

# OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP TANAH DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN ACEH SELATAN PROVINSI ACEH

M. Hafizh Alfath Mubaraqh

NPP. 32.0166

Asdaf Kabupaten Aceh Selatan, Provinsi Aceh

Program Studi Keuangan Publik

Email: [32.0166@praja.ipdn.ac.id](mailto:32.0166@praja.ipdn.ac.id)

Pembimbing Skripsi: Riswati, S.Pd, M.Si

## ABSTRACT

**Problem Statement/Background (GAP):** *The asset management system is still weak, land legality limitations, and low human resource capacity in supporting governance and increasing Regional Original Income in South Aceh. Purpose:* This study aims to analyze the optimization of fixed land asset utilization in increasing Regional Original Revenue in Aceh Selatan Regency. **Method:** *The research employs a qualitative approach with data collection techniques including interviews, observations, and documentation. Data analysis refers to Siregar's asset optimization theory, which includes asset identification, inventory, legality, and valuation. Results:* The study found that the optimization of fixed land assets in Aceh Selatan Regency is hindered by the lack of certification (only 420 out of 1,644 plots), limited human resources, and inadequate information systems. The most effective forms of utilization are leasing and lending. Hindering factors include uncertified assets, a lack of experts, and insufficient staff. Supporting factors include adequate facilities, collaboration with the National Land Agency (BPN), and regional regulations. **Conclusion:** *The optimization of fixed land assets in Aceh Selatan Regency requires continuous improvements in legality, human resources, and information systems to enhance contributions to Regional Original Revenue.*

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

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Masih lemahnya sistem pengelolaan aset, keterbatasan legalitas tanah, dan rendahnya kapasitas sumber daya manusia dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Aceh Selatan. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Aceh Selatan. **Metode:** Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Analisis data mengacu pada teori optimalisasi aset Siregar, meliputi identifikasi, inventarisasi, legalitas, dan penilaian aset. **Hasil:** Penelitian menemukan bahwa optimalisasi aset tetap tanah di Kabupaten Aceh Selatan masih terkendala oleh minimnya sertifikasi (hanya 420 dari 1.644 bidang), keterbatasan sumber daya manusia, dan sistem informasi yang belum memadai. Bentuk pemanfaatan yang paling efektif adalah melalui sewa dan pinjam pakai. Faktor penghambat meliputi belum tersertifikasinya aset, kurangnya tenaga ahli, dan keterbatasan pegawai. Faktor pendukung antara lain sarana yang memadai, kerja sama

dengan BPN, dan regulasi daerah. **Kesimpulan:** Optimalisasi aset tetap tanah di Kabupaten Aceh Selatan membutuhkan perbaikan berkelanjutan dalam aspek legalitas, sumber daya manusia, dan sistem informasi untuk meningkatkan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah. **Kata Kunci:** Aset Tetap Tanah, Optimalisasi, Pendapatan Asli Daerah

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Aset tetap berupa tanah merupakan salah satu komponen kekayaan daerah yang memiliki nilai strategis dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik (Puron-Cid, Luna-Reyes, dan Gil-Garcia:2021), serta berpotensi besar untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pendanaan pembangunan daerah melalui pemanfaatan secara langsung maupun tidak langsung, seperti penyewaan, kerja sama pemanfaatan, atau pemindahtanganan yang menghasilkan pendapatan bagi daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu mengelola aset tetap tanah secara efisien, akuntabel, dan berorientasi pada peningkatan nilai manfaat ekonomis (Basse et al: 2021)

Kabupaten Aceh Selatan merupakan salah satu daerah di Provinsi Aceh yang memiliki sumber daya aset tetap berupa tanah cukup besar. Berdasarkan data dari Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Selatan tahun 2023, total nilai aset tetap tanah yang tercatat mencapai Rp946.413.595.662,72. Aset ini tersebar di seluruh wilayah kecamatan, dengan jumlah bidang tanah sebanyak 1.644 bidang. Namun demikian, dari jumlah tersebut, hanya 1.408 bidang yang tercatat telah dimanfaatkan, sedangkan sisanya belum dimanfaatkan secara optimal. Hal ini menandakan bahwa masih terdapat aset tanah yang tidak produktif atau dikenal sebagai idle asset, yang secara nyata menunjukkan bahwa potensi peningkatan PAD dari sektor aset tanah belum dimanfaatkan secara maksimal.

Kondisi ini menimbulkan sejumlah permasalahan yang berdampak pada kinerja keuangan daerah. Pertama, belum adanya sistem pengelolaan aset yang terintegrasi, sehingga data yang dimiliki oleh masing-masing SKPK seringkali tidak sinkron. Kedua, lemahnya pengawasan dan evaluasi terhadap penggunaan aset tanah menyebabkan banyak aset tidak diketahui keberadaannya secara fisik. Ketiga, minimnya inovasi dalam pengelolaan aset tanah, baik dalam bentuk kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga maupun pemanfaatan teknologi informasi, membuat pengelolaan aset berjalan secara konvensional. Selain itu, sumber daya manusia yang terlibat dalam pengelolaan aset di tingkat kabupaten pun masih memiliki keterbatasan dari segi kompetensi teknis maupun pemahaman regulasi, sehingga berdampak pada rendahnya produktivitas dan pemanfaatan aset yang dimiliki.

Dalam konteks otonomi daerah, pengelolaan aset tetap tanah menjadi salah satu indikator penting dalam mengukur kemandirian fiskal suatu daerah. Semakin optimal pemanfaatan aset, maka semakin besar pula peluang pemerintah daerah untuk meningkatkan PAD, yang pada akhirnya dapat memperkuat kapasitas fiskal daerah dalam pembiayaan pembangunan (Dwirahmadi et al: 2023). Oleh sebab itu, diperlukan upaya strategis untuk mendorong optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah, baik melalui perbaikan sistem pengelolaan, penguatan regulasi, peningkatan kapasitas SDM, maupun kerja sama antar pihak

yang saling menguntungkan.

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

Berbagai penelitian terdahulu telah mengkaji pengelolaan aset daerah dari berbagai perspektif, seperti penatausahaan aset, akuntabilitas laporan keuangan, serta pengawasan aset tetap oleh Badan Pengelola Keuangan Daerah. Beberapa studi juga menyoroti pentingnya sistem informasi aset yang terintegrasi serta peran teknologi dalam meningkatkan efektivitas pengelolaan aset. Namun, kajian yang secara spesifik menyoroti optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam konteks peningkatan PAD, terutama di daerah dengan karakteristik khusus seperti Kabupaten Aceh Selatan, masih sangat terbatas.

Penelitian sebelumnya cenderung fokus pada aspek administratif dan akuntansi aset, serta belum banyak yang mengupas tuntas mengenai bagaimana tanah sebagai aset tetap dapat dimanfaatkan secara aktif untuk menambah pemasukan daerah melalui skema-skema pemanfaatan seperti sewa, kerjasama pemanfaatan, atau bahkan pemindahtanganan yang menguntungkan. Di sisi lain, belum banyak studi yang menggali hambatan struktural, teknis, dan kelembagaan yang menyebabkan aset tanah belum dimanfaatkan secara optimal. Padahal, analisis terhadap hambatan-hambatan tersebut sangat penting untuk merumuskan strategi optimalisasi yang tepat dan berbasis konteks lokal.

Selain itu, dalam konteks Kabupaten Aceh Selatan, belum ditemukan penelitian yang memotret kondisi aktual pemanfaatan aset tetap tanah serta memberikan rekomendasi strategis berbasis data empirik mengenai bagaimana aset-aset tersebut dapat dioptimalkan untuk peningkatan PAD. Kesenjangan inilah yang menjadi landasan perlunya dilakukan penelitian ini, dengan harapan dapat memberikan kontribusi teoritis dan praktis dalam pengelolaan aset daerah, serta menjadi referensi bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan pengelolaan aset tanah yang lebih produktif dan inovatif.

## **1.3 Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu dalam Pemanfaatan Aset Tetap.

Penelitian Pertama oleh Nizar Prio Randansyah (2023) yang berjudul *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pada Pemerintah Kabupaten Sodoarjo Provinsi Jawa Timur*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tanah milik pemerintah Kabupaten Sidoarjo, masih ada banyak kekurangan, terutama pada bidang tanah yang belum jelas, evaluasi tanah yang belum menyeluruh, dan kurangnya kesadaran OPD.

Penelitian Kedua oleh Noor Aulia Rahman (2021) yang berjudul *Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Daerah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju*. Penelitian ini menunjukkan bahwa Pemanfaatan Aset Tetap Pada Kabupaten Mamuju Sudah Bagus, Namun belum optimal dikarenakan belum dilakukan identifikasi potensi aset.

Penelitian Ketiga oleh Nandya Fitra Saputr (2021) yang berjudul *Efektivitas pengelolaan aset tetap (barang milik daerah) pada kantor suku dinas sumber daya air kepulauan seribu*. Penelitian ini menyoroti ada beberapa aset daerah yang tidak dikelola dengan baik, sehingga diperlukan sistem manajemen aset yang handal dalam perencanaan, pelaksanaan / pengelolaan

dan pengawasannya.

Penelitian Keempat Galang Dicky Setiawan (2023) yang berjudul Optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam mempertahankan opini wajar tanpa pengecualian di kabupaten semarang. Pelaksanaan Pengelolaan Aset Tetap di Kabupaten Semarang sudah cukup baik, tetapi masih ditemukan kendala dalam susahnya dalam mendapat kelengkapan bukti Aset Tetap sebagai dokumen yang dibutuhkan.

Penelitian Kelima oleh Fitri Wulandari (2019) yang berjudul Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Kepulauan Meranti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Untuk memastikan penggunaan aset tanah yang efisien dan efektif, Dalam evaluasi rutin, survei kepuasan pengguna, dan penghitung biaya operasional yang lebih teliti.

Penelitian keenam Marja Sinurat (2024) yang berjudul Optimalisasi Penatausahaan Aset Tetap Provinsi Sulawesi Tenggara hasil penelitian itu menunjukkan bahwa penatausahaan aset tetap di Provinsi Sulawesi Tenggara belum berjalan dengan optimal. Masih terdapat beberapa hambatan, yaitu terdapat sengketa tanah yang belum terselesaikan, kendala dalam memperoleh dokumen kepemilikan dan aset tetap yang belum diketahui keberadaannya, sumber daya manusia (SDM) yang kurang memadai, dan penyalahgunaan penggunaan aset tetap.

#### **1.4 Pernyataan Kebaruan Karya Ilmiah**

Penelitian ini memiliki kebaruan ilmiah yang terletak pada fokus kajian, pendekatan analisis, dan konteks lokal yang diangkat. Berbeda dari penelitian-penelitian terdahulu yang lebih menitikberatkan pada aspek administratif dan akuntansi pengelolaan aset secara umum, penelitian ini secara khusus mengupas optimalisasi pemanfaatan aset tetap berupa tanah sebagai instrumen strategis dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dengan studi kasus di Kabupaten Aceh Selatan. Hingga saat ini, belum banyak studi yang mendalami bagaimana tanah sebagai aset tetap daerah dapat dimaksimalkan penggunaannya melalui berbagai skema pemanfaatan yang konkret seperti sewa, kerja sama pemanfaatan, maupun bangun guna serah.

Selain itu, penelitian ini menawarkan kontribusi teoritis dan praktis melalui pendekatan kualitatif yang mendalam dengan mengacu pada teori optimalisasi aset menurut Siregar, serta melibatkan data lapangan dari pemangku kepentingan yang langsung terlibat dalam pengelolaan aset. Kebaruan lainnya terletak pada pengungkapan hambatan-hambatan struktural dan teknis yang selama ini belum banyak dieksplorasi dalam konteks pengelolaan aset tanah, seperti ketidakterpenuhinya legalitas aset, terbatasnya tenaga ahli, serta minimnya integrasi sistem informasi aset.

Penelitian ini juga menjadi salah satu studi awal yang merekomendasikan langkah-langkah strategis secara konkret dan berbasis data empirik bagi pemerintah daerah dalam mendorong produktivitas aset tanah yang selama ini masih bersifat idle. Dengan demikian, karya ilmiah ini diharapkan dapat memberikan kontribusi nyata baik secara akademis maupun sebagai masukan kebijakan bagi pengelolaan aset daerah di masa mendatang, khususnya di daerah-daerah yang memiliki karakteristik serupa dengan Kabupaten Aceh Selatan.

#### **1.5 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui optimalisasi Pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di kabupaten Aceh selatan. faktor

penghambat dan faktor pendukung dan upaya yang dilakukan pemerintah dalam mengatasi masalah optimalisasi pemanfaatan aset tetap berupa tanah di kabupaten Aceh selatan.

## **II. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif, seperti yang dijelaskan oleh Pranee Liamputtong dalam bukunya *Qualitative Research Methods* (2020), berfokus pada pemahaman mendalam tentang pengalaman, perspektif, dan interaksi manusia dalam konteks sosial tertentu. Metode ini mencakup berbagai teknik pengumpulan data, seperti wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi, yang memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi fenomena sosial dengan cara yang lebih holistik.

Metode penelitian kualitatif, yang berlandaskan filsafat postpositivisme, digunakan untuk mengeksplorasi kondisi objek yang alami dengan peneliti sebagai instrumen utama, menggabungkan beberapa sumber melalui triangulasi, serta menganalisis data secara induktif, dengan fokus pada makna daripada generalisasi (Nurdin & Hartati, 2019:42). Selanjutnya, menurut Bogdan dan Taylor (dalam Ruskarini, 2017:10) menyatakan bahwa penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati; pendekatannya diarahkan pada latar dan individu secara holistik.

Dengan menerapkan metode kualitatif pada penelitian ini, bertujuan untuk menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap berupa tanah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Aceh Selatan. Melalui metode ini, peneliti mengeksplorasi perspektif berbagai pihak yang terlibat dalam pengelolaan aset tanah tersebut. Fokus utama penelitian adalah untuk memahami bagaimana optimalisasi aset tanah diimplementasikan, kendala yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah.

Data yang dikumpulkan bersifat naratif dan mendalam guna menangkap makna dan konteks sosial yang tidak bisa dijelaskan secara kuantitatif. Setiap penelitian kualitatif dalam pemerintahan dapat memiliki variasi dalam desainnya, karena disesuaikan dengan sifat alami dari penelitian kualitatif itu sendiri yang bersifat dinamis, di mana fenomena dapat muncul secara tiba-tiba sesuai dengan prinsip alami (Simangungsong, 2017:190).

Peneliti mengumpulkan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sugiyono (2016:225) menjelaskan bahwa teknik pengumpulan data merupakan suatu teknik atau cara-cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data, dapat melalui angket, wawancara, pengamatan, ujian, dokumentasi, dan lainnya. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan dengan informan yang memiliki pengetahuan mendalam tentang pengelolaan aset tanah. Informan penelitian, seperti yang disampaikan oleh Moleong (2015:163), adalah orang yang dimanfaatkan untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian dan merupakan orang yang benar-benar mengetahui permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, informan terdiri dari 5 orang yang terdiri dari pejabat pengelola aset dan pihak terkait di Kabupaten Aceh Selatan. Penelitian ini dilaksanakan selama 20 hari, yaitu dari tanggal 6 Januari 2025 hingga 25 Januari 2025.

## **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Untuk mengetahui optimalisasi Pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di kabupaten Aceh selatan. Terdapat tiga langkah yang perlu diambil untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap, sebagaimana dijelaskan dalam teori Siregar

(2019:777), yaitu sebagai berikut:

1. Identifikasi Aset, Inventarisasi fisik, dan legal dan penilaian Aset Tetap
2. Analisis optimisasi Aset Tetap
3. Sistem Manajemen Aset (SIMA)

### **3.1 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah di Kabupaten Aceh Selatan**

Dimensi pertama yang dibahas dalam penelitian ini adalah identifikasi aset. Identifikasi merupakan tahap awal yang penting dalam proses pengelolaan aset tetap tanah. Tujuannya adalah untuk mengenali dan mencatat seluruh aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Aceh Selatan, baik dari segi lokasi, batas, ukuran, hingga status penggunaannya. Dalam praktiknya, proses identifikasi masih menghadapi berbagai kendala, seperti ketidakjelasan batas tanah, ketidaktertiban pencatatan masa lalu, serta minimnya dokumentasi administratif dari aset-aset yang tersebar di berbagai kecamatan. Hal ini menyebabkan potensi pemanfaatan banyak aset tidak dapat segera ditindaklanjuti, karena kejelasan status dan kondisi fisiknya belum terverifikasi secara akurat.

Setelah identifikasi dilakukan, dilanjutkan dengan inventarisasi aset, yakni proses pendataan administratif seluruh aset tetap tanah milik daerah ke dalam dokumen dan sistem pengelolaan. Inventarisasi dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) Kabupaten Aceh Selatan secara berkala setiap tahun. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa inventarisasi belum berjalan maksimal. Banyak aset yang belum tercatat secara lengkap, dan sebagian data masih diolah secara manual karena keterbatasan sistem informasi. Selain itu, terbatasnya jumlah pegawai serta kurangnya pelatihan teknis dalam bidang pengelolaan aset menyebabkan proses inventarisasi tidak sepenuhnya akurat dan cepat. Keterlambatan dalam inventarisasi ini tentu berdampak pada pengambilan keputusan mengenai pemanfaatan aset tanah untuk mendukung pendapatan daerah.

Dimensi berikutnya adalah legalitas aset, yang menjadi fondasi penting dalam optimalisasi pemanfaatan. Legalitas merupakan bukti sah kepemilikan pemerintah daerah atas tanah yang dikelola, yang menjadi syarat utama dalam kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga, baik dalam bentuk sewa, pinjam pakai, maupun kerja sama pemanfaatan lainnya. Di Kabupaten Aceh Selatan, dari 1.644 bidang tanah yang tercatat, hanya sekitar 420 bidang yang telah bersertifikat. Ini menunjukkan bahwa mayoritas tanah milik pemerintah belum memiliki kekuatan hukum yang cukup, sehingga membatasi ruang gerak pemerintah dalam mengembangkan pemanfaatan aset untuk mendukung pendapatan asli daerah (PAD). Permasalahan legalitas ini berkaitan erat dengan lemahnya dokumentasi masa lalu, tumpang tindih kepemilikan, serta minimnya program sertifikasi secara menyeluruh. Untuk mengatasi ini, pemerintah daerah menjalin kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka percepatan sertifikasi tanah milik daerah, meskipun realisasinya masih terbatas karena kendala teknis dan administratif.

Selanjutnya adalah dimensi penilaian aset, yang berfungsi untuk mengetahui nilai ekonomis dari setiap bidang tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Penilaian ini sangat penting sebagai dasar perhitungan nilai sewa, nilai kerja sama, maupun potensi komersialisasi

tanah tersebut. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penilaian aset di Kabupaten Aceh Selatan belum dilaksanakan secara menyeluruh dan sistematis. Hal ini disebabkan oleh minimnya tenaga penilai bersertifikat di lingkup pemerintahan daerah. Untuk mengatasinya, pemerintah daerah kerap menggunakan jasa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) guna menilai aset yang akan dimanfaatkan, terutama untuk keperluan sewa atau penghitungan nilai ekonomi aset. Namun karena penggunaan KJPP membutuhkan biaya tambahan, maka proses ini masih terbatas pada aset-aset tertentu saja.

Dimensi terakhir adalah analisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap, yang mengkaji bentuk-bentuk pemanfaatan aset tanah yang dilakukan pemerintah daerah. Dalam konteks Kabupaten Aceh Selatan, terdapat beberapa bentuk pemanfaatan yang telah dilakukan, seperti sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan (KSP), kerja sama bangun serah guna (BSG), maupun kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI). Dari beberapa skema tersebut, pemanfaatan melalui sistem sewa menjadi yang paling efektif dalam menghasilkan kontribusi terhadap PAD. Sementara itu, bentuk kerja sama seperti KSP atau BSG belum berkembang optimal karena rendahnya minat investor terhadap aset-aset yang ditawarkan. Pemerintah daerah menghadapi tantangan besar dalam menjadikan aset-aset tanah sebagai sumber PAD yang potensial, terutama karena belum semua aset layak secara legal, ekonomis, dan administratif untuk dimanfaatkan secara profesional. Selain itu, belum tersedianya peta aset secara digital dan sistem informasi yang memadai juga memperlambat proses identifikasi peluang pemanfaatan.

### **3.2 Faktor Penghambat dan Faktor Pendukung optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah di Kabupaten Aceh Selatan**

#### **A. Faktor Penghambat**

Terdapat beberapa faktor penghambat dalam Optimalisasi pemanfaatan Aset Tetap tanah di Kabupaten Aceh Selatan yaitu sebagai berikut :

1. Banyak Aset tetap Tanah Pemerintah daerah Kabupaten Aceh selatan yang terbengkalai dan belum adanya Legalitas Kepemilikan, dimana Salah satu kendala utama dalam pemanfaatan aset tetap tanah adalah banyaknya tanah milik pemerintah daerah yang belum memiliki legalitas yang jelas. Ketiadaan sertifikat atau dokumen kepemilikan yang sah menyebabkan aset tanah sulit untuk dimanfaatkan secara optimal, baik dalam bentuk pemanfaatan langsung oleh pemerintah daerah maupun melalui kerja sama dengan pihak lain. Selain itu, beberapa aset tanah yang tidak terkelola dengan baik menjadi terbengkalai, sehingga tidak memberikan manfaat ekonomi maupun sosial bagi daerah.
2. Kurangnya Sumber Daya yang Ahli dalam Pengelolaan Aset, dimana Pengelolaan aset tetap tanah membutuhkan tenaga ahli yang memiliki pemahaman mendalam terkait manajemen aset, regulasi pertanahan, serta strategi optimalisasi pemanfaatan aset daerah. Namun, keterbatasan tenaga profesional di bidang ini menjadi salah satu hambatan utama dalam pengelolaan aset di Kabupaten Aceh Selatan. Tanpa tenaga ahli yang memadai, proses perencanaan, pendataan, serta optimalisasi aset menjadi kurang efektif dan tidak terarah, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan dalam jangka panjang.
3. Kurangnya Jumlah Pegawai atau Aparatur sipil negara maupun Non Aparatur sipil negara dibidang Aset, dimana selain kurangnya tenaga ahli, jumlah pegawai yang

menangani pengelolaan aset daerah juga masih terbatas. Minimnya jumlah ASN maupun tenaga non-ASN yang ditugaskan di bidang pengelolaan aset menyebabkan beban kerja yang tinggi serta kurang optimalnya proses pendataan, pemeliharaan, dan pemanfaatan aset tetap tanah. Kekurangan tenaga kerja ini juga berdampak pada lambatnya penyelesaian administrasi aset, termasuk dalam hal sertifikasi dan pemetaan aset daerah.

#### B. Faktor Pendukung

1. Adanya Sarana dan Prasarana yang memadai dalam mendukung Optimalisasi pemanfaatan Aset Tetap tanah di Pemerintah Kabupaten Aceh Selatan, dimana Keberadaan sarana dan prasarana yang memadai menjadi salah satu faktor kunci dalam mendukung optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah. Fasilitas yang baik, seperti akses jalan, jaringan listrik, air bersih, serta sistem informasi dan administrasi aset yang terintegrasi, akan mempermudah pengelolaan dan pemanfaatan aset secara lebih efisien. Dengan adanya sarana dan prasarana yang mendukung, aset tanah dapat dikelola dengan lebih produktif dan memiliki nilai ekonomi yang lebih tinggi.
2. Adanya Kerja sama dengan Pihak Badan pertanahan nasional Pemerintah Kabupaten Aceh Selatan menjalin kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai upaya strategis dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap berupa tanah. Kerja sama ini difokuskan pada percepatan proses sertifikasi aset tanah milik daerah yang hingga kini masih banyak belum memiliki legalitas. Melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan dukungan teknis dari BPN, diharapkan seluruh aset tanah dapat memiliki kepastian hukum, sehingga meminimalkan potensi sengketa serta membuka peluang pemanfaatan aset secara produktif untuk mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)
3. Adanya Regulasi tentang pengelolaan barang milik daerah kabupaten aceh selatan Qanun Kabupaten Aceh Selatan Nomor 2 Tahun 2023 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan dasar hukum penting dalam mendukung optimalisasi aset tetap, khususnya tanah. Qanun ini mengatur secara rinci seluruh tahapan pengelolaan aset, mulai dari perencanaan, pemanfaatan, pengamanan, penilaian, hingga penghapusan aset daerah. Dengan adanya regulasi ini, pengelolaan aset menjadi lebih terarah, tertib, dan akuntabel, serta membuka peluang pemanfaatan aset secara maksimal. Hal ini berdampak terhadap peningkatan efisiensi pengelolaan aset dan terhadap Pendapatan Asli Daerah.

### **3.3 Upaya Yang di lakukan Dalam Mengatasi Hambatan Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Selatan**

Berikut ini adalah upaya-upaya yang dapat dilakukan, yaitu :

1. Optimalisasi dan Pembuatan Legalitas Aset

Diperlukan pemanfaatan atau pendataan yang optimal untuk aset yang belum dimanfaatkan secara optimal. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Selatan perlu melakukan pendataan secara menyeluruh terhadap semua aset tanah yang masih belum

terdata, agar dapat dimanfaatkan secara efektif. Dengan memanfaatkan aset tersebut secara optimal, dapat meningkatkan pendapatan daerah. Salah satu langkah yang diambil adalah melakukan pendataan Aset Secara Manual dengan meminta laporan langsung dari setiap dinas terkait inventarisasi aset mereka. Pendataan ini memiliki tujuan yang jelas, yaitu untuk memastikan pemanfaatan aset yang ada dapat dilakukan secara lebih efektif dan efisien. Dengan adanya data yang terintegrasi dan terperinci mengenai aset tetap berupa tanah, pemerintah daerah dan pihak terkait dapat mengoptimalkan pengelolaan aset tersebut guna meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) bagi Kabupaten Aceh Selatan.

## 2. Meningkatkan Kompetensi Sumber Daya Manusia

Pengetahuan merupakan keterampilan dan kecerdasan yang wajib dimiliki oleh setiap individu, termasuk para pegawai atau personel Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Selatan, khususnya di bidang aset. Pemahaman yang baik dalam bidang ini sangat penting untuk mendukung pelaksanaan tugas sehari-hari, sehingga pengelolaan aset dapat dilakukan secara optimal. Dengan demikian, kualitas kinerja dalam pengelolaan aset, terutama aset tetap, dapat terus meningkat, mendukung efisiensi serta efektivitas dalam pengelolaan keuangan daerah. bahwa Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Selatan berusaha meningkatkan pengetahuan pegawai di bidang aset dengan memberikan Bimtek (Bimbingan Teknis), Diklat (Pendidikan dan Pelatihan), dan Studi Banding ke daerah lain. Kegiatan-kegiatan ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan pegawai di bidang aset.

## 3. Penambahan Formasi Pada Bidang Aset

Jumlah personel yang terbatas di bagian aset Badan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Aceh Selatan berdampak pada terhambatnya proses pengelolaan aset. Akibatnya, pendataan dan pemanfaatan aset tidak dapat berjalan secara optimal. Kendala ini terjadi karena keterbatasan jumlah pegawai yang tersedia untuk menangani tugas-tugas terkait pengelolaan aset. Untuk meningkatkan kinerja yang optimal dan efisien dalam pengelolaan aset tetap, bidang Barang milik daerah mengusulkan kepada kepala Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Selatan untuk merekomendasikan kepada Bupati Aceh Selatan penambahan personel, baik itu Aparatur Sipil Negara maupun Non-Aparatur Sipil Negara. Tujuannya adalah agar kualitas kinerja dalam pengelolaan aset dapat mencapai tingkat optimal dan efisien, sehingga pengelolaan aset dapat dilakukan sesuai dengan harapan dan kebutuhan yang diinginkan.

### 3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian

Penelitian ini menunjukkan bahwa pemanfaatan aset tetap berupa tanah di Kabupaten Aceh Selatan belum berjalan optimal dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini terlihat dari masih banyaknya aset tanah yang belum memiliki legalitas, rendahnya tingkat pemanfaatan, serta terbatasnya kapasitas sumber daya manusia dan sistem informasi pengelolaan aset. Temuan ini relevan untuk dibandingkan dengan hasil-hasil penelitian sebelumnya.

Penelitian ini sama halnya dengan penelitian Nizar Prio Randansyah (2023) di Kabupaten Sidoarjo, yang menemukan bahwa banyak aset tanah milik pemerintah belum dimanfaatkan secara optimal akibat lemahnya sistem pengelolaan dan minimnya kesadaran dari Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait. Di Aceh Selatan, situasi serupa terlihat dari ketidaksinkronan data aset antar

instansi serta lemahnya pengawasan terhadap penggunaan aset.

Selanjutnya, penelitian ini juga sejalan dengan temuan Noor Aulia Rahman (2021) yang melakukan penelitian di Kabupaten Mamuju. Ia menemukan bahwa meskipun pengelolaan aset tanah telah dilakukan, pemanfaatannya belum optimal karena belum dilakukannya identifikasi potensi aset secara menyeluruh. Kondisi ini serupa dengan Aceh Selatan, di mana proses inventarisasi dan penilaian nilai ekonomis aset belum dilaksanakan secara sistematis.

Penelitian ini juga memiliki kesamaan dengan penelitian Nandya Fitra Saputr (2021) di Kepulauan Seribu, yang menyoroti belum efektifnya sistem manajemen aset yang digunakan. Di Aceh Selatan, sistem informasi aset yang ada (SIMDA BMD) belum mendukung pengelolaan secara maksimal karena keterbatasan fitur dan kurangnya pelatihan teknis bagi petugas aset. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa sistem dan SDM yang memadai, optimalisasi pemanfaatan aset akan sulit dicapai.

Namun demikian, penelitian ini berbeda dengan penelitian Galang Dicky Setiawan (2023) di Kabupaten Semarang. Dalam penelitiannya, Galang menunjukkan bahwa pengelolaan aset tetap di Kabupaten Semarang telah cukup baik dan mendukung pencapaian opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP), meskipun masih terkendala bukti legalitas. Sementara di Aceh Selatan, permasalahan legalitas masih sangat mendasar, di mana dari 1.644 bidang tanah, hanya sekitar 420 bidang yang telah bersertifikat.

Penelitian ini juga bertolak belakang dalam pendekatan dengan penelitian Fitri Wulandari (2019) di Kabupaten Kepulauan Meranti. Fitri menekankan pentingnya evaluasi rutin dan survei kepuasan pengguna dalam mendukung pengelolaan aset. Namun di Aceh Selatan, pendekatan evaluatif semacam itu belum diterapkan secara konsisten. Pendataan dan pelaporan aset masih bersifat administratif tanpa pengukuran efektivitas atau kepuasan pemanfaatan aset.

Dari perbandingan ini dapat disimpulkan bahwa meskipun berbagai daerah menghadapi tantangan dalam pengelolaan aset tetap tanah, konteks dan solusi yang ditawarkan berbeda-beda. Penelitian ini memberikan kontribusi baru melalui penekanan pada strategi lokal yang berbasis data, seperti kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), peningkatan kapasitas SDM, serta penguatan regulasi melalui Qanun Nomor 2 Tahun 2023. Temuan ini diharapkan menjadi rujukan untuk perbaikan kebijakan pengelolaan aset tetap tanah di daerah lain dengan karakteristik serupa.

#### **IV. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi yang didapatkan penulis di lapangan selama masa penelitian, maka dapat disimpulkan bahwa Optimalisasi pemanfaatan aset tetap berupa tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kabupaten aceh selatan dengan cara yaitu Identifikasi dan inventarisasi aset Dari 1.644 bidang tanah milik daerah, identifikasi dan inventarisasi dilakukan untuk memastikan legalitas, kondisi fisik, dan menghindari sengketa. Legalitas Aset dimana baru 420 bidang tanah yang bersertifikat. Penilaian Aset Penilaian tetapi masih terbatas karena kurangnya SDM bersertifikasi dan keterbatasan anggaran. Analisa Optimalisasi aset tetap yang ada di kabupaten aceh selatan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan ( KSP ), bangun serah guna (BGS) , serta kerja sama penyedia infrastruktur ( KSPI ) dimana hanya sewa dan pinjam pakai yang bisa dan efektif dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di kabupaten aceh selatan sedangkan untuk yang lainnya belum karena kurangnya minat dan ketertarikan investor yang ada di kabupaten aceh selatan Sistem informasi Pengelolaan aset menggunakan SIMDA-BMD, namun masih terbatas fiturnya. Perlu pengembangan sistem dan

peningkatan kapasitas SDM agar pengelolaan lebih efektif, transparan, dan modern. Faktor penghambat dan faktor pendukung dalam meningkatkan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah di kabupaten aceh selatan yaitu sebagai berikut :Banyaknya aset tetap yang belum bersertifikat dan belum dimanfaatkan, Kurangnya tenaga ahli yaitu keterbatasan tenaga yang profesional dalam pengelolaan aset, Kekurangan pegawai dalam pengelolaan aset baik ASN maupun non ASN Serta faktor pendukungnya sarana yang memadai, adanya kerja sama dengan pihak BPN dan adanya regulasi terhadap pengelolaan barang milik daerah terkhususnya di bidang Aset tetap tanah. Upaya yang dilakukan Pemerintah Aceh Selatan dalam mengatasi Hambatan Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah adalah Melakukan pemanfaatan aset dan legalitas aset secara optimal agar tidak ada aset kabupaten aceh selatan yang terbengkalai dan tidak ada lagi aset tetap tanah yang tidak memiliki legalitas sehingga dapat dimanfaatkan agar dapat meningkatkan Pendapatan Asli daerah, Meningkatkan Potensi Bagi pegawai bidang aset dengan memberikan bimbingan teknis dan pemberian pelatihan ( diklat ) tentang pengelolaan aset serta mengajukan usulan terhadap formasi dibagian aset kepada bupati aceh selatan terkait pegawai ASN maupun non ASN agar pengelolaan aset dapat optimal.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu dan biaya penelitian. Penelitian juga hanya dilakukan pada satu instansi pemerintah saja yakni BPKD kabupaten Aceh Selatan Provinsi Aceh sebagai model studi kasus yang dipilih.

**Arah Masa Depan Penelitian (future work).** Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Aceh Selatan Provinsi Aceh untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

## V. UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada BPKD Kabupaten Aceh Selatan Provinsi Aceh beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Bassey, E., Mulligan, E., & Ojo, A. (2022). A conceptual framework for digital tax administration – A systematic review. *Government Information Quarterly*, 39(4), 101754. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2022.101754>
- Dwirahmadi, F., Solikhah, M., & Sulistyawati, L. (2023). Integrating disaster risk reduction and climate change adaptation through collaborative governance in Jakarta. *International Journal of Disaster Risk Reduction*, 89, 103750. <https://doi.org/10.1016/j.ijdrr.2023.103750>
- Liamputtong, P. (2020). *Qualitative research methods* (5th ed.). Oxford University Press. <https://global.oup.com/academic/product/qualitative-research-methods-9780190304302>
- Moleong, L. J. (2015). *Metodologi penelitian kualitatif (Edisi Revisi)*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nurdin, I., & Hartati, S. (2019). *Metodologi penelitian sosial*. Jakarta: Kencana.
- Puron-Cid, G., Luna-Reyes, L. F., & Gil-Garcia, J. R. (2021). Information sharing in the public sector: A literature review and research agenda. *Government Information Quarterly*, 38(1), 101545. <https://doi.org/10.1016/j.giq.2020.101545>

- Rahman, N. A. (2021). Optimalisasi pengelolaan aset tanah daerah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Mamuju  
[https://repository.unhas.ac.id/10513/3/A042191027\\_tesis\\_01-11-2021%201-2.pdf](https://repository.unhas.ac.id/10513/3/A042191027_tesis_01-11-2021%201-2.pdf)
- Randansyah, N. P. (2023). Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah pada Pemerintah Kabupaten Sidoarjo Provinsi Jawa Timur  
<http://eprints.ipdn.ac.id/12536/>
- Ruskarini, D. (2017). Dasar-dasar metode penelitian kualitatif. Surabaya: Cakra Ilmu.
- Saputra, N. F. (2021). Efektivitas pengelolaan aset tetap (barang milik daerah) pada Kantor Suku Dinas Sumber Daya Air Kepulauan Seribu <http://repository.stei.ac.id/6168/>
- Setiawan, G. D. (2023). Optimalisasi pemanfaatan aset tetap dalam mempertahankan opini wajar tanpa pengecualian di Kabupaten Semarang <http://eprints.ipdn.ac.id/15136/>
- Simangunsong, F. (2017). Metode penelitian sosial kualitatif. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sinurat, M. (2024). Optimalisasi Penatausahaan Aset Tetap Provinsi Sulawesi Tenggara  
<http://eprints.ipdn.ac.id/18168/>
- Siregar, D. 2019. Manajemen Aset. Jakarta: PT Gramedia Pustaka
- Sugiyono. (2016). Metode penelitian pendidikan: Pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Wulandari, F. (2019). Pengelolaan aset daerah atas tanah milik pemerintah Kepulauan Meranti  
<https://repository.uin-suska.ac.id/21350/>