

**TESIS**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP  
OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET TANAH DAN BANGUNAN  
DI KABUPATEN TORAJA UTARA**

*ANALYSIS OF FACTORS AFFECTING THE OPTIMIZATION OF LAND AND  
BUILDING ASSET MANAGEMENT  
IN NORTH TORAJA DISTRICT*

Disusun dan diajukan oleh

IRIANI  
A042182005



Kepada

**PROGRAM MAGISTER KEUANGAN DAERAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
2020**



# TESIS

## ANALISIS FAKTOR – FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN TORAJA UTARA

disusun dan diajukan oleh :

**IRIANI**  
**A042182005**

telah dipertahankan dalam sidang ujian tesis  
Pada tanggal 14 Agustus 2020 dan  
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Komisi Penasehat,

Ketua

Anggota

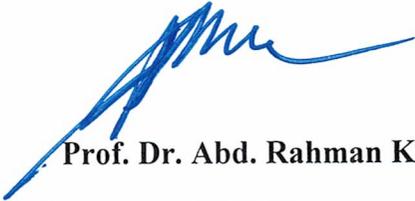
  
**Prof. Dr. Musran Munizu, S.E., M.Si.**

Ketua Program Studi  
Magister Keuangan Daerah

  
**Dr. Asri Usman, S.E., A.k., M.Si., C.A.**

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Hasanuddin

  
**Prof. Dr. Musran Munizu, S.E., M.Si.**

  
**Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, S.E., M.Si.**





Optimization Software:  
[www.balesio.com](http://www.balesio.com)

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Iriani  
NIM : A042182005  
Program Studi : Magister Keuangan Daerah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul **Analisis Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan di Kabupaten Toraja Utara** adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan/ditulis/diterbitkan sebelumnya, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata di dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,



**Iriani**



## ABSTRAK

**IRIANI.** Analisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di kabupaten toraja utara (Dibimbing oleh *Musran Munizu* dan *Asri Usman*)

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.

Populasi dalam penelitian ini adalah pengelola barang milik daerah di setiap SKPD / OPD Kabupaten Toraja Utara. Penelitian ini dilakukan langsung ke lapangan (field study) dengan menggunakan metode angket, wawancara dan observasi. Responden ditentukan dengan menggunakan pendekatan purposive sampling, dimana responden adalah pengelola aset daerah di Kabupaten Toraja Utara. Dalam menganalisis data penelitian ini menggunakan program SPSS versi 25.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa variabel persediaan aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi. pengelolaan aset tanah dan bangunan, variabel legal audit berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan, variabel penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan, variabel pengawasan dan pengendalian berpengaruh positif dan signifikan tentang optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan

Kata Kunci: Optimalisasi, Asset, Management, Land, Property



## ABSTRACT

IRIANI. Analysis of the factors that influence the optimization of the management of land and building assets in North Toraja Regency (Supervised by Musran Munizu and Asri Usman)

This study aims to analyze the factors that influence the optimization of the management of land and building assets in the North Toraja Regency.

The population in this study were the managers of regional property in each SKPD / OPD North Toraja Regency. This research was conducted directly into the field (field study) using a questionnaire method, interview, and observation. Respondents were determined using a purposive sampling approach, in which the respondents were managers of regional assets in the North Toraja Regency. In analyzing the data, this study used the SPSS version 25 program.

The results showed that the asset inventory variable had a positive and significant effect on optimization. management of land and building assets, legal audit variables have a positive and significant effect on optimization of land and building asset management, asset valuation variables have a positive and significant effect on optimization of land and building asset management, supervision and control variables have a positive and significant effect on optimization of land asset management and building

Keywords: Optimization, Asset, Management, Land, Property



## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan Hidayah-Nya sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh pendidikan pada Jenjang Magister pada Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si., CIPM, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah menerima penulis untuk mengikuti kuliah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin
3. Prof. Dr. Musran Munizu, SE., M.Si dan Dr. Asri Usman, SE., Ak., M.Si., CA, Pembimbing Utama dan Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu, pikiran, dan tenaga selama penulis menyusun tesis ini.
4. Dr. Kalatiku Paembonan, SE., M.Si, Bupati Toraja Utara yang telah memberikan ijin dan dukungan moril dan materil kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan jenjang Magister pada Program Magister Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin
5. Dr. Mursalim Nohong, SE., M.Si, Ketua Program Magister Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin yang telah meluangkan waktu, kesempatan dan senantiasa mendukung kesuksesan dan penyelesaian

ni.

Dr. Syamsu Alam, SE., M.Si., CIPM, Dr. Andi Kusumawati, SE., Ak.,



M.Si.,CA, dan Dr. Hamrullah, SE., M.Si., Tim Penilai Tesis yang telah memberikan arahan dan masukan selama ujian dan proses penyelesaian tesis ini.

7. Kepada seluruh ASN dan Staf lingkup Pemerintah Kabupaten Toraja Utara atas dukungan dan partisipasinya selama penulis mengikuti pendidikan dan penulisan tesis ini
8. Teman-teman Kuliah Program Magister Keuangan Daerah kelas Kabupaten Toraja Utara dan Tana Toraja yang senantiasa bersama sejak perkuliahan, penulisan proposal, dan penyelesaian tesis ini.
9. Terkhusus kepada keluarga penulis yang selama mengikuti pendidikan tersita waktu dan perhatiannya.

Penulis

Iriani



## DAFTAR TABEL

|             |   |    |
|-------------|---|----|
| Tabel 5.1.  | Hasil Uji Validitas dan Realibilitas .....  | 42 |
| Tabel 5.2.  | Jenis Kelamin Responden .....   | 43 |
| Tabel 5.3   | Usia Responden .....  | 44 |
| Tabel 5.4.  | Pendidikan Terakhir Responden .....   | 44 |
| Tabel 5.5.  | Sebaran Responden Lama Kerja .....  | 45 |
| Tabel 5.6.  | Golongan Responden .....  | 45 |
| Tabel 5.7.  | Distribusi Frekwensi Variabel Inventarisasi Aset .....                              | 46 |
| Tabel 5.8.  | Distribusi Frekwensi Variabel Legal Audit .....                                     | 49 |
| Tabel 5.9.  | Distribusi Frekwensi Variabel Penilaian Aset .....                                  | 52 |
| Tabel 5.10. | Distribusi Frekwensi Variabel Pengawasan dan Pengendalian ...                       | 54 |
| Tabel 5.11. | Distribusi Frekwensi Variabel Opimalisasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan ..... | 59 |
| Tabel 5.12. | Hasil Uji Multikolinearitas .....   | 62 |
| Tabel 5.13. | Hasil Uji Autokorelasi .....  | 64 |
| Tabel 5.14. | Hasil perhitungan regresi.....  | 66 |
| Tabel 5.15. | Hasil Uji t .....   | 68 |
| Tabel 5.16. | Hasil Uji f .....   | 73 |
| Tabel 5.17  | Hasil Uji Beta .....  | 75 |
| Tabel 5.18  | Hasil Uji Determinasi .....   | 75 |



## DAFTAR GAMBAR

|  |    |
|--|----|
| Gambar 2.1 Bagan Aset Pemerintah Menurut Manao ..... | 14 |
| Gambar 3.1 Kerangka Konseptual .....                 | 24 |
| Gambar 5.1 Grafik scatter plot.....                  | 63 |
| Gambar 5.2 Uji normalitas .....                      | 64 |



## DAFTAR ISI

|   |                              |
|---|------------------------------|
| HALAMAN SAMPUL  | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| HALAMAN PENGESAHAN                                    | ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED. |
| UCAPAN TERIMA KASIH                                   | I                            |
| DAFTAR TABEL  | III                          |
| DAFTAR GAMBAR   | IV                           |
| DAFTAR ISI  | V                            |
| <br>  |                              |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                              | <b>1</b>                     |
| <b>1.1 Latar Belakang</b>                             | <b>1</b>                     |
| <b>1.2 Rumusan Masalah</b>                            | <b>6</b>                     |
| <b>1.3 Tujuan Penelitian</b>                          | <b>7</b>                     |
| <b>1.4 Manfaat Penelitian</b>                         | <b>8</b>                     |
| <br>  |                              |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>                        | <b>9</b>                     |
| <b>2.1 Tinjauan Teoritis</b>                          | <b>9</b>                     |
| 2.1.1 Manajemen Aset                                  | 9                            |
| 2.1.2 Optimalisasi Aset                               | 12                           |
| 2.1.3 Optimaliasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan | 14                           |
| 2.1.4 Importance- Performance Analisis                | 17                           |
| 2.1.5 Indikator Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan   | 19                           |
| <b>2.2 Tinjauan Empiris</b>                           | <b>21</b>                    |
| <br>  |                              |
| <b>BAB III KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS</b>      | <b>24</b>                    |
| <b>3.1 Kerangka Konseptual</b>                        | <b>24</b>                    |
| <b>3.2 Hipotesis</b>                                  | <b>24</b>                    |
| <br>  |                              |
| <b>BAB IV METODE PENELITIAN</b>                       | <b>32</b>                    |
| <b>4.1 Rancangan Penelitian</b>                       | <b>32</b>                    |
| <b>4.2 Tempat dan Waktu Penelitian</b>                | <b>32</b>                    |
| <b>4.3 Populasi dan Sampel</b>                        | <b>32</b>                    |
| <b>4.4 Jenis dan sumber data</b>                      | <b>33</b>                    |
| <b>4.5 Definisi Operasional Variabel</b>              | <b>33</b>                    |
| <b>4.6 Uji Validitas dan Reliabilitas</b>             | <b>35</b>                    |
| 4.6.1 Uji Validitas                                   | 35                           |
| 4.6.2 Uji Reliabilitas                                | 35                           |
| 4.7 Metode Analisis                                   | 36                           |
| <b>4.7 Pengujian Hipotesis</b>                        | <b>37</b>                    |
| 4.7.1 Analisis Parsial                                | 37                           |
| 4.7.2 Analisis Koefisien Determinasi                  | 37                           |
| 4.7.3 Nilai R-Square ( <b>R<sup>2</sup></b> )         | 37                           |
| <b>Asumsi Klasik</b>                                  | <b>38</b>                    |
| Normalitas  | 38                           |
| Multikolineritas                                      | 39                           |
| Heterokesdastisitas                                   | 39                           |



|   |           |
|---|-----------|
| <b>BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN</b>   | <b>40</b> |
| <b>5.1 Analisis Hasil</b>   | <b>40</b> |
| 5.1.1 Hasil uji Validitas dan Reliabilitas  | 41        |
| 5.1.2 Karakteristik responden   | 43        |
| 5.1.3 Deskripsi variabel penelitian   | 45        |
| 5.1.3.1 Legal Audit ( $X_2$ )   | 49        |
| 5.1.3.2 Penilaian Aset ( $X_3$ )  | 51        |
| 5.1.3.3 Pengawasan dan Pengendalian ( $X_4$ )   | 53        |
| 5.1.3.4 Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan (Y)  | 58        |
| 5.1.4. Uji Asumsi Klasik  | 61        |
| 5.1.4.1 Multikolinearitas   | 61        |
| 5.1.4.2. Heterokedastisitas   | 62        |
| 5.1.4.3. Autokorelasi   | 63        |
| 5.1.4.4. Normalitas   | 64        |
| 5.1.5 Hasil analisis regresi berganda   | 65        |
| 5.1.6. Pengujian Hipotesis  | 68        |
| 5.1.6.1. Pengujian Secara Parsial (Uji-t)   | 68        |
| 5.1.6.2. Pengujian Secara Simultan (Uji-F)  | 73        |
| 5.1.7. Pengujian Secara Dominan (Uji Beta)  | 74        |
| <b>5.2. Pembahasan Hasil Penelitian</b>   | <b>76</b> |
| 5.2.1. Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Dan Bangunan          | 76        |
| 5.2.2 Pengaruh Legal Audit Terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Dan Bangunan                  | 80        |
| 5.2.3. Pengaruh Penilaian Aset terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan              | 82        |
| 5.2.4. Pengaruh Pengawasan dan Pengendalian terhadap Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Dan Bangunan | 85        |
| <br>  |           |
| <b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>  | <b>90</b> |
| <b>6.1 Kesimpulan</b>   | <b>90</b> |
| <b>6.2 Saran</b>  | <b>91</b> |
| <br>  |           |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b>   | <b>92</b> |



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Otonomi daerah memberikan kewenangan yang luas kepada daerah untuk mengurus rumah tangganya sendiri dengan sesedikit mungkin campur tangan pemerintah pusat. Pemerintah daerah mempunyai hak dan kewenangan yang luas untuk menggunakan sumber-sumber keuangan yang dimilikinya sesuai dengan kebutuhan dan aspirasi masyarakat yang berkembang di daerah (Bastari, 2004). Manajemen aset atau pengelolaan barang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari manajemen keuangan dan secara umum terkait dengan administrasi pembangunan khususnya yang berkaitan dengan nilai aset, pemanfaatan aset, pencatatan aset dalam neraca tahunan pemerintah, maupun penyusunan prioritas pembangunan.

Menurut Bastari (2004), kekayaan milik daerah harus dikelola secara optimal dengan memperhatikan prinsip efisiensi, efektifitas, transparansi dan akuntabilitas publik. Sasaran strategi yang ingin dicapai dalam kebijakan pengelolaan aset milik daerah antara lain terwujudnya ketertiban administrasi kekayaan daerah, terciptanya efisiensi dan efektifitas penggunaan aset daerah, pengamanan aset daerah, dan tersedianya data atau informasi yang akurat mengenai jumlah kekayaan daerah (Sukmadilaga, 2015). Namun dalam kenyataan masih banyak daerah yang mengalami permasalahan dalam pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) seperti tanah dan bangunan. Sehingga dengan permasalahan tersebut khususnya tanah dan

, PEMDA kehilangan kesempatan untuk mendapatkan sumber  
an alternatif.



Otonomi daerah tidak saja menyerahkan pengelolaan administrasi kepada daerah tetapi juga setiap daerah dituntut untuk mampu mengurangi ketergantungannya pada pemerintah pusat. Olehnya itu, daerah-daerah dituntut untuk lebih kreatif dalam menunjang pembangunannya baik melalui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) maupun efisiensi dalam mengalokasikan anggaran pembangunan dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara langsung. Salah satu yang dapat dilakukan daerah adalah dengan melakukan pengelolaan aset secara optimal, sehingga asset barang milik daerah tersebut mampu memberikan nilai tambah seperti membuka lapangan kerja bagi masyarakat.

Pengelolaan aset daerah secara optimal, selain memberikan manfaat juga merupakan salah satu kunci keberhasilan pembangunan ekonomi. Pemanfaatan asset daerah pada dasarnya ditujukan agar tidak membebani APBD, khususnya terkait biaya pemeliharaan, kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak lain yang tidak bertanggung jawab serta mendapat imbalan uang tunai yang tentunya dapat dijadikan salah satu sumber PAD. Praktek di lapangan menunjukkan bahwa pemerintah daerah sulit untuk melakukan pemanfaatan aset dikarenakan belum tertibnya pengelolaan aset yang dimiliki, sehingga selain banyak aset yang penggunaannya tidak optimal, pemerintah daerah juga akan mengalami kesulitan untuk mengembangkan pemanfaatan aset.

Sering kali di suatu daerah memiliki potensi kekayaan yang melimpah namun karena tidak dikelola dengan baik, maka daerah tersebut seolah-olah miskin dan

tidak memiliki cukup pendapatan untuk mengelola dan mengembangkan daerahnya serta menjalankan pemerintahan. Oleh karena itu, dalam sistem otonomi daerah ini



diperlukan upaya manajemen aset yang lebih baik dalam mewujudkan pemberdayaannya (GP. Siahaan dkk, 2019).

Kompleksitas pengelolaan aset bagi pemerintah daerah menuntut agar setiap pengelola aset (pengelola barang) untuk secara cermat, disiplin, pengetahuan yang update. Permasalahan bukan saja bersumber dari pihak eksternal seperti adanya penyerobotan aset berupa tanah dan bangunan oleh masyarakat yang mengklaim aset yang sesungguhnya milik pemerintah. Permasalahan internal seperti penguasaan aset tertentu khususnya kendaraan atau biasa juga rumah dinas yang masih dikuasai oleh pejabat yang telah pindah atau pension. Oleh karena itu, manajemen (pengelolaan) dengan implementasi seluruh siklus atau tahapan perlu untuk diperhatikan. Peran pengelola aset menjadi penting, sehingga dibutuhkan kontrol perilaku sebagai upaya mewujudkan pengelolaan aset yang baik dengan mengedepankan 3T (Tertib Administrasi, Fisik, dan Legalitas) (Gaffar Ismail dkk, 2017).

Beberapa tahap manajemen aset yang dapat dilakukan guna untuk dapat lebih mengoptimalkan pemanfaatan aset-aset yang dimiliki suatu daerah yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian aset, dimana jika kelima tahapan manajemen aset ini dijalankan dengan baik maka akan memberikan manfaat yang besar bagi pemerintah dalam meningkatkan efisiensi, efektifitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset yang lebih tertib, akuntabel, dan transparan (Siregar, 2004).

Beberapa penelitian sebelumnya seperti Bova (2016) mengemukakan ketidaksesuaian antara penatausahaan dan aturan antara lain keterbatasan daya manusia (SDM), kurangnya kompensasi, koordinasi yang kurang baik,



fasilitas yang kurang memadai, keterbatasan data pendukung aset tetap, rendahnya disiplin, dan kurangnya komitmen pihak-pihak yang terlibat dalam penatausahaan aset tetap.

Beberapa tahun terakhir ini, tuntutan masyarakat tentang pelaksanaan akuntabilitas publik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah semakin menguat. Berkenan dengan hal tersebut, penciptaan akuntabilitas publik harus dilaksanakan dalam sistem dan standar akuntansi pemerintahan untuk dapat menciptakan *good governance*. Stanbury (2003) menyatakan akuntabilitas sebagai bentuk kewajiban mempertanggungjawabkan keberhasilan atau kegagalan pelaksanaan misi organisasi dalam mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya melalui suatu media pertanggungjawaban secara periodik. Sementara itu, *good governance* diartikan sebagai pemerintahan yang baik dengan menyelenggarakan manajemen pembangunan yang bertanggungjawab dan sejalan dengan prinsip demokrasi dan efisien, penghindaran salah alokasi dana investasi, pencegahan korupsi baik secara politik maupun administratif, serta menjalankan disiplin anggaran (Darise, 2009).

Kabupaten Toraja Utara sebagai daerah otonom memiliki banyak aset tanah dan bangunan yang tersebar di 12 kecamatan. Aset tanah yang di miliki oleh Pemerintah Kabupaten Toraja Utara berjumlah 517 persil, aset tanah yang sudah bersertifikat sebanyak 146 persil dan yang belum bersertifikat sebanyak 371 persil.

Gedung dan bangunan berjumlah 102 unit, bangunan yang dalam kondisi baik 91 unit, bangunan kondisi tidak terawat sebanyak 10 unit, bangunan kurang baik sebanyak 1 unit. Berdasarkan kartu inventarisasi barang tahun 2011 aset tanah dan bangunan tersebut banyak yang belum bersertifikat serta



terlantar. Gedung dan bangunan dalam kondisi rusak dan tidak terawat. Hal ini menunjukkan belum optimalnya pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara. Padahal jika dioptimalkan pemanfaatannya akan memberikan kontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berdampak pada kemandirian daerah. Persoalan lain dalam pengelolaan aset daerah di Kabupaten Toraja Utara terkait dengan ketidakdisiplinan beberapa pegawai khususnya yang telah menduduki jabatan untuk kemudian menyelesaikan kembali aset yang pernah digunakan dalam menjalankan tupoksi. Selain itu, beberapa tanah yang pernah dipermasalahkan seperti Lapangan Gembira dan Tanah SMA 2 Rantepao yang kemudian mengundang reaksi masyarakat ataupun Gedung Olahraga Rantepao. Padahal tanah dan bangunan bagi pemerintah daerah dapat dijadikan sebagai sumber PAD potensial.

Menurut Siregar (2004), bahwa optimalisasi pengelolaan aset berupaya memaksimalkan ketersediaan dan penggunaan aset, serta meminimalkan biaya kepemilikan dengan melakukan kajian dan pemanfaatan terbaik atas aset tertentu. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui manfaat ekonomi masing-masing aset dan menciptakan informasi dan administrasi aset, sehingga pelaksanaan kegiatan manajemen aset yang dimulai dari perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan (tertib administrasi, fisik dan hukum) dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan

lian dapat berjalan dengan baik sesuai PP Nomor 27 Tahun 2014 tentang BMN atau BMD.



Pengelolaan aset pemerintah daerah perlu memiliki sistem manajemen yang efektif dan handal sebagai alat untuk melakukan perencanaan, pelaksanaan atau pengelolaan, dan sistem pengawasannya. Adanya perencanaan dan sistem pengawasan yang diperlukan untuk menghindari penyimpangan dari peraturan yang berlaku dalam setiap tahapan pengelolaan barang milik daerah dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan (Siregar, 2004).

Menurut Yusuf (2013) dan Siregar (2004), pengelolaan aset terdiri dari beberapa tahapan kerja yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset dan pengawasan serta pengendalian. Tahapan tersebut saling berhubungan dan terintegrasi. Penelitian Pakiding (2006) dan Idrus (2006) menemukan hubungan kuat antara inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset dan pengawasan serta pengendalian terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di daerah. Penelitian ini merupakan pengembangan dari penelitian sebelumnya seperti Pakiding (2006) dan Idrus (2006). Meskipun jenis variabel yang digunakan terdapat kesamaan karena merujuk pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah tetapi pengembangan pada penelitian ini dilakukan pada indikator variabel dengan menyesuaikan praktik-praktik yang terjadi di Kabupaten Toraja Utara.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah belum optimalnya pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara. Belum optimalnya pengelolaan aset tanah dan bangunan



di Kabupaten Toraja Utara disebabkan antara lain oleh aspek legal aset tanah banyak yang belum bersertifikat sehingga tidak kuat status kepemilikan, pengawasan dan pengendalian. Selain itu beberapa gedung dan bangunan dalam kondisi rusak dan tidak terawat serta masih banyak aset tanah yang belum optimal dalam pemanfaatannya.

Adapun rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apakah Inventarisasi aset berpengaruh signifikan dan positif terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten toraja Utara.
2. Apakah *Legal audit* aset berpengaruh signifikan dan positif terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.
3. Apakah Penilaian aset berpengaruh signifikan dan positif terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.
4. Apakah Pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh signifikan dan positif terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.

### 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis:

1. Pengaruh Inventarisasi aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten toraja Utara.
2. Pengaruh *Legal audit* aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.
3. Pengaruh Penilaian aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.



4. Pengaruh Pengawasan dan pengendalian aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Setiap penelitian ilmiah sesuai pencapaian tujuan akan memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan terkait langsung dengan penelitian ini antara lain:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap konsep pengelolaan aset tanah dan bangunan. Oleh karena sampai saat ini terdapat penelitian baik secara teori maupun secara empiris mengenai hubungan kualitas anatar inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset serta pengawasan dan pengendalian terhadap optimalisasi pengelolaan aset. Secara teoritis, analisis ini penting untuk memahami bagaimana bentuk hubungan kualitas tersebut yang digunakan sebagai masukan arah kebijakan pemerintah daerah di bidang pengelolaan aset untuk memperkuat manajemen aset sehingga dapat berjalan secara normal.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang berkaitan erat dengan bagaimana melakukan manajemen aset (inventarisasi, legal audit, penilaian serta pengawasan dan pengendalian) yang baik tentang optimalisasi pengelolaan aset pemerintah daerah agar lebih baik ke depannya.



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Tinjauan Teoritis

#### 2.1.1 Manajemen Aset

Siregar (2004) mengatakan bahwa manajemen aset sesungguhnya berkembang cukup pesat, bermula dengan adanya orientasi yang statis, kemudian terjadi perubahan perkembangan ke arah yang dinamis, inisiatif dan strategis. Perkembangan begitu pesat, konsep manajemen aset mampu memberikan dampak positif terhadap peningkatan nilai aset (*asset value*) melalui peningkatan nilai tambah (*value added*), melalui pelaksanaan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA).

Keberhasilan pemerintahan daerah sangat ditentukan oleh kemandirian daerah bersangkutan, terutama kemandirian finansial dan kemandirian sumber daya manusia (SDM). Pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan publik seharusnya mampu secara bertahap dan berkelanjutan dalam meningkatkan derajat kemandirian tersebut menuju kemandirian yang sesungguhnya. Untuk kemandirian tersebut, maka perlu diupayakan melalui kebijakan yang tertata rapi dan baik serta mendapat dukungan banyak pihak, seperti melaksanakan kegiatan pendataan atau identifikasi, eksplorasi dan eksploitasi berbagai potensi yang dianggap potensial untuk mendukung berbagai langkah yang sedang dilakukan guna menjamin kegiatan pembangunan di daerah.

Ritonga (2003) mengemukakan terminologi nilai atau *value* merupakan yang sangat krusial dalam pengelolaan kekayaan negara, bahkan logi nilai dari aset tersebut merupakan suatu hal yang dalam kenyataannya sesuatu yang relatif tergantung pada pengguna dan tujuan penggunaannya.



Secara sederhana nilai atau *value* dapat diartikan sebagai sejumlah mata uang dengan aset (*property*) yang dimiliki atau dikuasai dan pada nilai tersebut terkandung unsur-unsur *utility* (kemanfaatan), *scarcity* (keterbatasan jumlah dan jenis), *desireability* (adanya permintaan kebutuhan yang harus dipenuhi), *transferability* (kemampuan untuk dipindahtangankan) dan dapat dinilai dengan satuan mata uang.

Secara umum banyak aset pemerintah yang dikelola *under capacity*, sehingga sangat terbuka peluang untuk melakukan upaya optimalisasi pengelolaannya. Tetapi, persoalan mendasar mengapa aset-aset pemerintah tersebut selama ini hanya dikelola dengan *under capacity*, karena ukuran kinerja penilaian pengelolaan aset pemerintah tidak mengharuskan dilakukan optimalisasi sebagaimana digariskan terhadap pengelolaan aset *private sector*. Oleh karena itu, pemerintah dalam hal ini Departemen Dalam Negeri mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 2003 tentang Pedoman Penilaian Barang Daerah, dengan maksud dapat dilaksanakan oleh setiap Pemerintah di daerah dalam rangka menuju upaya optimalisasi aset.

Bertonic (2004) menyatakan bahwa manajemen aset perlu bagi pemerintah lokal atau daerah dan kedudukannya menjadi sangat penting untuk suatu pemerintah daerah yang berkemajuan. Selama ini pemahaman tentang manajemen aset sangat sempit, hanya diartikan sebagai suatu proses pembuatan keputusan tentang *acquisition*, *holding*, dan *disposition* dari suatu *real property* yang dimiliki

gunakan pemiliknya untuk diinvestasikan.

berdasarkan Kepmendagri No. 29 Tahun 2002 Bab I Pasal 1 aset daerah semua harta kekayaan milik daerah baik barang berwujud maupun barang



tidak berwujud. Semua aset daerah, harus diinventarisasi oleh pemerintah daerah, dalam hal ini pemerintah daerah Kabupaten Toraja Utara dengan tujuan agar pengelolaan aset daerah tersebut dapat dimanfaatkan secara benar dan optimal.

Manajemen aset dibagi menjadi dalam lima tahapan kerja antara lain inventarisasi aset, *legal audit*, penilaian aset serta pengawasan dan pengendalian aset. Kelima tahapan tersebut saling berhubungan dan terintegrasi (Siregar, 2004).

1. Inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventerisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan aset.
2. *Legal audit* merupakan satu lingkup kerja pengelolaan aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor.
3. Penilaian aset merupakan suatu proses untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang

*dependen*. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.



4. Pengawasan dan pengendalian, pemanfaatan dan pengalihan aset merupakan satu permasalahan yang sering menjadi hujatan kepada pemerintah daerah saat ini. Satu sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah penggunaan SIMDA BMD (Sistem Manajemen Barang Milik Daerah). Melalui SIMDA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah.

Rangkaian kegiatan penerapan manajemen aset sebagai upaya penertiban administrasi barang daerah menurut Siregar (2004) yang dapat diukur dengan indikator :

1. Perencanaan, tahapan ini dilakukan beberapa kegiatan antara lain identifikasi dan inventarisasi aset, *legal audit*, *valuation* (penilaian) dan studi potensi ekonomi dan optimalisasi aset.
2. Pemanfaatan, digunakan untuk kepentingan langsung operasional pemerintah daerah, dikerjasamakan (digunausahakan) dengan pihak ketiga.
3. Evaluasi dan monitoring, yang meliputi kegiatan penilaian kinerja aset berdasarkan kemanfaatan ekonomis aset, pembaharuan (*update*) data aset, penambahan atau penjualan aset, perawatan aset dan penyelesaian seluruh kewajiban yang berhubungan dengan keberadaan aset.

### 2.1.2 Optimalisasi Aset

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah dan volume, serta manfaat ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahap ini aset-aset yang



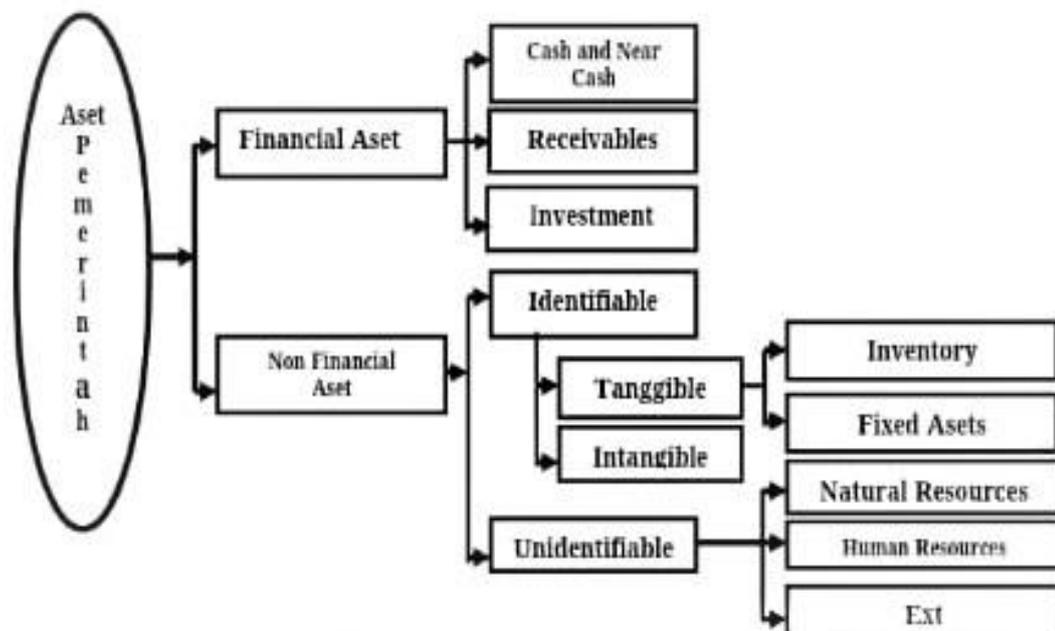
dimiliki negara diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari aset tersebut. Sementara menurut Nugent (2010), *optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial returns*.

Menurut Budisusilo (2004) aset merupakan barang atau benda tidak bergerak dan bergerak dan mempunyai nilai ekonomis (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) dan nilai tukar (*change value*) yang dapat dimiliki atau digunakan oleh suatu badan usaha, lembaga atau perorangan. Dalam terminologi akuntansi, aset adalah sumberdaya yang dimiliki dan dikuasai di mana daripadanya dapat diharapkan manfaat ekonomi.

Dari sisi kepemilikan sesungguhnya aset itu sendiri sebenarnya bersifat tidak berwujud, akan tetapi aset yang dimiliki dapat bersifat berwujud dan tidak berwujud (SPI, 2007). Aset juga didefinisikan sebagai sesuatu yang mampu meningkatkan nilai, sesuatu yang bernilai atau diinginkan untuk dimiliki. Dalam laporan keuangan akuntansi aset dikaitkan dengan neraca yang menunjukkan keseluruhan sumberdaya organisasi yang terkait dengan aktiva lancar, kas, persediaan, peralatan, dan *real estate*. Dari aspek hukum aset dikaitkan dengan kepemilikan atau kekayaan yang bisa digunakan untuk membayar hutang atau menutup kerugian suatu usaha (Ciptono, 2005).

Manao (2003) menggambarkan bagan aset negara yang didalamnya termasuk aset daerah sebagai berikut.





**Gambar 2.1**  
**Bagan Aset Pemerintah Menurut Manao (2003)**

Manao (2003) mengklasifikasikan aset menjadi tiga jenis utama yaitu (1) aset fisik seperti pabrik dan peralatan, tanah, barang tahan lama (mobil, mesin cuci, dan lain sebagainya), (2) aset keuangan seperti uang, deposito, saham, (3) aset yang tidak dapat diraba seperti merek dagang (*brand*), keahlian (*know-how*) dan *goodwill*.

### 2.1.3 Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan

Untuk mewujudkan *good governance* pengelolaan kekayaan negara yang ada pada pemerintah di daerah, perlu diselenggarakan secara profesional, efisien dan efektif berdasarkan prinsip transparansi dan akuntabilitas sesuai perundang-undangan yang berlaku. Prinsip-prinsip tersebut antara lain prinsip kepastian prinsip keterbukaan, prinsip desentralisasi dan prinsip kewajaran nilai. Prinsip tersebut sangat erat kaitannya dalam pengelolaan aset daerah.



Prinsip-prinsip utama manajemen aset menurut Bertonic (2004) ada tiga yang dapat dijadikan panduan pemerintah, sebagai berikut:

1. Dalam kaitannya dengan *decentralization* berkelanjutan, pemerintah setempat harus menyediakan suatu peningkatan jumlah jasa dengan membatasi sumberdaya keuangan;
2. Bahwa aset berupa tanah dan bangunan dari pemerintah daerah dinilai dengan cara dibandingkan pada saat membelanjakan anggaran tahunan, sehingga banyak kekayaan yang seharusnya mampu menghasilkan pendapatan, tidak dapat menghasilkan pendapatan. Padahal pendapatan pengelolaan *asset property* sangat mungkin dijadikan sebagai pendapatan yang *sustainable* dan terus mengalami peningkatan
3. Pemerintah lokal atau pemerintah daerah pada umumnya mempunyai kebebasan lebih besar untuk memilih cara dalam hal penanganan aset yang dimiliki.

Kebijakan optimalisasi pengelolaan aset, baik yang bersifat *tangible* maupun *intangible asset* memerlukan kesungguhan dan keberanian. Sebab dalam pengelolaan aset pemerintah yang ada selama ini dihadapkan pada paradigma yang salah, yaitu memanfaatkan aset yang ada berdasarkan unit ekonomis aset bersangkutan dan tidak didasari pada kajian produktivitas. Oleh karena itu, kebijakan baru yang akan mengubah paradigma tersebut akan mengalami banyak hambatan dan memerlukan keberanian. Dengan demikian untuk melaksanakan

manajemen aset tanah dan bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Toraja Utara yang harus digariskan oleh konsepsi teoritis manajemen aset dan mengacu pada



Keputusan Menteri Dalam Negeri No.152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah dan Barang Daerah yang dipisahkan semakin penting dan mendesak untuk dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka memperoleh manfaat dari kebijakan optimalisasi terhadap aset berlebih;

1. Diperolehnya data aset *non-operasional* berlebih (*idle*) yang memungkinkan untuk dilakukan kebijakan optimalisasi.
2. Dapat diketahui dengan jelas aspek legalitas aset tersebut dan akan diketahui secara pasti posisi, siapa yang menguasai aset tersebut pada saat ini.
3. Didapatkan suatu rekomendasi tentang pilihan penggunaan terbaik dan *revenue* tertinggi berdasarkan HBU (*high and best used analysis*).
4. Dapat diperkirakan nilai dari masing-masing aset tersebut, yang penilaiannya berdasarkan tiga pendekatan yang dikenal dalam penilaian, yaitu:
  - a. Pendekatan harga pasar (*sales comparison approach*)
  - b. Pendekatan biaya (*cost approach*)
  - c. Pendekatan pendapatan (*income approach*)

Beberapa jenis aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Toraja Utara, sangat memungkinkan untuk dioptimalkan pengelolaannya, agar memberikan keuntungan finansial dan kenaikan *gain* atas properti tersebut. Kebijakan optimalisasi pengelolaan aset pemerintah daerah

pada Keputusan Menteri Dalam Negeri No.152 Tahun 2004, pasal (39).



Strategi optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Toraja Utara dilakukan untuk mengetahui secara kondisi fisik aset, status kepemilikan, kelayakan dan kemungkinan untuk memberikan hasil. Dengan demikian seorang pengelola atau pengguna dan pengurus Barang Milik Daerah sebaiknya memahami konsep manajemen aset serta mempunyai pengetahuan yang memadai tentang manajemen aset.

Kebijakan optimalisasi aset tanah dan bangunan pemerintah daerah Kabupaten Toraja Utara diharapkan dapat memberdayakan ekonomi daerah, melalui dukungan *political will* legislatif yang besar kepada eksekutif agar memiliki kesamaan visi tentang pentingnya menjalankan konsep *management asset* dalam mengoptimalkan pengelolaan aset daerah sebagai bagian dari strategi pembangunan daerah. Dengan demikian, pemerintah daerah diharapkan dapat membangun keunggulan komparatif dan keunggulan kompetitif yang dimiliki untuk menghadapi persaingan tanpa batas.

#### 2.1.4 Importance- Performance Analisis

*Importance-performance analisis* (IPA) pertama kali dikembangkan oleh Martilla dan James (1977) untuk menganalisis optimalisasi pada manajemen pemasaran. Munculnya IPA sebagai alat analisis di bidang manajemen didasari oleh adanya kesulitan bagi manajer menerjemahkan hasil penelitian kearah tindakan manajerial. Dua kesulitan mendasar bagi manajer adalah:

1. Manajer sulit dalam memahami temuan penelitian yang diekspresikan dalam “*koefisien determinasi*” dan “tingkat penekanan” untuk mengaplikasikan kearah tindakan praktis;



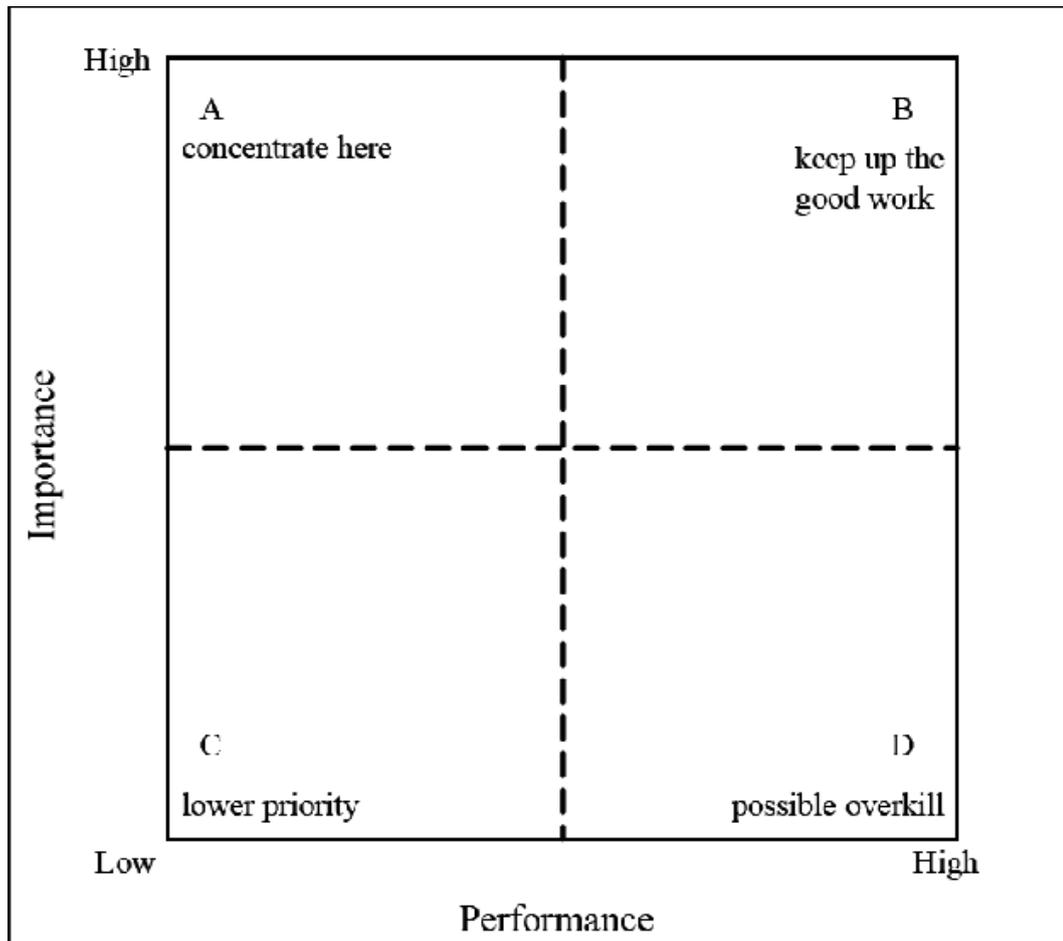
2. Penelitian yang banyak hanya menganalisis dari satu sisi perspektif, baik sisi perspektif kepentingan atau sisi perspektif kinerja, daripada kombinasi keduanya.

IPA mulai berkembang pada tahun 1978, kemudian mulai digunakan secara luas sebagai alat analisis pada penelitian bidang manajemen kesehatan (Carn dkk., 1999). Berkembangnya IPA dikarenakan tidak sekedar menjadi alat analisis, namun juga secara implisit, IPA merupakan gambaran dari teori perilaku (lihat Abeka dan Abeka, 2012).

IPA direpresentasikan dalam bentuk peta kartesius empat kuadran (Martilla dan James, 1977), dimana arah vertikal menunjukkan nilai tingkat kepentingan dan arah horizontal menunjukkan nilai kinerja. Keempat kuadran dibagi menurut:

1. Kuadran A, menunjukkan kegiatan manajemen yang terlalu terkonsentrasi. Karakteristik kuadran A menunjukkan atribut manajerial yang memiliki kinerja rendah namun kepentingan yang tinggi.
2. Kuadran B, menunjukkan kegiatan manajemen yang sudah optimal dalam pelaksanaannya. Karakteristik kuadran B menunjukkan atribut manajerial yang memiliki kinerja tinggi dan kepentingan yang tinggi.
3. Kuadran C, menunjukkan kegiatan manajemen yang memiliki prioritas rendah. Karakteristik kuadran C menunjukkan atribut manajerial yang memiliki kinerja rendah dan kepentingan rendah.
4. Kuadran D, menunjukkan kegiatan manajemen yang pelaksanaannya berlebihan. Karakteristik kuadran D menunjukkan atribut manajerial yang memiliki kinerja tinggi namun kepentingan rendah.





Sumber: Importance-Performance Matrix (Martilla & James, 1977)

### 2.1.5 Indikator Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan

Implementasi *good governance* menggunakan empat prinsip utama yaitu prinsip akuntabilitas, prinsip *role of law*, prinsip *transparansi*, dan prinsip partisipasi masyarakat. dengan memperhatikan penerapan manajemen aset melalui beberapa tahapan yaitu (lihat Arbani, 2014):

1. Inventarisasi aset yang terdiri dari dua aspek antara lain:



Aspek inventarisasi fisik aset yang dapat dilihat dari bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, dan alamat.

- b. Aspek Inventarisasi Yuridis yaitu berupa status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan (*pendataan, kodifikasi* atau *labeling*, pengelompokan dan pembukuan atau administrasi)
2. Legal audit terdapat tiga indikator antara lain:
- a. Inventarisasi status penguasaan aset.
  - b. Identifikasi aset, prosedur penguasaan atau pengalihan aset.
  - c. Tindakan hukum atas pelanggaran hak.
3. Penilaian Aset terdapat tujuh indikator antara lain:
- a. Modal dasar milik daerah
  - b. Jaminan untuk memperoleh pinjaman.
  - c. Nilai penyertaan (saham) dalam melakukan suatu kerjasama usaha dengan pihak swasta.
  - d. Informasi nilai ekonomi *property* untuk mengundang investor.
  - e. Mengetahui nilai aset untuk kepentingan tukar guling (*Ruslag*).
  - f. Mengetahui nilai dalam rangka penerbitkan obligasi daerah.
  - g. Dasar nilai dalam pembebasan tanah, pembelian tanah.
4. Optimalisasi Aset terdiri dari tiga indikator antara lain:
- a. Pengembangan database.
  - b. Pemanfaatan aset dengan nilai terbaik.
  - c. Pengembangan strategi optimalisasi aset.
5. Pengawasan dan Pengendalian yang dapat dilihat dari dua indikator antara



t:  
Aset bermasalah

b. Aset tidak bermasalah

## 2.2 Tinjauan Empiris

Penelitian yang dilakukan Badan Akuntabilitas Amerika Serikat (GAO) tahun 2013 pada manajemen aset pada optimalisasi pendanaan bidang pengangkutan publik. Penelitian ini dilatarbelakangi adanya kebutuhan sarana angkutan yang meningkat menghadapi tantangan peningkatan jumlah penumpang ditengah kondisi fiskal yang tidak menentu dan peningkatan biaya. Kedua, kebutuhan pembiayaan jangka pendek untuk perawatan sarana angkutan. Keterbatasan anggaran menyebabkan perlunya solusi untuk mengoptimalkan pendanaan pada sarana angkutan.

Steward (2012) melakukan penelitian tentang manajemen aset untuk kota kecil dan perencanaan anggaran. Penelitian ini dilatarbelakangi kebutuhan informasi pengelolaan aset dan *financial plan* pada kota kecil dapat membantu mengidentifikasi kesenjangan dalam investasi infrastruktur dan pelaksanaan perencanaan dalam manajemen aset dan finansial plan. Penelitian ini merupakan studi kasus dan menggunakan pendekatan analisis deskriptif. Penelitian ini menyimpulkan, manajemen aset dan financial plan untuk kota kecil setidaknya memenuhi prinsip: mengutamakan pembayar pajak; membuat tujuan yang jelas dan objektif; menekankan pada kemampuan dan kemauan dalam menghadapi tantangan; mendasarkan pengambilan keputusan berdasarkan fakta lapangan; menyesuaikan dengan kondisi eksisting daerah; dan membuat mekanisme untuk

an produktivitas.



Pakiding (2006) meneliti tentang optimalisasi aset tetap, tanah dan bangunan, di Kabupaten Bantul. Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* dengan sampel sebanyak 40 responden. Variabel yang digunakan adalah inventarisasi, identifikasi, legal audit dan penilaian. Semua variabel bebas diukur dengan menggunakan lima skor skala Likert. Pendekatan yang digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas diukur dengan menggunakan statistik deskriptif, korelasi *spearman rank* dan diestimasi dengan regresi multinomial logistik. Hasil penelitian memberikan gambaran bahwa manajemen aset dalam optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) dipengaruhi secara signifikan oleh inventarisasi dan penilaian aset.

Idrus (2006) meneliti tentang optimalisasi aset tetap, tanah dan bangunan, di Kabupaten Kolaka Utara. Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* dengan sampel sebanyak 32 responden. Variabel yang digunakan adalah inventarisasi, identifikasi, legal audit, penilaian, dan pemanfaatan. Semua variabel bebas diukur dengan menggunakan lima skor skala Likert. Pendekatan yang digunakan untuk mengetahui pengaruh variabel bebas terhadap maksimalisasi aset menggunakan statistik deskriptif dan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inventarisasi, legal audit, penilaian, dan pemanfaatan berpengaruh positif dan signifikan terhadap maksimalisasi aset Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara. Analisis regresi linier berganda diperoleh besarnya pengaruh manajemen aset terhadap maksimalisasi aset adalah sebesar

en. Hasil penelitian memberikan gambaran bahwa manajemen aset dalam



maksimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) dipengaruhi secara signifikan oleh faktor inventarisasi, *legal audit*, penilaian, dan pemanfaatan.

Agustina (2005) meneliti tentang manajemen aset tanah dan bangunan di Kabupaten Pontianak. Penelitian yang dilakukan bertujuan untuk mengkaji inventarisasi dan legal/yuridis atas aset tanah dan bangunan yang dimiliki/dikelola oleh Pemerintah Daerah, mengkaji metode penilaian aset tanah dan bangunan pada Neraca Daerah, mengkaji pemanfaatan aset tanah dan bangunan yang dimiliki atau dikelola oleh pemerintah daerah Kabupaten Pontianak terhadap kontribusi pada pendapatan asli daerah (PAD). Dari penelitian ini disimpulkan bahwa untuk mengurus dan menertibkan pencatatan barang atau aset daerah dalam pemakaian, kepala daerah menunjuk atau menetapkan pengurus barang atau aset masing-masing unit kerja yang memiliki kompetensi dan bertanggungjawab sesuai dengan tugas dan fungsinya.

