



Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kabupaten Manokwari

Penulis:

Roso Adi Satmoko¹, Agni Grandita Permata Sari²

Afiliasi:

Institut Pemerintahan Dalam Negeri, Sumedang, Indonesia^{1 2}

Email:

Rosoadisatmoko24@gmail.com¹, agni.grandita@ipdn.ac.id²



©2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License-(CC-BY-SA) (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>)

DOI : <https://doi.org/10.33701/jtprm.v4i2.4665>

*Penulis Korespondensi

Nama: Agni Grandita Permata Sari
Afiliasi: IPDN, Sumedang, Indonesia
Email: agni.grandita@ipdn.ac.id

Diterima: 29 Agustus 2024
Direvisi: 16 Desember 2024
Publikasi *Online*: 23 Desember 2024

Abstract

Local governments have the authority to provide and manage regional assets to support the implementation of tasks, functions, and services to the community. Optimizing regional assets becomes a major challenge in creating an effective and efficient management system. This study aims to analyze the optimization of fixed asset utilization, particularly land, in increasing local revenue in Manokwari Regency, as well as identifying inhibiting factors and mitigation efforts. The research method used is descriptive qualitative, with data collection techniques through in-depth interviews and documentation studies. The research was conducted from August 2023 to June 2024, involving five key informants from the Regional Financial and Asset Management Agency of Manokwari Regency. Data analysis uses Siregar's asset utilization theory (2021) which, covers five dimensions: asset inventory, legal audit, asset valuation, asset optimization, and supervision and control. The results show that the optimization of fixed asset utilization, including land and buildings, by the Regional Financial and Asset Management Agency of Manokwari Regency has not been fully optimal. Of the five dimensions studied, only the supervision and control dimension has been running optimally, while the other four dimensions still require improvement. The main inhibiting factors include: 1) the absence of comprehensive mapping of fixed asset potential, 2) the lack of socialization of asset utilization cooperation potential to third parties, and 3) the complexity of bureaucratic processes and related regulations. Efforts that have been made to optimize asset utilization include: 1) carrying out a comprehensive asset inventory focusing on utilization potential, 2) improving administrative data collection to strengthen asset security and control, and 3) evaluating licensing procedures and regulations related to land and building asset utilization.

Keywords: *asset optimization, fixed asset utilization, local revenue, regional asset management*

Abstrak

Pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam penyediaan dan pengelolaan barang milik daerah untuk mendukung pelaksanaan tugas, fungsi, dan pelayanan kepada masyarakat. Optimalisasi aset daerah menjadi tantangan utama dalam menciptakan sistem manajemen yang efektif dan efisien. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Manokwari, serta mengidentifikasi faktor penghambat dan upaya penanggulangannya. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam dan studi dokumentasi. Penelitian dilaksanakan dari Agustus 2023 hingga Juni 2024,

melibatkan 5 informan kunci dari Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari. Analisis data menggunakan teori pemanfaatan aset Siregar (2021) yang mencakup lima dimensi: inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari belum sepenuhnya optimal. Dari lima dimensi yang diteliti, hanya dimensi pengawasan dan pengendalian yang telah berjalan optimal, sementara empat dimensi lainnya masih memerlukan peningkatan. Faktor-faktor penghambat utama meliputi: 1) belum adanya pemetaan potensi aset tetap secara komprehensif, 2) kurangnya sosialisasi potensi kerjasama pemanfaatan aset kepada pihak ketiga, dan 3) kompleksitas proses birokrasi dan regulasi terkait. Upaya-upaya yang telah dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset meliputi: 1) melaksanakan inventarisasi aset secara menyeluruh dengan fokus pada potensi pemanfaatan, 2) meningkatkan pendataan administratif untuk memperkuat pengamanan dan pengendalian aset, serta 3) mengevaluasi prosedur perizinan dan regulasi terkait pemanfaatan aset tanah dan bangunan.

Kata kunci: manajemen aset daerah, optimalisasi aset, pemanfaatan aset tetap, pendapatan asli daerah.

PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, otoritas daerah diberikan. Ini adalah momen penting dalam sejarah pemerintahan Indonesia. Kebijakan ini adalah hasil dari semangat reformasi yang bertujuan untuk memberikan daerah hak, kewenangan, dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahannya sendiri serta kepentingan masyarakat. Dengan otonomi daerah, diharapkan setiap wilayah akan memiliki peluang yang sama untuk memaksimalkan potensinya. Oleh karena itu, sistem penyelenggaraan pemerintahan yang semula sentralistik telah berubah menjadi desentralisasi, yang memungkinkan pemerintah daerah untuk mengelola urusan pemerintahan sesuai dengan kebutuhan dan potensi mereka. Pengelolaan keuangan daerah sangat penting ketika daerah diberi otonomi. Anggaran dimiliki oleh pemerintah daerah harus dipertanggungjawabkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui optimalisasi anggaran yang efisien. Dalam hal ini, kinerja keuangan daerah sangat didukung oleh manajemen aset daerah, terutama aset tetap seperti tanah dan bangunan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat diperoleh melalui pengelolaan aset daerah yang efektif. Pada gilirannya, PAD ini dapat digunakan untuk membiayai pembangunan daerah yang berakhir pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Aset tetap didefinisikan sebagai "aset yang berwujud dan memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah atau dimanfaatkan oleh publik", menurut Suwanda (2015: 122). Sinurat (2018: 97) mengatakan bahwa berdasarkan kesamaan sifat dan juga fungsinya, pengklasifikasikan aset tetap terdiri dari tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya, kontruksi dalam pengerjaan. Soleh dan Rochmansyah (2015:203) mengatakan bahwa pemanfaatan aset/barang daerah yang tidak lagi terpakai sesuai dengan fungsi utama dan tanggung jawab SKPD dapat dilakukan melalui penyewaan, peminjaman, atau kerjasama penggunaan tanpa mengubah kepemilikan. Aset daerah seperti tanah, bangunan, atau gedung yang sudah diserahkan kepada pengelola harus dimanfaatkan secara efisien untuk menghindari beban APBD, terutama dalam hal biaya pemeliharaan dan risiko penyalahgunaan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Diharapkan pengelolaan aset tetap yang modern dan profesional yang mengikuti prinsip-prinsip pemerintahan yang baik dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan PAD. Dalam hal ini, aset tetap yang terdiri dari tanah dan bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah memiliki potensi besar untuk dioptimalkan untuk meningkatkan PAD.

Kabupaten Monokwari merupakan kabupaten yang memiliki Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang paling banyak di antara kabupaten yang berada di Provinsi Papua Barat pada tahun

2023. Kontribusi PAD Pemerintah Daerah Kabupaten Manokwari hingga tahun 2023 masih sangat kecil, hanya sekitar 6,2% dari pendapatan daerah. Berdasarkan rincian realisasi pendapatan asli daerah, kontribusi PAD Pemerintah Daerah Kabupaten Manokwari hingga tahun 2023 masih sangat bergantung pada pemerintah pusat yaitu sebesar 93,8%. Salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Monokwati untuk meningkatkan PAD adalah memanfaatkan potensi aset tetap terutama aset tetap tanah dan bangunan yang dapat dimanfaatkan melalui penyewaan, peminjaman atau kerjasama penggunaan.

Kabupaten Monokwari dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2022 mendapatkan prestasi terhadap laporan keuangannya dari BPK yaitu mendapat prediket Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) dan mengalami penurunan pada tahun 2023 dengan mendapatkan Wajar Dengan Pengecualian (WDP). Hanya saja salah satu yang menjadi rekomendasi BPK 4 tahun terakhir kepada Kabupaten Monokwari untuk segera diselesaikan adalah belum memadainya pengendalian atas penatausahaan pengamanan aset tetap.

Tabel 1
Nilai Aset Tetap Tahun 2022 dan 2023

No	Aset Tetap	2022 (Rp)	2023 (Rp)
(1)	(2)	(3)	(4)
1	Tanah	583.757.217.172,00	585.583.318.416,00
2	Peralatan dan Mesin	258,088,278,468,07	458.114.244.087,35
3	Gedung dan Bangunan	1.066.553.250.269,00	1.164.662.214.221,00
4	Jalan, irigasi dan jaringan	1.729,380,767,138,29	1.059.253.440.467,00
5	Aset Tetap Lainnya	43.929.801.578,73	14.539.907.063,52
6	Konstruksi dalam Pengerjaan	8,762,380,114,00	29.164.060.590,00
	Jumlah	3.103.257.303.037	3.311.317.184.847

Sumber: LKPD Kabupaten Manokwari 2022 dan 2023

Berdasarkan tabel 1 diketahui bahwa aset tetap Kabupaten Manokwari terdiri dari tanah, gedung dan bangunan, peralatan dan mesin, jalan, irigasi dan jaringan, dan aset tetap lainnya serta konstruksi dalam pengerjaan. Peningkatan nilai aset yang terjadi pada tahun 2023 sebesar Rp. 208.209.088.010,00. Berbanding terbalik dengan peningkatan nilai aset daerah tersebut, pendapatan daerah dari tahun 2022-2023 justru mengalami penurunan. Berdasarkan data statistik keuangan daerah Kabupaten Manokwari tahun 2022 yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik Kabupaten Manokwari dimana Penerimaan Pendapatan Asli Daerah tahun 2022 sebesar Rp 102,68 Miliar menurun di tahun 2023 sebesar Rp 97,516 Miliar.

Gambar 1

**Pendapatan Daerah dari Komponen PAD Kabupaten Manokwari Tahun 2022-2023
(dalam Juta Rupiah)**



Sumber: Badan Penerimaan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Manokwari, 2023

Berdasarkan grafik di atas terlihat bahwa yang paling berkontribusi pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Manokwari adalah dari unsur pajak, kemudian diikuti oleh lain- lain PAD yang sah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan yang terakhir adalah retribusi. Pemanfaatan aset masuk pada komponen lain- lain PAD yang sah. Pada tahun 2023, hasil dari pemanfaatan tanah hanya menyumbang 5% dari total lain- lain PAD yang sah dan pada tahun 2022 menyumbang 4,8% dari total lain- lain PAD yang sah . Hasil yang diperoleh dari pemanfaatan gedung sebesar 0,15 % dari total lain- lain PAD yang sah pada tahun 2023 dan 0,16% pada tahun 2022 sebagaimana yang tersaji pada tabel di bawah ini:

Tabel 2
Rincian Lain-lain PAD yang sah Kabupaten Manokwari

No.	Uraian	Realisasi 2023 (Rp)	Realisasi 2022(Rp)
1	Hasil Pemanfaatan Tanah	2.217.084.890	2.110.152.084
2	Hasil Penjualan Peralatan/Mesin	0	33.054.000
3	Hasil Pemanfaatan Gedung dan Bangunan	68.476.615	71..810.221
4	Hasil Penjualan Aset Lainnya	0	1.156.650
5	Jasa Giro Kas Daerah	1.982.180.315	805.240.477
6	Jasa Giro Bendahara	0	41.880.177
7	Jasa Giro pada Rekening Dana BOS	0	87.573.225
8	Pendapatan Bunga atas Penempatan Uang Pemerintah Daerah	0	761.714.537,72

9	Penerimaan Komisi, Potongan, atau Bentuk Lain	0	94.335.799
10	Pendapatan Denda atas Keterlambatan Pelaksanaan Pekerjaan	1.373.491.748	867.935.536,41
11	Pendapatan Denda Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2)	0	0
12	Pendapatan dari Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Penghasilan Pasal 21	0	750.200
13	Pendapatan Dari Pengembalian Kelebihan Pembayaran Gaji dan Tunjangan	416.108.714	123.977.400
14	Pendapatan Dari Pengembalian Kelebihan Perjalanan Dinas	24.047.550	931.219.565
15	Pendapatan Dari Pengembalian Hasil Temuan BPK/ DLL	0	0
16	Pendapatan Jasa Layanan Umum BLUD	23.948.448.951	29.115.168.661,89
17	Lain-lain PAD yang Sah Lainnya	0	0
18	Pendapatan Dana Kapitasi JKN pada FKTP	13.000.000.000	9.897.968.939,70
19	Pendapatan Denda atas Pelanggaran Peraturan Daerah	0	567.800.000
Jumlah		43.029.838.783	43.340.584.389,72

Sumber: BPKAD Kabupaten Manokwari dalam LKD Tahun 2023

Berdasarkan data dari Badan Penerimaan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Monokwari, masih banyak aset tanah dan gedung yang belum dimanfaatkan yang seharusnya bisa meningkatkan PAD Kabupaten Monokwari. Data pemanfaatan aset tanah dan bangunan tersaji pada tabel dibawah ini:

Tabel 3
Jumlah Pemanfaatan Aset Tanah Kabupaten Manokwari Tahun 2022

No	Jenis aset	Jumlah Aset tanah	Aset yang di Manfaatkan	Aset yang belum di manfaatan	Presentase
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Tanah	351	201	150	57,3%
2	Gedung dan Bangun-an	187	91	96	48,6%

Sumber: Badan Penerimaan dan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Manokwari

Dari Tabel 3 di atas menunjukkan bahwa masih banyak aset pemerintah Kabupaten Manokwari yang belum di manfaatkan terlihat dari jumlah aset tanah yang berjumlah 351 terdapat 150 aset tanah yang belum termanfaatkan. Dari 187 gedung dan bangunan terdapat 96 aset yang belum dimanfaatkan.

Penelitian terdahulu menjadi referensi dan perbandingan bagi penulis dalam melakukan penelitian ini. Ada beberapa penelitian terdahulu yang menjadi referensi. Penelitian yang dilakukan oleh Fitri Wulandari (2019) yang berjudul Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti. Hasil penelitiannya menunjukkan manajemen aset tetap tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kabupaten Meranti belum optimal dalam hal pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan serta penatausahaan. Penelitian yang dilakukan oleh Noor Aulia Rahman (2021) yang berjudul Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Tanah dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju. Hasil dari penelitiannya diperoleh bahwa pengelolaan aset tanah di Kabupaten Mamuju belum optimal. Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Faldhomura Armanzi Hukmi (2022) dengan judul Pemanfaatan Aset Tetap Daerah untuk Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bengkulu Utara. Hasil penelitian ini adalah Pemanfaatan aset tetap di kabupaten Bengkulu utara salah satu pemanfaatan aset tetap dilaksanakan dengan cara pemanfaatan aset gedung dan bangunan dapat membantu pendapatan asli daerah, sudah dilaksanakan dan berdampak terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kabupaten Bengkulu Utara

Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dari penelitian sebelumnya dimana perbedaan penelitian penulis terdapat pada fokusnya yaitu aset tetap berupa tanah dan bangunan sedangkan penelitian yang menjadi rujukan penulis hanya aset tetap tanah saja dan ada aset tetap secara keseluruhan. Selain itu penelitian penulis dilakukan di Kabupaten Monokwari yang sebelumnya belum pernah dilakukan penelitian mengenai pengelolaan aset.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti berfungsi sebagai instrumen utama. Penelitian Dalam menentukan informan penulis menggunakan teknik purposive sampling dimana menurut Tersiana (2018: 83) bahwa "*Purposive sample* merupakan teknik dalam wawancara untuk memilih dan menentukan sumber data dengan pertimbangan tertentu. Dari teknik *purposive sampling*, dalam penelitian dipilih sebanyak 5 orang informan di Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Monokwari. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah dokumen LKPD Pemerintah Kabupaten Manokwari tahun 2022, statistik keuangan pemerintah Kabupaten Manokwari tahun 2022, data pemanfaatan aset tetap tanah, catatan, dan perundang-undangan yang mempunyai keterkaitan terhadap penggunaan aset. Teknik pengambilan data menggunakan wawancara dan dokumentasi serta analisis data dengan tahapan reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan dari penelitian yang dilakukan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan di Kabupaten Manokwari

Dalam penelitian ini penulis menggunakan Teori Siregar (2021: 518) mengenai tahapan yang perlu dilakukan dalam pengoptimalisasian aset tetap, yaitu : inventarisasi aset tetap, legal audit , penilaian aset , optimalisasi pemanfaatan aset tetap, pengawasan dan pengendalian .

1. Inventarisasi Aset Tetap

Inventarisasi aset yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari meliputi inventarisasi fisik dan inventarisasi yuridis. Inventarisasi fisik adalah untuk mengetahui bentuk, luas, alamat, jenis dan lain-lain sedangkan inventarisasi yuridis berkaitan dengan status kepemilikan, isu-isu hukum yang terkait, batas akhir kepemilikan, dan lain sebagainya. Langkah-langkah yang dilakukan meliputi Pendataan, pengkodean atau pelabelan, pengelompokan, serta pencatatan administratif yang sesuai dengan tujuan manajemen aset. Inventaris yuridis bertujuan untuk mengetahui status penguasaan aset, permasalahan legal yang ditemui dan lain-lain. Menurut (Siregar,2021: 519) bahwa, “Inventarisasi aset merupakan pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan manajemen aset yang terdiri atas dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan legal”.

1.1 Inventarisasi Fisik

Prosedur tentang inventarisasi barang milik daerah diatur dengan Permendagri Nomor 47 tahun 2021 tentang prosedur Inventarisasi Barang Milik Daerah dalam proses pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan Barang Milik Daerah meliputi:

- a. Persiapan
- b. Pelaksanaan
- c. Pelaporan hasil Inventarisasi; dan
- d. Tindak lanjut hasil Inventarisasi

Dari hasil wawancara dengan informan dapat disimpulkan bahwa inventarisasi fisik aset tetap yang ada di Kabupaten Manokwari belum optimal pada tahapan tindak lanjut atas temuan permasalahan yang terjadi di lapangan utamanya pada dokumen kepemilikan aset dan permasalahan patok-patok batas kepemilikan aset, dokumen kepemilikan yang jelas sehingga menimbulkan beban kerja yang menumpuk pada periode audit berikutnya. Inventarisasi fisik masih dilakukan secara manual dan belum menggunakan sistem yang terpadu sehingga membutuhkan waktu dan ketelitian. Penyelesaian keabsahan atas kepemilikan aset tetap yang dimiliki oleh pemerintah Kabupaten Monokwari merupakan kunci penyelesaian permasalahan inventarisasi fisik.

1.2 Inventarisasi Yuridis

Proses inventarisasi yuridis ini penting untuk memastikan bahwa semua aset pemerintah daerah terdaftar secara resmi dan sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Ini juga membantu menghindari sengketa kepemilikan, menegakkan kepatuhan terhadap regulasi, dan memberikan dasar yang kuat untuk pengelolaan dan penggunaan aset yang efisien. Secara yuridis inventarisasi aset tetap tanah yang dilakukan belum optimal dikarenakan terdapat 60% tanah yang belum bersertifikat, sebanyak 1.295 dari 2.158 bidang tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Manokwari belum memiliki sertifikat sehingga legalitas aset tanah belum didukung oleh bukti kepemilikan yang memadai. Permasalahan lain terkait dengan inventaris yuridis aset tanah yaitu adanya budaya klaim tanah adat yang dilakukan oleh masyarakat. Selain itu, susahnya koordinasi antar OPD yang terlibat dalam proses inventaris aset secara yuridis juga menjadi penghalangnya.

2. Legal Audit

Audit legal adalah langkah-langkah untuk melindungi dan mengendalikan pengelolaan barang daerah secara fisik, administratif, dan hukum. Fokus utamanya adalah pada pengaturan perlindungan fisik dan administratif, sehingga barang daerah dapat dimanfaatkan secara efektif dan terhindar dari klaim atau pengambilalihan oleh pihak lain. Perlindungan terhadap properti yang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dapat dilakukan dengan memagari, memasang plang tanda kepemilikan, dan mengatur penjagaan. Legal audit dilakukan dengan dua cara yaitu:

2.1 Penertiban Pengamanan Secara Fisik

Pengamanan aset tetap secara fisik telah dilakukan melalui pemeriksaan langsung terhadap kondisi fisik aset termasuk bangunan, infrastruktur dan fasilitas lainnya. Hanya saja penanganan ini belum optimal dimana banyak ditemukannya kondisi fisik aset tidak sesuai dengan

yang ada dalam LPJ. Dalam pemeriksaan ke lapangan sering kali terhalang dengan sumber daya yang ada baik itu sumber daya manusia, anggaran dan waktu karena untuk turun ke lapangan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk memeriksa aset satu per satu. Permasalahan lain adalah sering terjadi bentrok dengan masyarakat dan pihak eksternal seperti perusahaan swasta dan investor terkait tanah yang memiliki ketidakjelasan status kepemilikan tanah yang dapat menyebabkan konflik kepentingan. Dapat dikatakan pada aspek ini, pengelolaan aset tetap belum dilakukan dengan optimal.

2.2 Penertiban Pengamanan Secara Administrasi

Dalam penertiban pengamanan aset secara administrasi telah dilakukan dengan beberapa upaya seperti melakukan pendekatan kepada masyarakat untuk memberikan kesadaran kepada masyarakat tentang batas-batas tanah yang dimiliki pemerintah Kabupaten Monokwari dan upaya untuk mendaftarkan tanah yang belum memiliki sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional. Tetapi upaya ini belum dapat dilakukan dengan optimal dikarenakan basis data yang dimiliki oleh pemerintah Kabupaten Monokwari belum komprehensif sehingga kesulitan dalam melacak dan memantau aset secara efektif. Pengelolaan aset juga belum terintegrasi dimana kurangnya koordinasi antara unit-unit yang bertanggungjawab atas aset-aset tertentu.

3. Penilaian Aset

Proses penilaian aset adalah sebuah kerja yang dilakukan untuk mengevaluasi aset yang dimiliki. Umumnya, tugas ini ditangani oleh konsultan penilai yang bersifat independen. Hasil penilaian ini akan digunakan untuk menetapkan nilai kekayaan serta sebagai panduan dalam penjualan aset tersebut. Penilaian aset memberikan informasi yang penting bagi pemerintah daerah dalam mengambil 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.

Penilaian aset telah dilakukan oleh Kabupaten Monokwari yang dilaksanakan 2 tim yaitu tim dari pemerintah dan tim independen yang bekerja sama dengan konsultan dari pihak ketiga. Hanya saja dalam penilaian aset yang dilakukan belum optimal. Hal ini diakibatkan tidak lengkapnya data historis dari sebagian aset tanah pemerintah Kabupaten Monokwari yang mana akan berpengaruh terhadap penentuan nilai sewa atau jenis pemanfaatan lainnya yang sesuai dengan salah satu tujuan penilaian Barang Milik Daerah, disisi lain hal tersebut tentunya juga akan berpengaruh terhadap penyusunan neraca Pemerintah Daerah Kabupaten Manokwari.

4. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap

Proses manajemen aset melibatkan upaya untuk memaksimalkan nilai fisik, lokasi, jumlah, nilai ekonomi, serta legalitas dari suatu aset. Tahapan ini mencakup identifikasi dan pengelompokan aset yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah berdasarkan potensi yang dimiliki. Aset yang memiliki potensi diklasifikasikan sesuai dengan sektor-sektor yang dianggap strategis dalam pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka waktu yang pendek, menengah, maupun panjang. Kriteria untuk menetapkan sektor-sektor tersebut harus jelas dan dapat dipertanggungjawabkan secara transparan. Bagian ini memiliki beberapa tahapan yaitu

4.1 Identifikasi Potensi Aset

Pada indikator ini, pelaksanaan pemanfaatan aset tetap di Kabupaten Manokwari belum optimal sebab belum dilaksanakannya pemetaan potensi aset yang menyeluruh sehingga inovasi yang dapat dihadirkan dalam pola pemanfaatan aset tetap sangat minim opsi. Sejauh ini proses kerjasama yang dilakukan dalam pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan cenderung berfokus terhadap sewa pihak ketiga. Berikut data aset tetap tanah dan bangunan yang telah dimanfaatkan oleh pemerintah Kabupaten Monokwari dengan menyewakan kepada pihak ketiga:

Tabel 4
Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan Tahun 2023

No	Nama Barang	Luas M ²	Harga (dalam ribuan)	Mitra/Pihak III	Lokasi	Keterangan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Tanah Bangunan Gudang	22.498,00	265.339,00	Yayasan Pendidikan Acemo	Tanah Bangunan SLTP Negeri 4 Arfai	Pemanfaatan Melalui Sewa
2	Tanah Kaveling (dst)	2.190,00	100.000,00	CV. Indah Jaya	Tanah Bangunan Perumahan Lain- lain	Pemanfaatan Melalui Sewa
3	Tanah Bangunan Pasar	3.800,00	450.000,00	CV. Indo jaya Meyach	Tanah Depan Pantai Pasar Wosi	Pemanfaatan Melalui Sewa
4	Tanah Bangunan Industri lainnya (dst)	10.314,00	278.478,00	PT. Putra Arfak Kencana	Tanah Bangun Gedung Permanen	Pemanfaatan Melalui Sewa
5	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	6.867,00	300.000,00	Yayasan Pendidikan OIKUMENE	SMA OIKUMENE MANOKWARI	Pemanfaatan Melalui Sewa
6	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	10.000,00	448.780,00	Yayasan Pendidikan Pelita Papua	SMA YABT Manokwari	Pemanfaatan Melalui Sewa
7	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	135.825,00	2.716.500,00	Majelis Rakyat Papua (MRP)	Bapertarum Sowi	Pemanfaatan Melalui Sewa
8	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	30.030.000,00	5.250.000,00	PT. Angkasa Pura II	Tanah Relokasi Warga Terkena Dampak Perpanjangan Landasan Pacu Bandar Udara Rendani	Pemanfaatan Melalui Sewa
9	Tanah Kebun Induk	21.000,00	258.000,00	Kelompok Tani Cahaya Tani	Perkebunan Lain- lain	Pemanfaatan Melalui Sewa
10	Tanah Lapangan Parkir Konblok	36.636,00	150.000,00	IKKJ	Areal parkir SP 2 Paf	Pemanfaatan Melalui Sewa

11	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olah Raga Terbuka	34.466,00	581.800,00	Cv. Gelora Papua	GOR dan Stdion Sanggeng	Pemanfaatan Melalui Sewa
----	--	-----------	------------	------------------	-------------------------	--------------------------

Sumber: BPKAD Kabupaten Manokwari

Tabel 4 merepresentasikan bahwa terdapat 11 pihak ketiga yang telah melaksanakan kerjasama pemanfaatan aset tetap dengan Pemerintah Kabupaten Manokwari dengan bentuk kerjasama sewa. Dengan adanya kerjasama ini tentunya turut meningkatkan pendapatan asli daerah, akan tetapi nilainya menjadi sangat kecil jika dibandingkan dengan banyaknya aset tetap tanah dan bangunan milik pemerintah daerah yang masih *idle*

4.2 Strategi Mengoptimalkan Aset yang dikuasai

Pemerintah Kabupaten Monokwari telah melakukan beberapa strategi dalam Pengoptimalan memanfaatkan aset tetap di Kabupaten Monokwari. Strategi itu berfokus pada 3 aspek utama yaitu melakukan identifikasi dan evaluasi terhadap semua aset tetap yang dimiliki oleh pemerintah daerah yang mencakup tanah, bangunan, fasilitas umum dan infrastruktur lainnya. Kedua melakukan kajian untuk mengidentifikasi peluang penggunaan kembali dan pengembangan aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal dan ketiga membuka peluang usaha kerjasama dengan sektor swasta atau masyarakat dalam memanfaatkan aset- aset tersebut.

Selain pada aspek utama tersebut, langkah lain yang diambil adalah dengan menetapkan target pendapatan yang realistis dari pemanfaatan aset tetap. Kemudian strategi lain yang akan dilakukan adalah dengan meningkatkan promosi dan pemasaran untuk menarik para investor atau mitra potensial dalam pengembangan aset-aset yang belum dimanfaatkan sepenuhnya.

Melihat dari kontribusi sumber PAD dari lain- lain PAD yang sah di tahun 2022-2023 yang merupakan pemanfaatan aset masuk didalamnya, dimana pemanfaatan tanah hanya menyumbang 5% dari total lain- lain PAD yang sah dan pada tahun 2022 menyumbang 4,8% dari total lain- lain PAD yang sah . Hasil yang diperoleh dari pemanfaatan gedung sebesar 0,15 % dari total lain- lain PAD yang sah pada tahun 2023 dan 0,16% pada tahun 2022 . Maka dapat dikatakan bahwa strategi yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Monokwari perlu di evaluasi dan dikatakan optimal dalam meningkatkan PAD Kabupaten Monokwari.

5. Pengawasan dan Pengendalian

Pengawasan dan pengendalian aset adalah proses yang penting dalam menjaga integritas, keamanan, dan efisiensi pengelolaan aset publik di daerah. Ini mencakup berbagai langkah, mulai dari identifikasi aset yang dimiliki hingga pemantauan penggunaan dan pemeliharaan aset secara rutin. Tujuan utamanya adalah memastikan bahwa aset-aset tersebut dikelola dengan baik dan sesuai dengan kepentingan publik.

Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian aset tetap di Kabupaten Monokwari dilakukan melalui beberapa langkah pertama dengan memastikan bahwa aset tercatat dengan benar dalam basis data termasuknya detailnya. Kemudian memastikan bahwa aset terlindungi secara optimal dengan mengadopsi beberapa pendekatan dan memeriksa kepatuhan terhadap kebijakan dan prosedur yang telah ditetapkan untuk pengamanan aset. Pengawasan dan pengendalian dilakukan secara rutin dengan melakukan monitoring secara berkala. Selain itu usaha yang dilakukan dengan upaya preventif dengan berkomunikasi dengan warga guna mencegah terjadinya gesekan yang diakibatkan oleh kesalahan pemanfaatan aset oleh pihak ketiga.

Faktor Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bagunan di Kabupaten Monokwari

Dalam melakukan pengelolaan aset tentunya Bidang Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari menemukan beberapa kendala dan hambatan teknis yang turut

menjadi faktor penentu capaian pemanfaatan aset daerah. Pada penelitian terdapat beberapa kendala atau hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan yang ada di Kabupaten Manokwari yang tentunya berdampak pada pengoptimalan pemanfaatan aset tetap tersebut.

Masalah utama yang menjadi penghambat dalam pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan adalah belum dilakukannya pemetaan secara menyeluruh terkait dengan potensi tiap-tiap aset yang ada, sehingga angka kerjasama dengan pihak ketiga sangat sedikit karena BPKAD Kabupaten Manokwari belum melakukan sosialisasi terkait potensi aset sehingga hanya bisa menunggu penawaran Kerjasama yang masuk dari pihak ketiga kepada pemerintah daerah. 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. Kurangnya sumber daya, baik itu dalam hal anggaran, personel, atau infrastruktur pendukung, juga menjadi hambatan dalam pemanfaatan aset tetap tanah. Tanpa sumber daya yang memadai, sulit bagi pemerintah Kabupaten Manokwari untuk melakukan perawatan, pemeliharaan, atau pengembangan aset tanah dengan baik.

Upaya yang dilakukan BPKAD Kabupaten Manokwari

BPKAD Kabupaten Manokwari telah mengambil berbagai upaya untuk meningkatkan kerjasama dalam pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik pemerintah. Upaya itu diantaranya:

1. Pemetaan Aset

BPKAD Manokwari telah melakukan pemetaan dan inventarisasi aset tanah dan bangunan milik pemerintah dengan lebih baik. Langkah ini penting untuk memahami secara lengkap aset-aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah, termasuk lokasi, kondisi, dan potensi penggunaannya.

2. Perbaikan Prosedur Perizinan

Evaluasi terhadap prosedur perizinan dan regulasi terkait pemanfaatan aset tanah dan bangunan. Tujuannya adalah untuk menyederhanakan proses perizinan dan membuatnya lebih efisien sehingga dapat mendorong lebih banyak pihak untuk bekerjasama dalam memanfaatkan aset tersebut.

3. Kerjasama dengan Pihak Swasta atau LSM

Kerjasama dengan pihak swasta atau LSM yang memiliki kepentingan atau keahlian dalam pengembangan atau pemanfaatan aset tanah dan bangunan. Kerjasama semacam ini dapat memperluas jangkauan pemanfaatan aset dan meningkatkan nilai tambah yang dihasilkan.

4. Penyusunan Kontrak yang Jelas

Perbaikan terhadap proses penyusunan kontrak kerjasama, termasuk penentuan klausul-klausul yang jelas dan adil bagi kedua belah pihak. Hal ini penting untuk menghindari konflik atau kesalahpahaman di kemudian hari dan memastikan kelancaran kerjasama.

5. Monitoring dan Evaluasi

Monitoring dan evaluasi secara teratur terhadap kerjasama yang telah terjalin. Langkah ini penting untuk memastikan bahwa kerjasama tersebut berjalan sesuai dengan rencana dan memberikan manfaat yang diharapkan bagi pemerintah daerah dan masyarakat setempat.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan penelitian tentang optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Manokwari maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Manokwari yang dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Manokwari belum optimal dikarenakan dari 5 dimensi optimalisasi aset tetap

hanya 1 dimensi yang optimal yaitu dimensi pengawasan dan pengendalian sedangkan 4 dimensi lainnya yaitu dimensi inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset dan optimalisasi aset tetap belum optimal.

2. Faktor penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Monokwari adalah Belum dilakukannya pemetaan potensi aset tetap secara menyeluruh mengingat jumlah aset yang banyak dan sumber daya manusia yang sedikit sehingga proses pemetaan aset dilakukan secara berkala agar tidak menumpuk beban kerja pada periode berikutnya, Masih kurangnya sosialisasi potensi Kerjasama pemanfaatan aset kepada pihak ketiga dan proses birokrasi dan regulasi yang kompleks
3. Upaya yang telah dilakukan oleh Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Monokwari untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan adalah Melakukan inventarisasi aset secara menyeluruh dengan memperhatikan potensi-potensi aset tetap yang dapat dimanfaatkan guna meningkatkan potensi pendapatan daerah, Melakukan pendataan secara administratif dalam meningkatkan pengamanan dan pengendalian aset sehingga akan memudahkan dalam pelaksanaan Kerjasama pemanfaatan, Melaksanakan evaluasi terhadap prosedur perizinan dan regulasi terkait pemanfaatan aset tanah dan bangunan.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terimakasih ditujukan kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Monokwari yang telah mengizinkan penulis dalam melaksanakan penelitian. seluruh informan yang meluangkan waktu dan mau memberikan informasi dan semua pihak yang sudah bersedia membantu kelancaran penelitian ini.

REFERENSI

- Siregar, Doli. 2021. *Manajemen Aset*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Sinurat, Marja. 2018. *Akutansi Keuangan Daerah*. Bogor: Ghalia Indonesia
- Soleh, Chalbib. Heru Rochmansyah. 2015. *Pengelolaan Keuangan Desa*. Bandung: Fokusmedia
- Suwanda, Dadang. 2015. *Optimalisasi Pengelolaan Aset Pemda*. Jakarta: PPM Manajemen
- Tersiana, Andra. 2018. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Penerbit Yogyakarta
- Hukmi, Faldhomura Armanzi. 2022. *Pemanfaatan Aset Tetap Daerah Untuk Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bengkulu Utara (Skripsi)*. IPDN Repositori. <http://eprints.ipdn.ac.id/8531/1/REPOSITORI%20FALDHOMURA%20FIX.pdf>
- Rahman, Noor Aulia. 2021. *Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju (Tesis)*. Unhas Repositori. https://repository.unhas.ac.id/id/eprint/10513/3/A042191027_tesis_01-11-2021%201-2.pdf
- Wulandari, F. 2019. *Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Meranti (Skripsi)*. UIN Suska Riau Repository. <https://repository.uin-suska.ac.id/21350/2/SKRIPSI%20FITRI%20WULANDARI.pdf>
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
- Permendagri Nomor 47 tahun 2021 tentang prosedur Inventarisasi Barang Milik Daerah