OPTIMALISASI KONTRIBUSI ASET TETAP DAERAH (GEDUNG DAN BANGUNAN) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN JAYAWIJAYA

Samuel Marvieschope Heluka

NPP: 33.1165

Program Studi Keuangan Publik

Email: marvieschope@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Dr.Tumpak Haposan Simanjuntak, MA

Email: tumpak@ipdn.ac.id

ABSTRACT

Problem Statment: *Local Own-Source Revenue (PAD) is one of the indicators of regional fiscal independence in supporting development. One potential source of PAD comes from the management of regional fixed assets, particularly buildings and structures. The contribution of PAD to the Regional Budget (APBD) of Jayawijaya Regency during the 2020–2025 period remains very low, falling below 1%. Specifically, the contribution of fixed assets in the form of buildings and structures to PAD has been unstable and suboptimal, recorded at only 0.01%–0.13% of total PAD.* ***Purpose:*** *This study aims to analyze the contribution of fixed assets in the form of buildings and structures to PAD in Jayawijaya Regency, identify the inhibiting and supporting factors in efforts to increase revenue from these assets, and determine the efforts of the Jayawijaya Regency Government in optimizing PAD revenue from buildings and structures.* ***Method:*** *The research method employed is a qualitative descriptive approach utilizing regional financial report data, particularly fixed asset data and PAD realization figures.* ***Result:*** *The study reveals that fixed assets in the form of buildings and structures contribute to PAD through asset utilization mechanisms such as leasing, utilization cooperation agreements, and optimization of regional asset use. However, this contribution remains suboptimal due to constraints in asset management, including disorganized data recording, underutilization of assets, and insufficient supervision and strategic planning. Therefore, efforts are needed to improve asset management through accurate inventory systems, optimization of asset utilization, and enhancement of human resource capacity in regional asset management.* ***Conclusion:*** *With improved management, fixed assets in the form of buildings and structures are expected to provide a more significant contribution to increasing PAD in Jayawijaya Regency.*

Keywords: *Fixed Assets, Buildings and Structures, Local Own-Source Revenue, Asset Management, Jayawijaya.*

ABSTRAK

Permasalahan: Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu indikator kemandirian fiskal daerah dalam mendukung pembangunan. Salah satu sumber potensial PAD berasal dari pengelolaan aset tetap daerah, khususnya aset gedung dan bangunan. Kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap APBD Kabupaten Jayawijaya selama periode 2020–2025 masih sangat rendah, yakni di bawah 1%. Khususnya, kontribusi aset tetap gedung dan bangunan terhadap PAD bersifat tidak stabil dan belum optimal tercatat hanya berkisar 0,01%–0,13% dari total PAD. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kontribusi aset tetap gedung dan bangunan terhadap PAD di Kabupaten Jayawijaya. **Hasil/Temuan:** Penelitian menunjukkan bahwa aset tetap gedung dan bangunan memiliki kontribusi terhadap PAD melalui pemanfaatan aset seperti sewa, kerja sama pemanfaatan, dan optimalisasi penggunaan aset daerah. Namun demikian, kontribusi tersebut masih tergolong belum optimal karena adanya kendala dalam pengelolaan aset, seperti pendataan yang belum tertib, pemanfaatan aset yang belum maksimal, serta kurangnya pengawasan dan perencanaan strategis. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan pengelolaan aset melalui inventarisasi yang akurat, optimalisasi pemanfaatan aset, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia dalam manajemen aset daerah. **Kesimpulan:** Dengan pengelolaan yang lebih baik, aset tetap gedung dan bangunan diharapkan dapat memberikan kontribusi yang lebih signifikan terhadap peningkatan PAD di Kabupaten Jayawijaya.

Kata kunci: Aset Tetap, Gedung dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Pengelolaan Aset, Jayawijaya

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan daerah merupakan bagian yang melekat dari pembangunan nasional yang dilaksanakan secara bertahap, terencana, dan berkelanjutan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Landasan utama yang menjadi pedoman dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah adalah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah yang menegaskan bahwa daerah memiliki hak wewenang dan kewajiban untuk mengatur serta mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan prinsip otonomi daerah. Melalui peraturan ini pemerintah daerah diberi kewenangan luas dalam mengelola sumber daya termasuk hal perencanaan dan pelaksanaan anggaran daerah.

Undang-Undang No 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antar Pemerintah Pusat Dan Daerah, memberikan landasan bagi sistem pembiayaan otonomi daerah melalui mekanisme transfer dana dari pusat ke daerah.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara yang menegaskan bahwa setiap pengelolaan keuangan negara termasuk keuangan daerah yang mana harus dilaksanakan secara tertib, taat, dan bertanggungjawab juga transparan.

Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2021 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Di dalamnya dijelaskan bahwa barang milik daerah yang berasal dari belanja modal wajib dicatat dan dikelola sesuai dengan nilai perolehannya. Permendagri ini mengatur mekanisme pencatatan, penghapusan, dan pelaporan aset tetap sehingga nilai aset daerah yang dihasilkan dari belanja modal dapat dipertanggungjawabkan secara akuntabel.

Aset Gedung dan Bangunan merupakan salah satu kelompok aset tetap paling strategis di pemerintah daerah karena memiliki peran langsung dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik. Gedung dan bangunan adalah aset berupa konstruksi fisik yang berdiri secara

permanen, melekat pada tanah, dan digunakan sebagai tempat kegiatan pemerintahan, pelayanan publik, atau fungsi sosial ekonomi pemerintah daerah. Aset gedung dan bangunan memiliki karakteristik utama seperti, memiliki pondasi permanen, masa manfaat yang lebih dari 12 bulan, digunakan untuk kegiatan pemerintahan atau pelayanan publik, dan aset gedung dan bangunan memerlukan pemeliharaan yang rutin.

Beberapa jenis kategori aset gedung dan bangunan yaitu, gedung kantor, bangunan pelayanan publik, bangunan hunian, bangunan sosial dan ekonomi, dan bangunan utilitas. Fungsi dan manfaat dari aset gedung dan bangunan ini adalah sebagai sarana kerja ASN dalam menjalankan administrasi pemerintahan, seperti fasilitas pemerintahan, juga menjadi tempat pelayanan dasar seperti kesehatan, pendidikan, dan ekonomi, aset gedung dan bangunan juga dapat menjadi sumber peningkatan PAD, yang mana sebagian bangunan dapat disewakan atau dimanfaatkan, seperti gedung serbaguna, ruko, dan pasar.

Kabupaten Jayawijaya yang merupakan kabupaten dengan kondisi geografis yang cukup ekstrim dengan jumlah penduduk pada tahun 2025 mencapai 276,288 jiwa dan luas wilayah mencapai 263.057,77 km^2. (Jayawijaya, 2025) Jayawijaya terdiri dari 40 distrik yang keseluruhannya terletak di lembah yang di kenal dengan sebutan lembah baliem dan dikelilingi oleh bukit dan tebing. dimana kabupaten ini di kelilingi oleh beberapa gunung-gunung besar yang berbatu, dengan kondisi geografis yang ekstrim ini, kabupaten Jayawijaya telah berhasil membangun pemerintahan daerahnya dengan baik, namun pembangunan di kabupaten Jayawijaya ini tidak luput dari dana transfer pusat yang mana kabupaten ini masih bergantung pada dana transfer pusat, yang dikelola oleh pemerintah dalam belanja modal untuk melakukan pembangunan di daerah ini.

Penelitian terdahulu pada umumnya menunjukkan kontribusi aset gedung dan bangunan yang belum optimal, seperti penelitian oleh (Emiliana Ridan et al., 2025) dalam Jurnal Kendali Akuntansi Volume. 3, Nomor. 3 Juli 2025 Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun terjadi peningkatan penerimaan setiap tahun, kontribusinya terhadap PAD belum optimal.

Aset gedung dan bangunan memiliki peran strategis dalam mendorong pertumbuhan ekonomi daerah karena melalui gedung pemerintahan, fasilitas pendidikan, serta layanan publik lainnya. Dengan kata lain, kontribusi aset gedung dan bangunan yang efektif dan tepat sasaran akan berdampak langsung terhadap peningkatan PAD pemerintah daerah serta kualitas pelayanan publik. Oleh karena itu, pengoptimalan aset gedung dan bangunan menjadi aspek yang penting untuk memastikan setiap rupiah yang dikeluarkan dapat menghasilkan manfaat ekonomi dan sosial bagi masyarat.

Kontribusi aset gedung dan bangunan merupakan salah satu indikator penting dalam menilai sejauh mana pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) mampu mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Jayawijaya. Optimalisasi Pengelolaan aset yang meliputi penggunaan, pemanfaatan, pemeliharaan, serta pencatatan diharapkan dapat memberikan dampak positif terhadap penerimaan daerah. Oleh karena itu, untuk mengetahui besarnya kontribusi aset tetap gedung dan bangunan terhadap PAD, telah disajikan dalam tabel 1.3 berikut:

Tabel 1.2 Kontribusi Aset Gedung Dan Bangunan Terhadap PAD Kabupaten Jayawijaya 2020-2024

No	Tahun	Pendapatan dari asset	Jumlah Aset	Total PAD	Rasio Aset dan PAD
1	2020	1.000.000	11	64.601.685	0,01%
2	2021	2.751.405.000	19	48.089.643.061	0,06%
3	2022	3.691.572.000	12	24.429.523.579	0,13%
4	2023	5.505.123.000	15	27.345.189.571	0,06%
5	2024	2.959.910.000	13	83.833.528.413	0,04%

Sumber data: BPKAD Laporan Keuangan Kabupaten Jayawijaya Tahun 2021-2024

Berdasarkan tabel 1.1 diatas dapat dilihat kontribusi aset gedung dan bangunan terhadap PAD Kabupaten Jayawijaya terlihat menurun terutama pada tahun 2021-2022 meskipun pada tahun 2023 jumlah kontribusi mulai meningkat namun pada tahun 2024 terlihat kontribusi aset tetap gedung dan bangunan menurun. Kontribusi aset tetap gedung dan bangunan yang jumlah kontribusinya terhadap PAD tidak konsisten ini tidak terlepas dari beberapa masalah aset gedung dan bangunan yang ada masalah seperti gedung yang tidak digunakan secara optimal, kondisi fisik gedung yang tidak terawat, data dan administrasi gedung belum tertib, gedung yang belum dioptimalkan pemanfaatannya, penilaian aset belum diperbarui, lemahnya pengendalian dan pengawasan aset. Perkembangan aset pemerintah daerah di Kabupaten Jayawijaya menjadi salah satu indikator keberhasilan pengelolaan keuangan daerah. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlunya penguatan tata kelola aset tetap gedung dan bangunan agar berdampak terhadap peningkatan PAD Pemerintah Daerah dan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Jayawijaya secara berkelanjutan.

1.2 Kesenjangan Masalah yang Diambil

Pemerintah daerah menemukan beberapa aset yang mendek dan tidak berkontribusi pada PAD seperti mall Wamena, gedung Dinas Pendidikan, Gedung kantor otonom, Ruko di sekitar pasar Potikelek dan jalan Safari Darwin, dan Bangunan Tugu Salib, aset gedung dan bangunan ini mendek sehingga menyebabkan kurangnya kontribusi dari aset gedung itu sendiri. Yang memiliki tantangan besar dalam pembangunan infrastruktur serta pengoptimalan aset gedung dan bangunan daerah yaitu, wilayah ini didominasi oleh kondisi geografis pegunungan dan aksesibilitas yang terbatas, sehingga optimalisasi dalam pengelolaan aset gedung dan bangunan menjadi hal yang sangat penting. Secara khusus, aset gedung dan bangunan mencakup seluruh struktur fisik yang didirikan secara permanen di atas tanah, yang fungsinya bersifat mendukung pelayanan kepada masyarakat maupun operasional pemerintahan. Pembangunan aset tetap gedung dan bangunan, Kabupaten Jayawijaya masih mendapat masalah yang menyebabkan terjadinya kendala terhadap pembangunan dan pemanfaatan aset tetap gedung dan bangunan. Aset gedung dan bangunan memiliki posisi yang sangat penting karena setiap penambahan gedung baru atau perbaikan bangunan lama hal itu berpengaruh langsung terhadap akses masyarakat terhadap layanan dasar. Misalnya, pembangunan sekolah di distrik-distrik terpencil dapat meningkatkan akses pendidikan, sementara pembangunan puskesmas atau rehabilitasi rumah sakit daerah dapat memperbaiki layanan kesehatan masyarakat, serta pembangunan mall wamena, dan pasar.

Beberapa bangunan mengalami kerusakan fisik yang cukup cepat akibat kurangnya pemeliharaan. Selain itu, masih terdapat kasus aset yang tidak terdata dengan baik atau belum

memiliki kelengkapan dokumen, seperti BAST atau legalitas tanah, sehingga memengaruhi keandalan penyajian laporan keuangan pemerintah daerah.

Masalah lain yang turut memperburuk kontribusi aset gedung dan bangunan adalah lemahnya sistem penatausahaan dan pencatatan aset tetap daerah. Aset gedung dan bangunan yang telah. Beberapa jenis aset tetap gedung dan bangunan yang menjadi tempat investasi, dan inventaris dari pemerintah daerah memiliki kondisi yang buruk, dimana gedung dan bangunan tidak dimanfaatkan dengan baik dan dibiarkan terlantar, dan belum dimanfaatkan secara optimal. Pemerintah membangun pasar dan gedung serba guna namun setelah pembangunan selesai gedung dan bangunan tersebut dibiarkan begitu saja dan tidak dipantau serta dipelihara oleh pemerintah, hal ini menyebabkan beberapa fasilitas di pasar menjadi rusak serta situasi dalam pasar juga yang menjadi tidak nyaman, menyebabkan kurangnya penjual di pasar yang mengakibatkan pasar menjadi sunyi.

1.3 Urgensi penelitian

Aset gedung dan bangunan memiliki anggaran yang tinggi di antara jenis aset tetap lainnya namun pada realisasinya anggaran yang tinggi ini tidak terealisasikan dengan baik sesuai dengan harapan masyarakat, pemerintah tidak menambah aset baru yang menyebabkan kurangnya aset di kabupaten Jayawijaya sehingga menurunkan efektivitas pelayanan publik. Hal ini disebabkan karena kurangnya perencanaan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah sehingga aset gedung dan bangunan menjadi tidak produktif. Faktor yang memengaruhi kondisi ini di antaranya adalah fokus perencanaan program pembangunan yang lebih pada pembangunan gedung dan bangunan yang mana kenaikan dari nilai aset tetap tersebut tidak seimbang dengan pemanfaatannya, banyak gedung dan bangunan yang dibangun namun tidak termanfaatkan dengan baik hal ini menyebabkan kualitas dari gedung dan bangunan menjadi rendah dan mengakibatkan umur pada aset tersebut menjadi rendah, hal ini juga disebabkan karena perencanaan program yang belum sepenuhnya berbasis kebutuhan, keterlambatan pelaksanaan proyek, kendala geografis, serta lemahnya pengawasan dan evaluasi terhadap penggunaan anggaran.

Kondisi tersebut sejalan dengan hasil temuan Badan Pemeriksa, Keuangan (BPK), yang menyoroti bahwa beberapa proyek infrastruktur di kabupaten Jayawijaya mengalami keterlambatan penyelesaian. Dalam konteks ini pengelolaan aset daerah, memiliki peran penting sebagai sarana penunjang pelaksanaan tugas pemerintahan, pelayanan publik, dan pendorong kegiatan ekonomi masyarakat. Oleh karena itu, aset harusnya dikelola dengan baik agar memberikan manfaat jangka panjang.

Hal ini menimbulkan pertanyaan penting tentang bagaimana kontribusi dari aset gedung dan bangunan dalam meningkatkan PAD pemerintah daerah, serta faktor-faktor apa yang menghambat optimalisasinya. Karena itu, analisis mendalam terhadap hubungan antara kontribusi aset gedung dan bangunan terhadap PAD daerah menjadi relevan untuk dikaji lebih lanjut.

1.4 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang relevan digunakan sebagai perbandingan dan landasan untuk menunjukkan posisi penelitian ini.

Penelitian oleh Emilina Ridan & Rere Paulina Bibiana (2023), penelitian ini menganalisis penatausahaan aset tetap tanah pada BKAD Kabupaten Manggarai Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan aset tanah belum sesuai dengan ketentuan Permendagri Nomor

19 Tahun 2016. Masih banyak tanah daerah yang tidak dimanfaatkan atau dibiarkan kosong sehingga belum memberikan nilai ekonomi bagi daerah. Penelitian ini menegaskan bahwa penatausahaan yang tidak optimal berdampak langsung pada rendahnya nilai manfaat aset daerah.

Penelitian oleh Kristian K.V Radjibu, Otniel Safkaur, & Syaikhful Fala (2024), penelitian ini berfokus pada kontribusi aset gedung dan bangunan terhadap PAD Kabupaten Keerom. Menggunakan metode deskriptif kuantitatif, hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi aset gedung dan bangunan masih belum optimal. Aset fisik telah tersedia, namun pemanfaatannya belum mampu meningkatkan penerimaan PAD secara signifikan.

Penelitian oleh Roso Adi Satmoko & Agni Grandita Permata Sari (2024), penelitian ini mengkaji pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari. Menggunakan pendekatan kualitatif, hasil penelitian menggambarkan bahwa pemanfaatan aset tetap belum optimal, baik dari sisi pengelolaan maupun produktivitas aset. Masih terdapat aset yang tidak dimanfaatkan secara efektif sehingga nilai kontribusinya terhadap pendapatan daerah rendah.

Penelitian oleh Siti Rahima Nurdiana & Lilik Handajani Alamsyah (2016), penelitian ini menganalisis faktor-faktor yang memengaruhi optimalisasi pemanfaatan aset tetap di Kota Mataram. Dengan menggunakan teknik purposive sampling dan regresi berganda, penelitian ini menemukan bahwa inventarisasi aset, pengawasan, dan pengendalian aset memiliki pengaruh positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.

Penelitian oleh Hendra Dores Manghiut Silaban, Syaikul Fallah, & Ferdinandus Kristian (2023), penelitian ini membahas kontribusi aset daerah terhadap PAD di Kota Jayapura. Hasilnya menunjukkan bahwa kontribusi aset daerah terhadap PAD sangat rendah, bahkan tidak mencapai 2% pada periode penelitian. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah daerah belum mampu memanfaatkan aset sebagai sumber pendapatan yang signifikan. Penelitian ini memberikan gambaran bahwa aset daerah yang tidak dimanfaatkan optimal hanya menghasilkan kontribusi yang sangat kecil terhadap pendapatan daerah.

Penelitian oleh Ni Luh Putu Eka Widiantari & I Gusti Agung Mas Rwa Jayantiari, penelitian ini mengkaji optimalisasi pemanfaatan aset daerah di Kota Denpasar. Menggunakan metode empiris, penelitian menemukan bahwa pemanfaatan aset daerah belum optimal karena pemerintah daerah belum memiliki peraturan daerah yang mengatur retribusi pemakaian kekayaan daerah. Ketidaktersediaan regulasi ini membuat pemanfaatan aset daerah tidak dapat berjalan maksimal sebagaimana yang diharapkan.

Penelitian oleh Kasrul Selang (2022), penelitian ini menganalisis strategi optimalisasi aset daerah di Provinsi Maluku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengelolaan aset belum dilakukan secara optimal untuk meningkatkan PAD. Biaya pemeliharaan aset cenderung tidak efisien, organisasi pengelola aset tidak berjalan efektif, dan terdapat indikasi pemborosan dalam pengelolaan aset daerah.

Penelitian tersebut menyimpulkan bahwa optimalisasi diimplementasikan sebagai upaya untuk mengoptimalkan nilai aset tetap daerah.

1.5 Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penenilitian ini menawarkan kebaruan pada kajian optimalisasi aset tetap gedung dan bangunan di kabupaten Jayawijaya, area yang masih jarang diteliti secara empiris dalam mengoptimalkan aset

tetap, ynag memberikan perspektif yang menyeluruh terhadap permasalahan terkait optimalisasi pengelolaan aset tetap. Penggunaan metode kualitatif secara mendalam mengeksplorasi tidak hanya implementasi kebijakan, namun juga mengidentifikasi rendahnya partisipasi dan kesadaran masyarakat.

1.6 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kontribusi aset tetap gedung dan bangunan terhadap PAD di Kabupaten Jayawijaya.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif sebagai landasan metodologis utama. Pemilihan pendekatan kualitatif didasarkan pada pertimbangan bahwa permasalahan yang diteliti bersifat kompleks dan memerlukan pemahaman yang mendalam, menyeluruh, serta kontekstual. Sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono (2022), penelitian kualitatif merupakan metode yang digunakan untuk memahami fenomena sosial secara mendalam melalui pengumpulan data pada kondisi alamiah, di mana peneliti berperan sebagai instrumen utama dalam proses penelitian. Senada dengan hal tersebut, Moleong (2021) menjelaskan bahwa penelitian kualitatif digunakan untuk memahami fenomena secara mendalam melalui proses pengumpulan data berupa wawancara, observasi, dan dokumentasi sehingga menghasilkan gambaran yang lebih menyeluruh terhadap objek penelitian.

Pendekatan kualitatif dipilih karena data yang dibutuhkan dalam penelitian ini tidak cukup hanya bersumber dari angka-angka laporan keuangan atau realisasi anggaran semata. Pengelolaan aset daerah merupakan fenomena yang melibatkan banyak dimensi, mulai dari aspek kebijakan, koordinasi antarperangkat daerah, budaya organisasi, hambatan birokrasi, hingga kapasitas sumber daya manusia yang tidak semuanya dapat diukur secara kuantitatif. Oleh karena itu, metode kualitatif dianggap paling tepat karena memungkinkan peneliti untuk tidak hanya membaca data, tetapi juga menafsirkan makna di balik data tersebut secara lebih kaya dan mendalam. Selain itu, pendekatan ini bersifat fleksibel dan adaptif terhadap dinamika lapangan, sehingga peneliti dapat menyesuaikan fokus penelitian sesuai dengan temuan aktual yang diperoleh selama proses pengumpulan data berlangsung.

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Jayawijaya, Provinsi Papua Pegunungan, dengan fokus pada OPD yang memiliki peran strategis dalam pengelolaan keuangan dan aset daerah, yaitu Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Jayawijaya. Pemilihan OPD ini didasarkan pada pertimbangan bahwa BPKAD merupakan pengelola langsung Barang Milik Daerah (BMD) termasuk aset gedung dan bangunan, yang berkaitan erat dengan alokasi dan pemanfaatan aset. Dengan melibatkan OPD tersebut, diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran yang komprehensif dan menyeluruh mengenai kontribusi aset gedung dan bangunan terhadap PAD Pemerintah Kabupaten Jayawijaya.

Adapun waktu pelaksanaan penelitian berlangsung selama kurang lebih satu bulan, dimulai dari tanggal 6 Januari 2026 hingga 25 Januari 2026, yang mencakup tahap persiapan, pelaksanaan pengumpulan data di lapangan, hingga penyusunan laporan hasil penelitian.

Untuk memperoleh data yang akurat, relevan, dan dapat dipertanggungjawabkan, penelitian ini menggunakan tiga teknik pengumpulan data secara bersamaan. Pertama, wawancara mendalam atau interview, yang dilakukan kepada para informan yang memiliki keterlibatan dan

pemahaman langsung terhadap pengelolaan aset tetap daerah. Wawancara ini bertujuan untuk menggali informasi secara rinci, memahami alasan dan pertimbangan di balik kebijakan pengelolaan aset, serta memperoleh keterangan teknis maupun regulatif dari pejabat yang berwenang. Kedua, observasi lapangan atau observing, yaitu pengamatan secara langsung terhadap aktivitas, kondisi fisik aset, proses kerja, dan interaksi antar pegawai di lingkungan instansi terkait. Observasi dilakukan untuk memperoleh gambaran nyata kondisi di lapangan yang tidak selalu dapat terungkap melalui wawancara semata. Ketiga, dokumentasi, yakni pengumpulan data melalui dokumen-dokumen resmi pemerintah yang berkaitan dengan pengelolaan aset dan keuangan daerah, meliputi Laporan Realisasi Anggaran (LRA), Neraca Aset Tetap Daerah, Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD), dokumen perencanaan seperti RKPD dan APBD, serta hasil audit BPK terkait pengelolaan aset tetap daerah. Teknik dokumentasi ini digunakan untuk memperkuat dan mengonfirmasi data yang diperoleh melalui wawancara dan observasi.

Sumber data dalam penelitian ini terbagi menjadi dua, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari lapangan melalui kegiatan wawancara dan observasi terhadap pejabat serta pegawai yang berkaitan dengan pengelolaan aset tetap di lingkungan BPKAD dan BAPPEDA Kabupaten Jayawijaya. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai referensi dan dokumen resmi pemerintah daerah, termasuk peraturan perundang-undangan, publikasi pemerintah, hasil penelitian terdahulu, serta berbagai dokumen keuangan yang relevan dengan topik penelitian.

Dalam penelitian kualitatif ini, peneliti sendiri berperan sebagai instrumen utama atau key instrument. Hal ini berarti peneliti secara langsung terlibat dalam seluruh proses penelitian, mulai dari menentukan fokus penelitian, memilih informan, mengumpulkan dan menilai keabsahan data, hingga menafsirkan hasil temuan di lapangan. Untuk mendukung proses tersebut, digunakan pula instrumen pendukung berupa pedoman wawancara yang disusun secara sistematis, lembar pencatatan lapangan untuk merekam temuan dan detail penting selama wawancara dan observasi, serta pedoman dokumentasi yang membantu peneliti dalam menelusuri dan mengorganisasi dokumen-dokumen yang relevan.

Penentuan informan dalam penelitian ini dilakukan secara purposive sampling, yaitu pemilihan informan berdasarkan pertimbangan tertentu di mana individu yang dipilih dianggap paling memahami persoalan yang berkaitan dengan kontribusi aset terhadap PAD. Informan difokuskan pada dua Organisasi Perangkat Daerah yang memiliki peran paling strategis, yaitu BPKAD sebagai pengelola langsung aset daerah dan BAPPEDA sebagai perencana pembangunan daerah Kabupaten Jayawijaya. Pemilihan informan secara purposive ini dimaksudkan agar data yang diperoleh benar-benar berasal dari pihak-pihak yang memiliki otoritas, pengalaman, dan pemahaman mendalam terhadap permasalahan yang diteliti, sehingga kualitas dan kedalaman informasi yang dihasilkan dapat terjamin. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui tiga tahapan yang saling berkesinambungan. Tahap pertama adalah reduksi data, yaitu proses menyeleksi dan menyederhanakan data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi, agar tetap fokus pada informasi yang relevan dengan tujuan penelitian. Tahap kedua adalah penyajian data, di mana informasi yang telah direduksi disusun secara sistematis dan mudah dipahami sehingga memungkinkan penarikan kesimpulan yang tepat. Tahap ketiga adalah penarikan kesimpulan, yaitu menarik makna dari keseluruhan hasil analisis untuk menjawab pertanyaan penelitian berdasarkan interpretasi mendalam terhadap data yang telah diverifikasi. Untuk menjamin validitas dan keabsahan hasil penelitian, digunakan teknik

triangulasi sebagaimana dikemukakan oleh Moleong (2018), yaitu cara untuk mengecek keabsahan data dengan memanfaatkan sesuatu di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding. Triangulasi dalam penelitian ini dilakukan melalui tiga cara, yaitu triangulasi sumber dengan membandingkan data dari berbagai informan yang berbeda, triangulasi metode dengan membandingkan hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi, serta triangulasi waktu dengan melakukan pengumpulan data pada waktu yang berbeda untuk memastikan konsistensi informasi yang diperoleh. Seluruh proses analisis dalam penelitian ini berlandaskan pada kerangka teoritis optimalisasi aset menurut Siregar (2018), yang menetapkan empat tahapan manajemen aset daerah sebagai pisau analisis utama, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, dan optimalisasi aset. Kerangka ini digunakan untuk mengukur dan mengkaji sejauh mana Pemerintah Kabupaten Jayawijaya, melalui BPKAD, telah menjalankan tahapan-tahapan tersebut dalam upaya mengoptimalkan kontribusi aset gedung dan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah secara efektif, efisien, dan berkelanjutan.

III. Hasil dan Pembahasan

Penelitian ini menggunakan kerangka teori optimalisasi aset dari Siregar (2018) yang mencakup empat tahapan: Inventarisasi Aset, Legal Audit, Penilaian Aset, dan Pemanfaatan Aset. Fokus penelitian adalah mengkaji bagaimana aset tetap gedung dan bangunan yang dikelola BPKAD dapat dioptimalkan untuk meningkatkan PAD, melalui mekanisme penyewaan, kerja sama pemanfaatan, peminjaman, atau bentuk pengelolaan lainnya. BPKAD telah melakukan langkah awal berupa rapat koordinasi dan inventarisasi aset, serta menyusun daftar properti investasi sebagai tindak lanjut diskusi dengan BPK, guna menarik minat investor dan mempercepat pemanfaatan aset.

3.1 Inventarisasi Aset Tetap

A. Fisik: BPKAD telah melaksanakan inventarisasi fisik dengan cara: menyusun tim pelaksana inventarisasi, membuat lembar kerja berdasarkan Kartu Inventarisasi Barang (KIB), melakukan pemeriksaan fisik langsung di lapangan, dan mencatat kondisi aset sesuai kondisi sebenarnya.

B. Yuridis: Aset yang sudah bersertifikat atas nama Pemerintah Daerah dicatat dalam KIB sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Sedangkan aset yang belum bersertifikat didorong untuk segera melengkapi persyaratan administrasi di bidang akuntansi dan pelaporan.

3.2 Legal Audit

Permasalahan legal yang ditemukan meliputi:

1. Banyak aset gedung dan bangunan belum memiliki sertifikat, sehingga menghambat proses pemanfaatan.
2. Adanya gugatan dari masyarakat yang mengklaim kepemilikan gedung yang sedang disewakan. sehingga pihak penyewa ragu untuk membayar uang sewa kepada pemerintah.
3. Besaran sewa/kontribusi yang dianggap terlalu tinggi oleh mitra penyewa.
4. Proses sertifikasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) membutuhkan waktu lama.

Strategi penyelesaian meliputi:

1. Membentuk tim khusus percepatan sertifikasi gedung dan bangunan.
2. Meningkatkan koordinasi dengan OPD terkait untuk melengkapi dokumen.
3. Mendaftarkan aset ke BPN untuk memperoleh sertifikat.
4. Mengedepankan pendekatan mediasi dan berkoordinasi dengan bagian hukum Pemkab serta Kejaksaan.

3.3 Penilaian Aset

BPKAD melakukan penilaian aset berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Langkah yang dilakukan antara lain mengidentifikasi seluruh gedung dan bangunan milik Pemkab Jayawijaya berdasarkan lokasi, ukuran, jenis, dan kondisi fisiknya untuk memastikan data terverifikasi dengan baik.

3.4 Pemanfaatan Aset

Pemerintah Kabupaten Jayawijaya telah menyusun Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) yang memuat program dan kegiatan pengembangan potensi aset gedung dan bangunan. Strategi pemanfaatan mencakup:

1. Manajemen aset secara menyeluruh untuk mengoptimalkan nilai dan kinerja aset.
2. Identifikasi aset berpotensiguna menemukan properti yang dapat menghasilkan pendapatan.

3.5 Faktor Penghambat Upaya Peningkatan Penerimaan dari Gedung dan Bangunan

Terdapat tiga faktor penghambat utama:

1. Kurangnya perencanaan yang matang Pembangunan gedung dan bangunan sering tidak didahului analisis kebutuhan yang komprehensif, sehingga menghasilkan aset yang tidak terpakai atau kurang produktif.
2. Terbatasnya anggaran keterbatasan dana menghambat kemampuan BPKAD untuk melakukan perawatan, renovasi, dan pengembangan gedung, yang pada akhirnya menurunkan kondisi fisik dan nilai aset.
3. Kurangnya koordinasi antar instansi lemahnya koordinasi menyebabkan pemanfaatan aset tidak efisien, tidak efektif, dan tidak transparan, serta berpotensi menimbulkan pemborosan sumber daya

3.6 Upaya Mengoptimalisasikan Penerimaan PAD dari Gedung dan Bangunan

BPKAD Kabupaten Jayawijaya melaksanakan beberapa upaya sebagai solusi atas hambatan yang ada:

1. Analisis kebutuhan komprehensif dan perencanaan jangka panjang Melakukan kajian mendalam sebelum pembangunan, termasuk menetapkan tujuan, merencanakan fasilitas, mengidentifikasi sumber daya, dan menyusun jadwal yang realistis.
2. Perbaikan, pemeliharaan, dan pencatatan rutin Melakukan perawatan berkala terhadap kondisi fisik gedung, pencatatan yang tertib, serta melibatkan masyarakat dan pemangku kepentingan dalam proses optimalisasi aset.
3. Peningkatan koordinasi dan komunikasi antar instansi dan pihak swasta Mengadakan pertemuan rutin dan memanfaatkan platform digital untuk memperlancar pertukaran informasi.
4. Peningkatan kualitas SDM BPKAD terus meningkatkan kompetensi pegawai dalam bidang teknologi dan prosedur pengelolaan aset agar pemanfaatan dapat berjalan dengan baik dan meminimalkan konflik.

IV. Kesimpulan

Kontribusi aset tetap gedung dan bangunan terhadap PAD Kabupaten Jayawijaya belum optimal, disebabkan oleh lemahnya administrasi aset, terbatasnya pemanfaatan, kurangnya pemeliharaan, dan masih banyaknya aset yang belum memiliki legalitas yang jelas. **Saran:** Perbaikan sistem inventarisasi dan pencatatan aset, Percepatan legalisasi aset daerah Aset yang belum memiliki status hukum yang jelas perlu segera disertifikasi atau dilengkapi dokumen kepemilikannya, Optimalisasi pemanfaatan aset Aset gedung dan bangunan yang belum dimanfaatkan secara optimal perlu dialihkan penggunaannya ke sektor yang lebih produktif, Peningkatan kapasitas SDM dan sistem informasi Pengelolaan aset yang optimal membutuhkan sumber daya manusia

yang kompeten, dan Perencanaan pembangunan berbasis kebutuhan Setiap pembangunan gedung dan bangunan harus didasarkan pada analisis kebutuhan yang jelas agar tidak menimbulkan aset yang tidak terpakai atau kurang produktif. Perencanaan yang matang juga harus mempertimbangkan aspek efisiensi anggaran dan potensi manfaat ekonomi jangka panjang, sehingga aset yang dibangun benar-benar memberikan nilai tambah bagi daerah.

Keterbatasan Penulisan. Penelitian ini memiliki beberapa keterbatasan, yaitu ruang lingkup tujuan yang hanya difokuskan pada optimalisasi kontribusi aset tetap gedung dan bangunan. sehingga belum menggambarkan potensi keseluruhan aset tetap daerah seperti tanah, jalan, dan peralatan terhadap PAD. Kemudian data kontribusi aset yang dianalisis terbatas pada periode 2020–2024 karena data realisasi pemanfaatan aset tahun 2025 dari BPKAD belum tersedia pada saat penelitian dilaksanakan, dan informan dalam penelitian ini hanya berasal dari lingkungan internal BPKAD Kabupaten Jayawijaya, sehingga perspektif pihak eksternal seperti mitra penyewa, DPRD, maupun Inspektorat Daerah belum terwakili secara menyeluruh, selanjutnya pendekatan deskriptif kualitatif yang digunakan tidak mengukur hubungan antar variabel secara statistik, sehingga temuan penelitian tidak dapat digeneralisasi secara kuantitatif ke daerah lain, dan kondisi geografis Kabupaten Jayawijaya yang sangat luas dan ekstrem membatasi kemampuan peneliti untuk melakukan verifikasi fisik langsung terhadap seluruh aset yang tersebar di berbagai wilayah, sehingga data sepenuhnya bersumber dari dokumen BPKAD. Keterbatasan-keterbatasan tersebut diharapkan dapat menjadi perhatian dan penyempurnaan bagi penelitian selanjutnya.
Arah Masa Depan (*future work*). Penelitian ini diharapkan menjadi pijakan bagi pengembangan kajian yang lebih luas di masa mendatang. Penelitian selanjutnya dapat memperluas cakupan objek aset tidak hanya pada gedung dan bangunan, tetapi juga mencakup tanah, jalan, dan peralatan guna memperoleh gambaran potensi aset daerah secara menyeluruh. Selain itu, penggunaan metode campuran (mixed methods) dapat dipertimbangkan agar temuan tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga mampu mengukur pengaruh pengelolaan aset terhadap PAD secara statistik.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKAD) Kabupaten Jayawijaya, serta seluru jajaran yang memberikan izin, data, informasi, serta kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian. Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada dosen pembimbing, keluarga, serta seluruh pihak yang memberikan bantuan, arahan, dukungan, dan motivasi selama proses pelaksanan penelitian hingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

VI. Daftar Pustaka

Mahmudi. (2016). *Akuntansi Sektor Publik*. Yogyakarta: UII Press.

Moleong, L. J. (2018). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Moleong, L. J. (2021). *Metodologi Penelitian*. [Penerbit tidak disebutkan].

Nazir, M. (2017). *Metode Penelitian*. Bogor: Ghalia Indonesia.

Nooraini, dkk. (2022). Pengelolaan aset daerah dan dampaknya terhadap pelayanan publik.

Nurdiana, S. R., & Alamsyah, L. H. (2016). Faktor–faktor yang mempengaruhi optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada Pemerintah Kota Mataram. *STIE AMM*. https://journal.stieamm.ac.id/valid/article/view/4/1

Radjibu, K. K. V., Safkaur, O., & Fala, S. (2024). Analisis pemanfaatan aset gedung dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Keerom. *Jurnal Akuntansi, Audit & Aset*, *7*(1). https://ejournal.uncen.ac.id/index.php/AAA/

Satmoko, R. A., & Sari, A. G. P. (2024). Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan PAD Pemerintah Kabupaten Manokwari. *Jurnal Terapan Pemerintahan Minangkabau*. https://doi.org/10.56259/jwi.v3i4.151

Selang, K. (2022). Strategi optimalisasi aset daerah untuk penguatan Pendapatan Asli Daerah (Studi Kasus Pemerintah Provinsi Maluku). https://doi.org/10.33701/jtpm.v4i2.4665

Silaban, H. D. M., Fallah, S., & Kristian, F. (2023). Optimalisasi pemanfaatan aset dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Jayapura. https://doi.org/10.52062/keuda.v8i3.3299

Sinurat, M., Royadi, & Simanjuntak, T. H. (2020). *Cara cerdas dan mahir: 465 tanya jawab pengelolaan keuangan daerah* (Edisi ke-1). Jakarta: Pustaka Rahmat.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sugiyono. (2022). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta.

Suwanda, D. (2022). *Strategi manajemen keuangan daerah berbasis risiko dalam meningkatkan akuntabilitas dan transparansi sektor publik*. Bandung: CV Cendekia Press. ISBN 978-623-6157-94-7.

Suwanda, D., & Rusfiana, Y. (2022). *Optimalisasi pengelolaan barang milik daerah: Upaya peningkatan kesejahteraan masyarakat*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya. ISBN 978-602-446-648-0.

Widiantari, N. L. P. E., & Jayantiari, I. G. A. M. R. (2017). Optimalisasi pemanfaatan aset daerah dalam peningkatan PAD Kota Denpasar. https://ojs.unud.ac.id/index.php/Kerthanegara/article/view/33224