it can be concluded that asset management by the Financial and Asset Management Agency is not yet optimal, hindered by inadequate asset certification and complex licensing processes, although efforts have been made in asset inventory and safeguarding to enhance local revenue.*

Keywords: *regional revenue, asset management, asset utilization, Manokwari Regency.*

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Salah satu kewenangan pemerintah daerah adalah terkait penyediaan BMD yang digunakan untuk pelaksanaan tugas maupun pelayanan kepada masyarakat. Pemerintah daerah dituntut untuk menciptakan sistem manajemen yang mampu mendukung optimalisasi aset daerah secara efektif dan efisien. Karenanya, pengelolaan aset merupakan salah satu dari kunci keberhasilan pengelolaan ekonomi khususnya di daerah. Salah satu daerah yang memiliki kewenangan tersebut adalah Kabupaten Manokwari. Namun, masih banyak aset pemerintah Kabupaten Manokwari yang belum dimanfaatkan. **Tujuan:** penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Manokwari beserta faktor penghambat dan upaya yang dilakukan. **Metode:** Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Untuk menganalisis data, dilakukan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian mengemukakan bahwa Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari telah melaksanakan pengelolaan aset tetap berupa tanah dan bangunan melalui Kerjasama berupa sewa namun pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan yang dilakukan belum optimal mengingat empat dari lima dimensi optimalisasi aset tetap belum tercapai. Selain itu, masih banyaknya aset pemerintah pemda yang belum tersertifikasi karena ketidakjelasan permasalahan historis aset menjadi faktor. Kendati demikian, telah dilakukan beberapa upaya dalam pengoptimalisasian aset tetap milik pemerintah daerah Kabupaten Manokwari diantaranya adalah inventarisasi aset secara menyeluruh dengan memperhatikan potensi-potensi aset tetap yang dapat dimanfaatkan, evaluasi terhadap prosedur perizinan, kerjasama dengan pihak ketiga guna meningkatkan potensi pendapatan daerah serta melakukan monitoring secara rutin terhadap aset tetap baik yang belum dan sudah dikerjasamakan. **Kesimpulan:** Berdasarkan penelitian tentang optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari, dapat disimpulkan bahwa pengelolaan aset oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah belum optimal, terhambat oleh sertifikasi aset yang belum memadai dan proses perizinan yang kompleks, meskipun telah dilakukan upaya inventarisasi dan pengamanan aset untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Kata kunci: pendapatan daerah, pengelolaan aset, pemanfaatan aset, Kabupaten Manokwari.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Brewster dalam (Labolo, 2007) mendefinisikan Pemerintah sebagai sesuatu badan sebagai sarana bagi negara untuk bertindak sehingga memiliki wewenang dalam kekuasaan penegakan hukum yang terakhir serta selanjutnya juga memberikan pemerintah sebagai tempat pembentukan keputusan akhir dari masalah-masalah sosial. Menurut (Sedarmayanti, 2011) pemerintahan atau Government yaitu suatu lembaga atau badan yang menyelenggarakan pemerintahan negara, negara bagian atau negara kota dan sebagainya. Otonomi Daerah merupakan salah satu langkah penting dalam reformasi pemerintahan Indonesia yang diatur dalam UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Undang-undang ini memberikan hak, kewenangan, dan tanggung jawab kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat di wilayah masing-masing. Otonomi daerah bertujuan agar setiap daerah memiliki peluang yang sama untuk mengembangkan potensinya, menggali sumber daya alam, serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pengelolaan yang lebih baik dan terdesentralisasi (UU No. 23/2014).

Seiring dengan pemberian kewenangan tersebut, sistem pemerintahan yang sebelumnya sentralistik berubah menjadi desentralisasi. Pemerintah daerah kini memiliki keleluasaan untuk mengatur dan melaksanakan urusan pemerintahan mereka sendiri. Hal ini termasuk pengelolaan keuangan daerah, yang mencakup pengelolaan aset daerah sebagai bagian penting dari upaya peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dan efektivitas pelayanan publik (Aira, 2014). Otonomi daerah memungkinkan daerah untuk mengeksplorasi potensi mereka dan memanfaatkan sumber daya yang tersedia untuk memperbaiki kinerja keuangan dan pembangunan daerah.

Namun, pengelolaan aset daerah tidak selalu optimal. Pengalihan kewenangan dari pemerintah pusat ke daerah sering kali disertai dengan tantangan seperti ketidakpastian hukum dan prosedural dalam sertifikasi aset. Hal ini dapat menghambat proses optimalisasi aset yang seharusnya dapat digunakan untuk meningkatkan PAD. Misalnya, Kabupaten Manokwari menghadapi tantangan dalam mengelola aset tetap seperti tanah dan bangunan yang belum sepenuhnya dimanfaatkan (Siregar, 2004). Kewenangan daerah dalam pengelolaan aset memerlukan strategi yang baik agar dapat memberikan manfaat ekonomis dan pelayanan publik yang efektif.

Penerapan prinsip good governance dalam pengelolaan aset daerah diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap pengelolaan keuangan daerah. Pengelolaan aset yang profesional dan modern, sesuai dengan pedoman yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, sangat penting untuk menciptakan sistem pengendalian yang efektif dan menghindari penyelewengan (Suwanda, 2013). Namun, kenyataannya, pengelolaan aset di Kabupaten Manokwari belum sepenuhnya optimal, seperti terlihat dari penurunan pendapatan asli daerah meskipun nilai aset tetap mengalami peningkatan.

Analisis terhadap nilai aset tetap Kabupaten Manokwari menunjukkan adanya peningkatan signifikan dalam nilai aset dari tahun 2022 ke 2023, tetapi tidak diimbangi dengan peningkatan pendapatan daerah. Data dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Manokwari menunjukkan bahwa penerimaan PAD justru mengalami penurunan dari Rp 102,68 miliar pada tahun 2022 menjadi Rp 97,516 miliar pada tahun 2023. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara peningkatan nilai aset dan hasil ekonomi yang diperoleh dari pengelolaan aset tersebut (LKPD Kabupaten Manokwari, 2021 & 2022). Oleh karena itu, diperlukan evaluasi mendalam terhadap strategi pengelolaan aset dan identifikasi faktor-faktor penghambat untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan aset daerah.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Penelitian ini mengidentifikasi kesenjangan signifikan dalam pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan oleh Pemerintah Kabupaten Manokwari, yang berdampak pada pendapatan asli daerah (PAD). Data menunjukkan bahwa pada tahun 2022, Kabupaten Manokwari memiliki total aset tanah sebanyak 351 unit, dari jumlah tersebut, 150 unit masih belum dimanfaatkan. Hal ini mencerminkan adanya potensi pendapatan yang belum terealisasi secara maksimal. Aset tanah yang belum dimanfaatkan memiliki nilai perolehan sebesar Rp38.291.078.661.

Meskipun terdapat upaya untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, realisasi pendapatan dari pajak daerah pada tahun 2023 menunjukkan penurunan dibandingkan tahun sebelumnya, dengan total pendapatan pajak mencapai Rp54,380 miliar dari target Rp63,944 miliar. Ini mengindikasikan bahwa

sumber pendapatan dari pajak masih belum sepenuhnya optimal, dan ada ruang yang besar untuk perbaikan melalui pengelolaan aset yang lebih efisien.

Dalam hal retribusi daerah, meskipun ada peningkatan dari Rp2,31 miliar pada tahun 2022 menjadi Rp3,09 miliar pada tahun 2023, kontribusi ini masih jauh dari memadai untuk memenuhi kebutuhan belanja pemerintah daerah. Data ini menunjukkan bahwa potensi peningkatan pendapatan dari pemanfaatan aset belum tergarap dengan optimal, sehingga pemerintah daerah harus mengeksplorasi lebih jauh bagaimana aset tetap dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan PAD.

Kesimpulan dari data ini adalah adanya kebutuhan mendesak untuk melakukan pengoptimalan aset tetap tanah dan bangunan. Ini termasuk meningkatkan pemanfaatan aset yang belum terpakai dan merencanakan strategi yang efektif untuk meningkatkan pendapatan asli daerah melalui aset yang ada. Dengan memanfaatkan potensi aset yang belum optimal, Pemerintah Kabupaten Manokwari dapat meningkatkan kontribusi PAD dan mengurangi ketergantungan pada dana dari pemerintah pusat, yang saat ini masih sangat signifikan. Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi bagaimana pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dapat dioptimalkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, dan memberikan rekomendasi berbasis data untuk mencapai tujuan tersebut.

1.3 Penelitian Terdahulu

- 1) **Penelitian oleh Prasetyo dan Santosa (2021)** mengkaji bagaimana pengelolaan aset tetap seperti tanah dan bangunan dapat dioptimalkan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Mereka menemukan bahwa penggunaan aplikasi digital dalam pengelolaan aset dapat mengurangi kebocoran pendapatan dan meningkatkan efisiensi operasional. Studi ini menekankan perlunya adopsi teknologi informasi untuk mengelola aset secara lebih efektif.
- 2) **Sari (2022)** melakukan evaluasi kebijakan pengelolaan aset daerah dan menemukan bahwa pengelolaan aset yang tidak efisien berdampak negatif terhadap PAD. Sari merekomendasikan reformasi kebijakan untuk memperbaiki manajemen aset dan meningkatkan transparansi untuk mencapai hasil yang lebih baik.
- 3) **Fitriani dan Wulandari (2023)** mengeksplorasi pentingnya sistem informasi yang baik dalam pengelolaan aset tetap untuk meningkatkan PAD. Mereka menunjukkan bahwa sistem informasi yang terintegrasi dapat meningkatkan akurasi data dan efisiensi pengelolaan, yang pada gilirannya berkontribusi pada peningkatan pendapatan daerah. Fitriani, N., & Wulandari, A. (2023).
- 4) **Hendrawan dan Yulianto (2021)** membahas strategi untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap di sektor publik dengan penekanan pada perbaikan infrastruktur dan teknologi. Mereka menyarankan bahwa pengelolaan yang efisien dan inovatif dapat secara signifikan meningkatkan PAD dengan memanfaatkan aset yang ada secara optimal.
- 5) **Junaidi dan Widiastuti (2022)** menilai dampak pemanfaatan aset tetap terhadap pendapatan daerah dan menemukan bahwa kebijakan pengelolaan aset yang jelas dan pelatihan yang memadai untuk pengelola aset dapat meningkatkan pendapatan daerah. Studi ini menyoroti pentingnya dukungan kebijakan dalam pengelolaan aset.
- 6) **Yuliana (2023)** mengidentifikasi tantangan dalam pengelolaan aset di daerah perkotaan dan pedesaan, dan menemukan bahwa strategi adaptif serta perencanaan yang cermat sangat penting untuk meningkatkan pemanfaatan aset dan PAD.
- 7) **Nurul (2022)** mengkaji efektivitas pemanfaatan aset tetap di berbagai kota dan menemukan bahwa sistem manajemen yang efisien dan dukungan teknis yang memadai dapat meningkatkan PAD

secara signifikan. Penelitian ini menunjukkan perlunya sistem manajemen yang solid untuk mengoptimalkan penggunaan aset.

- 8) **Halim dan Dewi (2023)** mengevaluasi sistem manajemen aset daerah dan menemukan bahwa sistem yang terintegrasi dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi, yang berdampak positif pada PAD. Studi ini menekankan pentingnya integrasi sistem dalam pengelolaan aset.
- 9) **Arifin dan Lestari (2021)** membahas strategi inovatif dalam pemanfaatan aset tetap untuk meningkatkan PAD, menyoroti pentingnya pemanfaatan yang berkelanjutan dan berbasis data untuk mencapai hasil yang optimal. Penelitian ini menyarankan penggunaan metode baru dalam pengelolaan aset.
- 10) **Hidayat dan Sari (2023)** meneliti efektivitas pendekatan berbasis teknologi dalam pemanfaatan aset tetap, menunjukkan bahwa teknologi dan pengelolaan berbasis hasil dapat memperbaiki PAD. Penelitian ini memberikan rekomendasi untuk implementasi teknologi dalam pengelolaan aset daerah.

1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penelitian ini memberikan kontribusi signifikan terhadap literatur tentang pengelolaan aset tetap, khususnya dalam konteks pemerintah daerah di Indonesia, dengan fokus pada Kabupaten Manokwari. Salah satu kebaruan ilmiah utama dari studi ini adalah pengintegrasian teknologi digital dan sistem informasi berbasis data dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan. Sebagian besar penelitian sebelumnya cenderung menekankan pada aspek tradisional pengelolaan aset dan belum banyak yang mengeksplorasi bagaimana teknologi digital dapat dioptimalkan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi. Penelitian ini menunjukkan bagaimana implementasi sistem informasi berbasis teknologi dapat mengurangi kebocoran pendapatan dan meningkatkan efektivitas pemanfaatan aset, yang belum secara mendalam diteliti dalam konteks pengelolaan aset daerah di Indonesia.

Selain itu, penelitian ini juga memberikan wawasan baru mengenai strategi adaptif dalam pemanfaatan aset tetap yang dihadapi oleh daerah dengan tantangan geografis dan ekonomi tertentu, seperti Kabupaten Manokwari. Fokus pada adaptasi dan perencanaan strategis dalam konteks lokal, serta pengembangan kebijakan berbasis data, menawarkan pendekatan baru untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dengan menggali dan menganalisis data lokal serta mengusulkan kebijakan spesifik yang sesuai dengan kebutuhan daerah, penelitian ini mengisi celah dalam pemahaman tentang bagaimana strategi pengelolaan aset dapat disesuaikan untuk mengatasi tantangan unik di wilayah-wilayah tertentu.

1.5 Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis potensi optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Manokwari. Secara spesifik, penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi efektivitas dan efisiensi pengelolaan aset yang ada, serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan aset yang belum optimal. Dengan mengkaji data pendapatan dan penggunaan aset yang ada, penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan rekomendasi berbasis data untuk meningkatkan kontribusi aset tetap terhadap PAD, dengan fokus pada aspek-aspek yang dapat diperbaiki melalui kebijakan dan inovasi teknologi.

Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk menyediakan wawasan strategis dan praktis bagi pemerintah daerah dalam merancang dan mengimplementasikan strategi pengelolaan aset yang lebih efektif. Dengan memanfaatkan pendekatan analisis yang komprehensif dan studi kasus lokal, penelitian ini diharapkan dapat memberikan panduan praktis untuk pengembangan kebijakan yang dapat diadaptasi secara lokal untuk meningkatkan pendapatan daerah. Tujuan akhir dari penelitian ini adalah untuk memberikan kontribusi nyata terhadap perbaikan kebijakan dan praktik pengelolaan aset daerah, serta mendorong peningkatan kemandirian fiskal melalui pemanfaatan aset yang lebih optimal.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif untuk memahami dan menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Manokwari. Metode ini dirancang untuk menyelidiki situasi alami dan peran peneliti sebagai instrumen utama dalam pengumpulan data. Melalui teknik triangulasi, data yang dikumpulkan bersifat kualitatif, memungkinkan peneliti untuk memperoleh pandangan mendalam mengenai fenomena yang diteliti. Analisis data dilakukan secara induktif, yang bertujuan untuk menggali makna, keunikan, dan konstruksi fenomena dari data yang diperoleh, serta merumuskan hipotesis yang relevan dengan konteks penelitian.

Penelitian ini mengadopsi pendekatan deskriptif untuk menggambarkan situasi dan kondisi objek penelitian dengan detail. Peneliti berperan aktif dalam setiap tahap penelitian, mulai dari perencanaan hingga penyusunan laporan akhir. Melalui metode deskriptif kualitatif, penelitian ini bertujuan untuk menggambarkan secara komprehensif tentang kondisi aset tetap dan upaya optimalisasi yang dilakukan. Hasil dari analisis ini diharapkan dapat memberikan penjelasan yang mendalam tentang fenomena yang diamati, dengan fokus pada perbaikan dan pengembangan kebijakan pengelolaan aset daerah.

Operasionalisasi konsep dalam penelitian ini mengacu pada pengembangan definisi dan kriteria yang dapat diobservasi untuk mengukur variabel yang diteliti. Proses ini melibatkan pengelompokan definisi sesuai dengan sifat atau karakteristik yang dapat diamati dari objek penelitian. Definisi operasional digunakan untuk memastikan bahwa konsep yang diteliti dapat diuji keabsahannya dan mempermudah peneliti dalam melakukan pengukuran. Dalam penelitian ini, operasionalisasi konsep mencakup dimensi-dimensi seperti inventarisasi aset, audit legal, penilaian aset, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian. Penjabaran ini bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas bagi peneliti dalam mengidentifikasi dan mengukur variabel penelitian.

Sumber data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh langsung dari wawancara dengan informan yang relevan, sementara data sekunder diperoleh dari dokumen-dokumen terkait seperti laporan penyelenggaraan pemerintah daerah, dokumen pemanfaatan aset tanah, dan laporan historis. Informan yang dipilih melalui teknik purposive sampling adalah mereka yang memiliki pengetahuan dan pengalaman yang relevan dengan penelitian. Informan ini termasuk kepala badan pengelola keuangan dan aset daerah, kepala bidang aset, serta kepala sub-bidang terkait. Data dan informasi dari sumber ini diharapkan dapat memberikan wawasan mendalam mengenai pengelolaan aset dan kontribusinya terhadap PAD.

Instrumen penelitian utama dalam studi ini adalah peneliti itu sendiri, yang berfungsi sebagai alat pengumpul data. Teknik pengumpulan data melibatkan wawancara semi-terstruktur, observasi, dan studi dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan format semi-terstruktur untuk memungkinkan eksplorasi lebih dalam mengenai topik penelitian. Observasi digunakan untuk mencatat kondisi dan praktik yang terkait dengan pengelolaan aset, sedangkan dokumentasi mencakup analisis catatan, arsip, dan peraturan perundang-undangan yang relevan. Metode ini dirancang untuk memastikan bahwa data yang dikumpulkan akurat, valid, dan sesuai dengan situasi lapangan.

Analisis data dilakukan melalui beberapa tahapan, dimulai dengan reduksi data untuk menyaring dan menyusun data yang terkumpul dari berbagai sumber. Data yang telah direduksi kemudian disajikan dalam bentuk uraian yang jelas dan mudah dipahami. Penyajian data ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif tentang temuan penelitian. Proses terakhir adalah penarikan kesimpulan, yang dilakukan setelah data dianalisis secara menyeluruh. Kesimpulan awal bersifat sementara dan dapat berubah berdasarkan bukti tambahan yang diperoleh selama penelitian. Langkah-langkah ini memastikan bahwa hasil penelitian adalah representasi yang akurat dari fenomena yang diamati dan mendukung pengembangan kebijakan yang lebih baik.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan di Kabupaten Manokwari
Penelitian ini berfokus pada optimalisasi pemanfaatan aset berupa tanah dan bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Manokwari. Dengan mengacu pada Permendagri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), penelitian ini menyoroti proses pengelolaan yang mencakup perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, serta pengawasan dan pengendalian. Fokus penelitian ini adalah pada optimalisasi pemanfaatan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari untuk meningkatkan manfaat dan penerimaan pendapatan dari aset tersebut.

Dalam rangka mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan, penelitian ini menggunakan teori Siregar yang mencakup beberapa tahapan penting. Pertama, inventarisasi aset tetap yang bertujuan untuk mendata secara rinci aset yang dimiliki. Kedua, legal audit yang memastikan kepemilikan legal atas aset tersebut. Ketiga, penilaian aset untuk mengetahui nilai ekonomi dari aset yang dimiliki. Keempat, optimalisasi pemanfaatan aset tetap yang bertujuan untuk memaksimalkan penggunaan aset sehingga memberikan manfaat yang lebih besar. Terakhir, pengawasan dan pengendalian yang memastikan aset tersebut digunakan dan dikelola dengan baik sesuai tujuan optimalisasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa melalui rangkaian observasi, wawancara, dan dokumentasi, tahapan optimalisasi yang dilakukan sesuai dengan teori Siregar dapat diimplementasikan dengan baik. Inventarisasi aset tetap memberikan gambaran lengkap mengenai jumlah dan kondisi aset yang dimiliki. Legal audit memastikan tidak ada masalah hukum yang menghambat pemanfaatan aset. Penilaian aset memberikan dasar yang kuat untuk menetapkan strategi optimalisasi. Optimalisasi pemanfaatan aset terlihat dari peningkatan penggunaan aset yang lebih efektif dan efisien, serta pengawasan dan pengendalian yang terus dilakukan untuk memastikan keberlanjutan manfaat dari

aset tersebut. Dengan demikian, optimalisasi aset tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan pendapatan daerah.

3.1.1 Inventarisasi Aset Tetap

Inventarisasi aset yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari mencakup dua aspek penting, yaitu inventarisasi fisik dan inventarisasi yuridis. Inventarisasi fisik bertujuan untuk mengetahui bentuk, luas, alamat, jenis, dan kondisi aset secara detail, sedangkan inventarisasi yuridis bertujuan untuk memastikan status kepemilikan aset dan mengidentifikasi permasalahan legal yang mungkin ada. Menurut Siregar, inventarisasi aset melibatkan pendataan, kodifikasi, pengelompokan, dan pembukuan yang sesuai dengan tujuan manajemen aset.

Proses inventarisasi fisik di Kabupaten Manokwari dilakukan secara bertahap dan intensif, terutama dalam mendukung rekonsiliasi aset untuk provinsi pemekaran. Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah menyatakan bahwa inventarisasi fisik menjadi fokus utama untuk mencegah tumpang tindih dalam kewajiban aset pemerintah daerah. Selain itu, Kepala Sub Bagian Program Evaluasi dan Pelaporan menjelaskan bahwa tim inventarisasi fisik yang terdiri dari staf bidang aset bertanggung jawab untuk mengidentifikasi, mencatat, dan memeriksa semua aset fisik yang dimiliki, termasuk tanah, gedung, kendaraan dinas, dan peralatan kantor.

Kepala Bidang Aset mengakui bahwa kendala utama dalam inventarisasi fisik adalah ketiadaan sistem terpadu untuk melacak dan memantau aset secara real-time. Meskipun demikian, inventarisasi tetap dilaksanakan secara bertahap dan menyeluruh. Kepala Subbidang Pemeliharaan dan Pemberdayaan Aset menambahkan bahwa pemantauan kondisi fisik aset dilakukan bekerja sama dengan tim survei dan pemetaan, serta fokus pada penyelesaian inventarisasi aset tanah yang bermasalah sertifikasinya. Kepala Subbidang Analisa Kebutuhan dan Pengadaan menyebutkan bahwa kurangnya dokumentasi yang lengkap dan akurat mengenai aset tanah dan bangunan menjadi tantangan utama dalam inventarisasi fisik.

Inventarisasi yuridis di Kabupaten Manokwari adalah upaya penting untuk memastikan semua aset Pemda terdaftar secara resmi dan sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Proses ini melibatkan pengumpulan dokumen legal terkait kepemilikan aset seperti sertifikat tanah, akta pendirian, dan dokumen perizinan lainnya. Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah menyatakan bahwa inventarisasi yuridis memerlukan koordinasi antara berbagai departemen dan unit terkait. Kepala Sub Bagian Program Evaluasi dan Pelaporan menyoroti masalah klaim tanah adat yang sering terjadi, yang dapat menghambat proses inventarisasi yuridis.

Proses inventarisasi yuridis bertujuan untuk menciptakan basis data yang lengkap dan akurat mengenai kepemilikan aset, memudahkan pengelolaan aset secara efisien, mengurangi risiko sengketa hukum, dan meningkatkan transparansi serta akuntabilitas. Kepala Subbidang Pemeliharaan dan Pemberdayaan Aset menyatakan bahwa koordinasi yang kurang antar berbagai opd memperlambat proses pengumpulan dan verifikasi dokumen. Kepala Subbidang Analisa Kebutuhan dan Pengadaan menambahkan bahwa kendala utama dalam inventarisasi yuridis adalah kurangnya dokumentasi lengkap mengenai status kepemilikan aset, sehingga audit berkala diperlukan untuk mengidentifikasi dan memperbaiki data yang kurang akurat. Berdasarkan analisis hasil wawancara dan observasi,

inventarisasi aset tetap di Kabupaten Manokwari belum optimal, terutama dalam tindak lanjut terhadap temuan permasalahan di lapangan, seperti dokumen kepemilikan dan batas kepemilikan aset.

3.1.2 Legal Audit

Legal audit aset yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah (Pemda) adalah proses pemeriksaan yang bertujuan memastikan bahwa aset-aset yang dimiliki dikelola dengan baik dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Proses ini melibatkan verifikasi kepemilikan sah atas aset-aset melalui pemeriksaan dokumen-dokumen kepemilikan seperti sertifikat tanah dan akta. Penertiban pengamanan fisik aset adalah salah satu aspek utama dalam legal audit ini, di mana tim auditor melakukan inspeksi lapangan untuk memastikan kondisi fisik aset terawat baik, sesuai standar keselamatan, dan dapat digunakan sesuai tujuan awalnya.

Di Kabupaten Manokwari, permasalahan yang sering muncul berkaitan dengan sertifikat kepemilikan tanah. Banyak aset tanah milik pemerintah belum bersertifikat karena kendala masif dalam proses pembuatan sertifikat tanah. Permasalahan ini juga diperparah oleh ketidakjelasan status kepemilikan tanah akibat klaim tradisional atau keberadaan tanah adat yang tidak tercatat resmi, serta keterlibatan pihak-pihak eksternal seperti perusahaan swasta atau investor. Untuk mengatasi masalah ini, pemerintah daerah berupaya melakukan inventarisasi rutin dan audit fisik secara menyeluruh, meskipun proses ini membutuhkan sumber daya signifikan baik dari segi waktu maupun biaya.

Pengamanan administrasi juga menjadi bagian penting dari pengelolaan aset pemerintah daerah. Pemerintah Kabupaten Manokwari sedang mengupayakan basis data komprehensif yang mencatat semua aset yang dimiliki, mencakup informasi kepemilikan, lokasi, nilai, dan kondisi aset. Upaya ini termasuk kerjasama dengan Badan Pertanahan untuk mengurus legalitas aset tanah secara berkala setiap tahunnya, serta pendekatan kepada masyarakat untuk mengurangi konflik klaim tanah di masa depan. Namun, masalah yang dihadapi adalah kurangnya kejelasan dalam dokumentasi dan pencatatan aset, serta kurangnya koordinasi antara unit-unit yang bertanggung jawab atas aset-aset tertentu.

Proses legalisasi aset tanah pemerintah Kabupaten Manokwari belum optimal, terlihat dari masih banyaknya tanah yang belum bersertifikat. Permasalahan ini menyebabkan ketidakpastian dalam pengelolaan aset dan potensi konflik kepemilikan di masa depan. Pemerintah daerah menyadari pentingnya menghadapi tantangan ini dengan membangun hubungan baik dengan masyarakat lokal, menghormati hak-hak mereka, dan melibatkan mereka dalam proses pengamanan fisik dan administrasi aset.

Secara keseluruhan, meskipun Pemerintah Kabupaten Manokwari telah melakukan berbagai upaya untuk mengamankan aset secara fisik dan administrasi, masih terdapat banyak hal yang perlu dioptimalkan. Penambahan jumlah personel yang bertanggung jawab terhadap pengamanan aset, peningkatan anggaran untuk fasilitas penunjang, serta integrasi dan koordinasi yang lebih baik antar unit-unit terkait menjadi langkah-langkah penting yang harus diambil untuk memperbaiki pengelolaan aset dan memastikan keberlanjutan pelayanan publik.

3.1.3 Penilaian aset

Penilaian aset adalah proses yang krusial untuk menentukan nilai suatu aset, baik itu properti, keuangan, atau kekayaan intelektual. Proses ini menggunakan berbagai metode dan teknik yang disesuaikan dengan jenis aset yang dinilai dan tujuan dari penilaian tersebut. Penilaian aset memberikan informasi penting bagi pemerintah daerah dalam pengambilan keputusan terkait penggunaan aset, investasi, dan alokasi sumber daya. Dengan mengetahui nilai aset, pemerintah daerah dapat membuat keputusan yang lebih baik dalam perencanaan pembangunan dan pengelolaan keuangan.

Proses penilaian aset, seperti dijelaskan oleh Siregar (2021), merupakan langkah penting dalam manajemen aset. Penilaian aset memberikan gambaran tentang nilai kekayaan serta informasi untuk penetapan harga jual aset. Dalam wawancara dengan Kepala Sub Bidang Penilaian dan Penghapusan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari, disebutkan bahwa penilaian aset dilakukan oleh tim independen dan tim penilai pemerintah. Konsultan dari pihak ketiga juga dilibatkan untuk memastikan bahwa penilaian aset, terutama yang menghasilkan pendapatan, dilakukan secara akurat dengan mempertimbangkan potensi pendapatan masa depan.

Salah satu tantangan terbesar dalam penilaian aset adalah menentukan nilai yang tepat untuk aset yang sulit diukur secara objektif, seperti tanah yang belum terbangun atau bangunan dengan nilai historis atau seni. Kepala Subbidang Pemeliharaan dan Pemberdayaan Aset menambahkan bahwa pengumpulan data akurat mengenai kondisi dan umur pakai aset sering kali menjadi kendala. Perubahan nilai pasar atau kondisi fisik aset memerlukan pemantauan dan evaluasi terus-menerus untuk memastikan penilaian yang akurat dan tepat waktu.

Kepala Bidang Aset Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari juga mengungkapkan bahwa ketidaklengkapan informasi mengenai kondisi fisik aset atau data historis penggunaan aset menjadi tantangan dalam proses penilaian. Hal ini menyulitkan tim penilai untuk membuat estimasi nilai yang akurat. Selain itu, ketidakpastian mengenai regulasi dan kebijakan terkait penilaian aset yang berubah dari waktu ke waktu juga mempengaruhi metode penilaian yang digunakan dan persyaratan yang harus dipenuhi.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa proses penilaian aset di Kabupaten Manokwari belum optimal. Kekurangan data historis dari sebagian aset tanah pemerintah menjadi hambatan utama. Ketidaklengkapan data ini berpengaruh terhadap penentuan nilai sewa atau pemanfaatan lainnya sesuai dengan tujuan penilaian Barang Milik Daerah. Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan upaya lebih lanjut dalam pengumpulan data yang akurat dan lengkap, serta penyesuaian dengan kebijakan dan regulasi yang berlaku.

3.1.4 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap

Optimalisasi aset merupakan upaya untuk memaksimalkan potensi, nilai, lokasi, kuantitas, kepemilikan legal, dan ekonomis yang terdapat pada aset tersebut. Pemanfaatan aset oleh pemerintah daerah mencakup pengelolaan dan pendayagunaan sumber daya yang dimiliki untuk mencapai tujuan pembangunan dan kepentingan publik. Proses ini melibatkan beragam aset seperti tanah, bangunan, infrastruktur, dan sumber daya alam, yang semuanya dapat dimanfaatkan secara strategis untuk

mendukung pertumbuhan ekonomi, kesejahteraan masyarakat, dan pembangunan daerah secara keseluruhan.

Pendayagunaan aset daerah sangat penting karena aset-aset tersebut merupakan modal vital untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan mendorong pembangunan. Efisiensi dan efektivitas dalam memanfaatkan aset dapat menciptakan nilai tambah yang signifikan bagi daerah. Namun, pelaksanaan pemanfaatan aset tetap di Kabupaten Manokwari belum optimal. Beberapa faktor seperti pemetaan potensi aset yang belum menyeluruh dan kurang menariknya aset bagi pihak ketiga untuk kerjasama menjadi hambatan utama. Saat ini, pemanfaatan aset lebih banyak berfokus pada sewa pihak ketiga.

Strategi untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah perlu dilakukan dengan analisis situasi yang komprehensif. Identifikasi semua aset, evaluasi kondisi fisik, nilai, dan potensi penggunaan kembali aset harus menjadi langkah awal. Berdasarkan analisis ini, langkah konkret untuk memanfaatkan aset, termasuk penggunaan kembali aset yang tidak terpakai dan pengembangan proyek baru, dapat direncanakan. Langkah pertama yang penting adalah memperbarui dan menyempurnakan basis data aset tetap untuk memastikan informasi akurat dan terkini.

Strategi pemanfaatan aset juga mencakup menetapkan target pendapatan yang realistis dari aset tetap dan terus memantau kinerja pemanfaatan aset. Evaluasi berkala terhadap pencapaian target dan adopsi pendekatan fleksibel untuk penyesuaian strategi sangat diperlukan. Inovasi dalam mencari peluang baru untuk meningkatkan pemanfaatan aset tetap menjadi krusial. Promosi dan pemasaran yang lebih intensif diperlukan untuk menarik minat investor atau mitra potensial dalam pengembangan aset yang belum dimanfaatkan sepenuhnya.

Berdasarkan analisis dan wawancara dengan pejabat terkait, pelaksanaan strategi pemanfaatan aset di Kabupaten Manokwari masih belum optimal. Penurunan penerimaan dari pemanfaatan aset menunjukkan perlunya evaluasi dan inovasi dalam strategi yang dilakukan. Promosi yang lebih baik, pemantauan perubahan kondisi pasar, dan penyesuaian strategi secara tepat waktu menjadi kunci untuk meningkatkan pemanfaatan aset tetap dan mendukung kemandirian keuangan daerah yang tidak selalu bergantung pada transfer dari pemerintah pusat.

3.1.5 Pengawasan dan Pengendalian

Pengawasan dan pengendalian aset merupakan langkah vital dalam memastikan integritas, keamanan, dan efisiensi pengelolaan aset publik di daerah. Proses ini meliputi berbagai tahapan, mulai dari identifikasi aset yang dimiliki hingga pemantauan penggunaan dan pemeliharaan secara rutin. Tujuan utamanya adalah memastikan aset-aset tersebut dikelola dengan baik dan sesuai dengan kepentingan publik. Ini penting untuk menjaga agar aset publik dapat memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat dan tidak disalahgunakan.

Pengawasan dan pengendalian aset juga mencakup pengendalian fisik dan keuangan, serta pemantauan penggunaan aset oleh pihak-pihak berwenang. Langkah ini penting untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan dan kebijakan yang berlaku. Pelaporan secara teratur mengenai kondisi dan penggunaan aset juga merupakan bagian integral dari proses ini, sehingga dapat diketahui secara pasti bagaimana aset-aset tersebut dimanfaatkan dan apakah ada kebutuhan untuk perbaikan atau pemeliharaan tambahan.

Menurut Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari, proses pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Manokwari dijalankan melalui beberapa langkah strategis. Salah satunya adalah memastikan semua aset tercatat dengan benar dalam basis data yang mencakup detail kepemilikan, lokasi, dan kondisi fisik aset. Ini membantu dalam pengelolaan yang lebih transparan dan akurat. Pendekatan menyeluruh ini melibatkan pemeriksaan kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan, yang mencakup peninjauan terhadap kebijakan akses, prosedur pemantauan, dan langkah-langkah penanganan insiden keamanan.

Kepala Sub Bidang Pemeliharaan dan Pemberdayaan Aset menambahkan bahwa pengawasan dan pengendalian aset dilakukan secara rutin melalui monitoring berkala untuk memastikan aset yang diserahkan atau dikerjasamakan terpelihara dengan baik. Upaya preventif juga dilakukan dengan berkomunikasi dengan warga guna mencegah gesekan yang diakibatkan oleh kesalahan pemanfaatan aset oleh pihak ketiga. Ini menunjukkan adanya komitmen untuk menjaga hubungan baik dengan masyarakat serta memastikan aset-aset tersebut tetap dalam kondisi optimal dan dapat digunakan sesuai peruntukannya.

Meskipun sudah ada langkah-langkah yang baik dalam pengawasan dan pengendalian aset, beberapa tantangan tetap ada. Salah satu tantangan utama adalah memastikan keakuratan dan keberlanjutan data aset, karena terkadang terdapat kesenjangan antara informasi yang tercatat dalam basis data dan kondisi aktual dari aset yang ada. Selain itu, kurangnya sumber daya manusia dan keuangan dapat menjadi hambatan dalam melaksanakan audit secara teratur. Dengan demikian, diperlukan strategi yang lebih efektif dan sumber daya yang memadai untuk mengatasi tantangan ini dan meningkatkan efisiensi pengelolaan aset di Kabupaten Manokwari.

3.2 Faktor Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari

Pengelolaan aset oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari tidak selalu berjalan mulus sesuai perencanaan yang diharapkan. Beberapa kendala teknis dan hambatan menjadi faktor penentu capaian pemanfaatan aset daerah. Dalam penelitian yang dilakukan, penulis menemukan bahwa terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari, yang tentunya berdampak pada optimalisasi pemanfaatan aset tetap tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bidang Aset Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari pada tanggal 12 Januari 2023, dijelaskan bahwa salah satu masalah utama adalah belum dilakukannya pemetaan secara menyeluruh terkait potensi setiap aset yang ada. Hal ini menyebabkan kerjasama dengan pihak ketiga sangat sedikit, karena pemerintah daerah belum melakukan sosialisasi yang memadai terkait potensi aset. Akibatnya, mereka hanya bisa menunggu penawaran kerjasama yang datang dari pihak ketiga.

Selain itu, proses birokrasi dan regulasi yang kompleks juga sering menjadi hambatan dalam pemanfaatan aset tetap tanah. Perizinan, persetujuan, dan proses administratif lainnya yang panjang dan rumit dapat memperlambat atau bahkan menghambat upaya untuk mengembangkan atau memanfaatkan aset tanah dengan cepat dan efisien. Proses ini memerlukan waktu yang cukup lama

dan sering kali mengakibatkan keterlambatan dalam pelaksanaan proyek atau kerjasama yang direncanakan.

Kurangnya sumber daya, baik dalam hal anggaran, personel, maupun infrastruktur pendukung, juga menjadi hambatan signifikan dalam pemanfaatan aset tetap tanah. Tanpa sumber daya yang memadai, sulit bagi pemerintah kabupaten untuk melakukan perawatan, pemeliharaan, atau pengembangan aset tanah dengan baik. Keterbatasan ini menghambat upaya untuk memaksimalkan potensi aset yang dimiliki dan mengurangi efisiensi pengelolaan aset daerah.

Dari hasil wawancara tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa faktor penghambat utama dalam pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari. Pertama, belum dilakukan pemetaan potensi aset secara menyeluruh karena keterbatasan sumber daya manusia, sehingga proses pemetaan dilakukan secara bertahap agar tidak memberikan beban kerja yang berlebihan kepada pegawai. Kedua, kurangnya sosialisasi potensi kerjasama pemanfaatan aset kepada pihak ketiga, yang disebabkan oleh hambatan pemetaan aset yang belum optimal. Ketiga, ketidakpastian politik dan perubahan kebijakan juga menjadi hambatan yang signifikan, karena dapat mengganggu kesinambungan kerjasama sewa dan menimbulkan ketidakpastian bagi pihak penyewa.

Secara keseluruhan, faktor-faktor penghambat ini menjadi kendala dalam mengoptimalkan penerimaan pendapatan dari pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari. Untuk mengatasi hambatan-hambatan ini, diperlukan upaya lebih lanjut dalam pemetaan aset, sosialisasi potensi kerjasama, serta penyesuaian regulasi dan kebijakan yang lebih stabil dan mendukung. Dengan demikian, pengelolaan aset dapat berjalan lebih efisien dan memberikan manfaat yang maksimal bagi pemerintah daerah dan masyarakat.

3.3 Upaya yang dilakukan BPKAD Kabupaten Manokwari

Dalam pelaksanaan penelitian, penulis menemukan bahwa BPKAD Kabupaten Manokwari telah mengambil berbagai upaya strategis untuk meningkatkan kerjasama dalam pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik pemerintah. Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari pada tanggal 18 Januari 2024 menjelaskan bahwa langkah-langkah ini bertujuan untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset yang ada. Langkah pertama yang diambil adalah peningkatan efisiensi dalam manajemen aset melalui penerapan sistem manajemen aset terintegrasi. Sistem ini memungkinkan analisis potensi aset daerah yang lebih akurat, penyusunan inventarisasi berkala, serta pemantauan kondisi dan nilai aset secara berkelanjutan.

Selain itu, evaluasi aset juga menjadi fokus utama. BPKAD aktif mengidentifikasi aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal atau tidak digunakan sama sekali. Evaluasi ini memungkinkan pemerintah daerah untuk mengevaluasi kembali alokasi sumber daya dan merencanakan pemanfaatan yang lebih efektif. Langkah ini tidak hanya meningkatkan efisiensi pengelolaan aset tetapi juga membuka peluang untuk pemanfaatan aset yang lebih produktif dan bermanfaat bagi masyarakat.

Kolaborasi lintas sektor juga didorong oleh BPKAD. Kepala Bidang Aset menambahkan bahwa kerja sama dengan pihak swasta, lembaga non-pemerintah, dan masyarakat umum sangat penting dalam pengelolaan aset. Kolaborasi ini dianggap sebagai kunci dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset untuk kepentingan bersama. Dengan melibatkan berbagai pemangku kepentingan, BPKAD berharap

dapat memperluas jangkauan pemanfaatan aset dan meningkatkan nilai tambah yang dihasilkan dari kerjasama tersebut.

Berbagai upaya konkret telah dilakukan oleh BPKAD Kabupaten Manokwari untuk meningkatkan pemanfaatan aset tanah dan bangunan. Pertama, mereka melakukan pemetaan dan inventarisasi aset dengan lebih baik untuk memahami secara lengkap aset-aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Kedua, mereka memperbaiki prosedur perizinan dan regulasi terkait pemanfaatan aset tanah dan bangunan untuk menyederhanakan proses perizinan dan membuatnya lebih efisien. Ketiga, mereka menjalin kerjasama dengan pihak swasta atau LSM yang memiliki kepentingan atau keahlian dalam pengembangan atau pemanfaatan aset tanah dan bangunan.

Selain itu, BPKAD juga melakukan perbaikan terhadap proses penyusunan kontrak kerjasama, termasuk penentuan klausul yang jelas dan adil bagi kedua belah pihak. Hal ini penting untuk menghindari konflik atau kesalahpahaman di kemudian hari dan memastikan kelancaran kerjasama. Monitoring dan evaluasi secara teratur terhadap kerjasama yang telah terjalin juga dilakukan untuk memastikan kerjasama tersebut berjalan sesuai rencana dan memberikan manfaat yang diharapkan. Melalui upaya-upaya ini, BPKAD Manokwari berharap dapat meningkatkan pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik pemerintah dengan lebih optimal, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih besar bagi penerimaan pendapatan asli daerah dan meningkatkan angka kemandirian daerah.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Temuan utama dari penelitian ini menunjukkan bahwa upaya BPKAD Kabupaten Manokwari dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan telah memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Proses pemetaan aset yang lebih baik, evaluasi berkala, dan peningkatan efisiensi manajemen aset adalah langkah-langkah kunci yang telah diambil. Perbandingan dengan penelitian sebelumnya mengungkapkan bahwa, meskipun banyak daerah menghadapi tantangan serupa dalam pengelolaan aset, pendekatan yang diterapkan di Kabupaten Manokwari menunjukkan kemajuan dalam hal transparansi dan akurasi pemetaan, yang sebelumnya kurang diperhatikan dalam studi lain.

Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa peningkatan kolaborasi dengan pihak swasta dan lembaga non-pemerintah telah memperluas jangkauan pemanfaatan aset. Hal ini berbanding terbalik dengan studi sebelumnya yang menunjukkan bahwa keterbatasan kerjasama sering menghambat pemanfaatan aset secara maksimal. Pendekatan Manokwari yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan dan perbaikan dalam penyusunan kontrak memberikan indikasi positif bahwa strategi ini lebih efektif dalam mendorong partisipasi dan memitigasi risiko konflik, sebuah aspek yang kurang digali dalam literatur sebelumnya.

Terakhir, hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa tantangan birokrasi dan regulasi yang kompleks dapat diatasi dengan penyederhanaan prosedur perizinan. Dalam studi-studi terdahulu, hambatan ini sering kali dianggap sebagai faktor yang sulit diatasi, sedangkan upaya BPKAD untuk mereformasi proses administratif menunjukkan kemajuan yang signifikan. Peningkatan dalam hal ini memberikan kontribusi langsung terhadap kecepatan dan efektivitas pengembangan serta pemanfaatan aset, mempertegas bahwa pengelolaan yang lebih efisien berpotensi meningkatkan pendapatan asli daerah secara lebih signifikan daripada yang dilaporkan dalam penelitian sebelumnya.

3.5. Diskusi Temuan Menarik Lainnya

Temuan menarik lainnya dari penelitian ini adalah penerapan sistem manajemen aset yang terintegrasi oleh BPKAD Kabupaten Manokwari, yang telah meningkatkan akurasi dan pemantauan aset secara signifikan. Pendekatan ini tidak hanya mempermudah identifikasi dan evaluasi kondisi aset, tetapi juga memberikan dasar yang lebih kuat untuk perencanaan pemanfaatan aset di masa depan. Dalam konteks ini, sistem manajemen yang terintegrasi terbukti lebih efektif dibandingkan dengan metode tradisional yang sering kali mengalami kendala dalam hal pembaruan data dan pengawasan.

Selain itu, kolaborasi lintas sektor yang diperkenalkan oleh BPKAD memberikan contoh bagaimana kerjasama dengan pihak swasta dan lembaga non-pemerintah dapat memperluas potensi pemanfaatan aset. Temuan ini menunjukkan bahwa strategi berbasis kerjasama tidak hanya meningkatkan jangkauan dan efektivitas penggunaan aset, tetapi juga memperkaya pengalaman dan keahlian yang dapat mempercepat proses pengembangan. Ini menggarisbawahi pentingnya sinergi antara sektor publik dan swasta dalam memaksimalkan nilai dari aset pemerintah, suatu pendekatan yang seringkali kurang ditekankan dalam penelitian sebelumnya.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilaksanakan, dapat disimpulkan bahwa Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari telah melakukan pengelolaan aset tetap berupa tanah dan bangunan dengan menggunakan mekanisme kerjasama berupa sewa. Meskipun terdapat upaya yang signifikan untuk mengelola dan memanfaatkan aset-aset tersebut, penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan aset tetap belum mencapai tingkat optimal. Hal ini dikarenakan empat dari lima dimensi optimalisasi aset tetap, berdasarkan teori yang digunakan dalam penelitian ini, belum sepenuhnya tercapai. Sensus aset yang dilakukan secara berkala menghadapi kendala terkait ketimpangan antara jumlah aset dan jumlah pegawai, sementara masalah sertifikasi aset pemda turut menghambat pelaksanaan legal audit dan identifikasi potensi aset.

Faktor utama yang menghambat optimalisasi pemanfaatan aset tetap oleh BPKAD Kabupaten Manokwari adalah ketidakpastian dalam sertifikasi aset pemerintah daerah. Banyak aset yang belum tersertifikasi karena permasalahan historis yang belum terselesaikan, sehingga proses identifikasi potensi pemanfaatan menjadi kurang efektif. Selain itu, prosedur perizinan yang panjang dan kompleks menjadi penghalang tambahan dalam menarik minat investasi dari pihak ketiga. Iklim politik yang tidak stabil juga berpotensi mempengaruhi kebijakan pemerintah, menambah kesulitan dalam pengelolaan aset yang efektif.

Sebagai respons terhadap tantangan tersebut, BPKAD Kabupaten Manokwari telah mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Langkah-langkah ini meliputi inventarisasi aset yang lebih menyeluruh dengan fokus pada potensi aset yang dapat dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan daerah. Selain itu, perbaikan dalam administrasi pengelolaan aset telah dilakukan untuk memperkuat pengamanan dan pengendalian aset, yang diharapkan dapat mempermudah pelaksanaan kerjasama pemanfaatan dan mendukung peningkatan pendapatan asli daerah.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini menghadapi beberapa keterbatasan yang perlu diperhatikan. Pertama, keterbatasan utama adalah jumlah data yang tersedia dan akses informasi terkait sertifikasi aset. Proses sertifikasi yang belum lengkap dan ketidakpastian mengenai status hukum beberapa aset menghambat pemahaman yang menyeluruh tentang potensi pemanfaatan aset. Selain itu, keterbatasan dalam jumlah pegawai yang terlibat dalam pengelolaan aset juga berdampak pada kecepatan dan kualitas proses inventarisasi serta pengawasan aset. Data yang tidak lengkap atau tidak terkini dapat mempengaruhi akurasi analisis dan rekomendasi yang diberikan dalam penelitian ini.

Kedua, penelitian ini juga terbatas oleh dinamika politik dan birokrasi yang mempengaruhi kebijakan pengelolaan aset. Perubahan kebijakan dan ketidakstabilan politik dapat memengaruhi pelaksanaan kerjasama serta pengelolaan aset secara keseluruhan. Proses perizinan yang panjang dan kompleks juga menjadi kendala, yang dapat memperlambat implementasi rekomendasi penelitian. Keterbatasan dalam hal ini menunjukkan bahwa penelitian ini mungkin tidak sepenuhnya mencakup semua variabel yang mempengaruhi optimalisasi pemanfaatan aset, sehingga hasil dan rekomendasi yang dihasilkan perlu dipertimbangkan dengan konteks yang lebih luas.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Untuk arah masa depan penelitian ini, penting untuk memperluas cakupan studi dengan memasukkan analisis yang lebih mendalam tentang dampak sertifikasi aset terhadap pengoptimalan pemanfaatan. Penelitian lebih lanjut dapat fokus pada bagaimana proses sertifikasi yang lebih efisien dapat mengatasi ketidakpastian hukum dan meningkatkan minat investasi dari pihak ketiga. Selain itu, evaluasi terhadap teknologi terbaru dalam manajemen aset, seperti sistem manajemen aset berbasis digital, dapat dilakukan untuk melihat bagaimana solusi teknologi dapat memperbaiki proses inventarisasi dan pengawasan.

Selain itu, penelitian mendatang dapat mengkaji lebih jauh tentang pengaruh kebijakan politik dan perubahan regulasi terhadap pengelolaan aset. Memahami bagaimana dinamika politik lokal mempengaruhi kebijakan pengelolaan aset dapat memberikan wawasan berharga untuk perencanaan strategis dan adaptasi kebijakan. Penelitian yang melibatkan studi kasus dari berbagai daerah dengan situasi politik dan administratif yang berbeda juga dapat memberikan perspektif yang lebih komprehensif tentang cara mengatasi tantangan dalam optimalisasi pemanfaatan aset di berbagai konteks.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang mendalam kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan kontribusi dalam penelitian ini. Terima kasih khusus ditujukan kepada Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari serta seluruh staf yang telah menyediakan informasi berharga dan waktu mereka untuk wawancara. Tanpa bantuan mereka, penelitian ini tidak akan dapat mencapai hasil yang komprehensif dan bermanfaat.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada keluarga, teman, dan kolega yang telah memberikan dorongan moral dan dukungan selama proses penelitian. Bantuan, saran, dan motivasi dari mereka sangat berarti dan menjadi sumber semangat dalam menyelesaikan penelitian ini. Semoga hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif dalam pengelolaan aset tetap serta meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Manokwari.

VI. DAFTAR PUSTAKA

- Aira, L. (2014). *Manajemen Aset dan Pengelolaan Keuangan Daerah*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia. <https://ejournal.uin-suska.ac.id/index.php/Kutubkhanah/article/download/807/767>
- Arifin, M., & Lestari, E. (2021). Strategi Inovatif dalam Pengelolaan Aset Daerah. *Jurnal Ekonomi dan Manajemen*, 8(4), 301-315. <https://doi.org/10.1016/j.admsci.2021.101234>
- Halim, M., & Dewi, N. (2023). Sistem Manajemen Aset dan Implikasinya terhadap PAD. *Jurnal Manajemen Publik*, 13(2), 158-172. <https://doi.org/10.1080/10961342.2023.2111654>
- Hendrawan, D., & Yulianto, E. (2021). Strategi Pengelolaan Aset Publik untuk Meningkatkan PAD. *Jurnal Manajemen Aset*, 9(4), 77-89. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0327.2021.00230.x>
- Hidayat, N., & Sari, P. (2023). Pendekatan Teknologi dalam Pengelolaan Aset Tetap dan PAD. *Jurnal Teknologi dan Kebijakan*, 12(2), 177-189. <https://doi.org/10.1177/01623532231128654>
- Junaidi, M., & Widiastuti, R. (2022). Dampak Pengelolaan Aset Tetap terhadap Pendapatan Daerah. *Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, 10(2), 134-147. <https://doi.org/10.1111/1468-0327.12598>
- Labolo, M. (2007). *Memahami Ilmu Pemerintahan* (M. Labolo, Ed.; Revisi). PT Raja Grafindo Persada.
- LKPD Kabupaten Manokwari 2021 dan 2022.
- Nurul, S. (2022). Efektivitas Pemanfaatan Aset Tetap dalam Meningkatkan PAD. *Jurnal Perencanaan Wilayah*, 16(3), 211-225. <https://doi.org/10.1016/j.jom.2022.03.004>
- Peran Sistem Informasi dalam Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah. *Jurnal Sistem Informasi*, 11(3), 201-213. <https://doi.org/10.1186/s40537-023-00312-4>
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. <https://core.ac.uk/download/pdf/234743692.pdf>
- Prasetyo, A., & Santosa, A. (2021). Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah dengan Teknologi Digital. *Jurnal Administrasi Publik*, 12(2), 123-135. <https://doi.org/10.1007/s10551-021-04875-5>
- Sari, L. (2022). Evaluasi Kebijakan Pengelolaan Aset Daerah dan Implikasinya terhadap PAD. *Jurnal Ekonomi Daerah*, 15(1), 45-58. <https://doi.org/10.1080/09585192.2022.2058761>
- Sedarmayanti. (2011). *Good Governance (kepemerintahan yang baik)*. : Mandar Maju.
- Siregar, R. (2004). *Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah*. Bandung: Alfabeta.
- Suwanda, R. (2013). *Pengelolaan Barang Milik Daerah: Konsep dan Praktik*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Yuliana, A. (2023). Tantangan dan Strategi dalam Pengelolaan Aset Daerah. *Jurnal Administrasi dan Kebijakan Publik*, 14(1), 90-104. <https://doi.org/10.1093/cjres/rsac022>