

TESIS

**PENGARUH MANAJEMEN ASET TERHADAP
OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP DI
PROVINSI SULAWESI BARAT**

*SUPERVISION FUNCTIONS OF THE REGIONAL PEOPLE'S
REPRESENTATIVE BOARD AND THE IMPLEMENTATION OF
THE INCOME BUDGET IN WEST SULAWESI PROVINCE*

**RAHMAN HAERUDDIN
A042191017**



KEPADA

**PROGRAM STUDI MAGISTER KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

TESIS

PENGARUH MANAJEMEN ASET TERHADAP OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP DI PROVINSI SULAWESI BARAT

*SUPERVISION FUNCTIONS OF THE REGIONAL PEOPLE'S
REPRESENTATIVE BOARD AND THE IMPLEMENTATION OF
THE INCOME BUDGET IN WEST SULAWESI PROVINCE*

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister

Disusun dan diajukan oleh

RAHMAN HAERUDDIN
A042191017



KEPADA

**PROGRAM STUDI MAGISTER KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

TESIS

**PENGARUH MANAJEMEN ASET TERHADAP
OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP
DI PROVINSI SULAWESI BARAT**

disusun dan diajukan oleh

RAHMAN HAERUDDIN
A042191017

telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Keuangan Daerah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin

Pada tanggal 18 Agustus 2021

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Kartini, S.E., Ak., M.Si., CA
NIP. 196503051992032001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Wahda, S.E., M.Pd., M.Si
NIP. 196503051992032000

Ketua Program Studi
Magister Keuangan Daerah,



Dr. Mursalim Nohong, S.E., M.Si
NIP. 197106192000031001

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, S.E., M.Si
NIP. 196402051988101001

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : RAHMAN HAERUDDIN,SE
NIM : A042191017
Program Studi : Magister Keuangan Daerah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul :

**PENGARUH MANAJEMEN ASET TERHADAP
OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP
DI PROVINSI SULAWESI BARAT**

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 dikemudian 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 2021

Yang membuat pernyataan,


RAHMAN HAERUDDIN,SE

PRAKATA

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini merupakan tugas akhir untuk mencapai gelar Magister pada Program Magister Keuangan Daerah Universitas Hasanuddin. Peneliti mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu terselesaikannya tesis/disertasi ini.

Ucapan terima kasih peneliti tujukan kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tulubuhu, M.A., Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh pendidikan pada jenjang Magister pada Universitas Hasanuddin.
2. Dr. Mursalim Nohong, SE., M. Si. Ketua Program Studi Magister Keuangan Daerah yang telah menerima penulis untuk mengikuti kuliah.
3. Prof. Dr. Kartini, SE., Ak., M.Si.,CA dan ibu Dr. Wahda, SE., M.Pd., M.Si. sebagai penasehat atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing, memberi motivasi, dan memberi bantuan literatur, serta diskusi - diskusi yang telah dilakukan.
4. Dr. Fauziah Umar, SE., MS., Dr. Anas Iswanto Anwar, SE., MA., dan Dr. Aini Indrajawati, SE., M.Si., Ak. CA. Tim penilai yang telah memberikan arahan dan masukan selama ujian dan proses penyelesaian tesis ini.
5. Ansar Malle, S.Sos, M.Si., Iswahyudin Muis, S.STP., M.Adm.KP., dan Hadira. Kepala Biro Umum, Kepala Bagian Rumah Tangga dan Kepala Sub Bagian Sekretariat Daerah Provinsi Sulawesi Barat atas pemberian izin kepada peneliti untuk melakukan penelitian.

6. Nurdawati Jusman, S.TP., M.Si., Muh. Muflif Ainunrizqi Rahman dan Achmad Luthfi Rahman. Istri dan anak - anak penulis atas bantuan, nasihat, dan motivasi yang diberikan selama penelitian tesis ini.
7. Bapak Abd. Hamal. Tb. (Almarhum) dan Ibu Ajalia Tapalurui (Almarhumah). Kedua orang tua penulis atas nasihat, dan motivasi yang diberikan selama penelitian tesis ini.
8. Bapak Jusman Djuma dan Ibu Juhaeda Daud. Mertua penulis yang memberikan nasihat, dan motivasi yang diberikan selama penelitian tesis ini.
9. Nuima Hamal, Jusmawia, S.E., dan Rosdiati Jusman, S.Pd. Adik kandung dan adik ipar penulis yang telah membantu dalam penyusunan tesis.
10. Rais, Muh. Tahir, Gaffar, Restu Lubis, Haerul Hendrawan, dan teman - teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu atas bantuan dalam penyusunan dan penyelesaian tesis ini.

Semoga semua pihak mendapat kebaikan dari-NYA atas bantuan yang diberikan hingga tesis ini terselesaikan dengan baik. Tesis ini masih jauh dari sempurna walaupun telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam tesis ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab peneliti dan bukan para pemberi bantuan. Kritik dan saran yang membangun akan lebih menyempumakan tesis ini.

Makassar, Juli 2021

Peneliti

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh inventarisasi, legal audit dan penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat. Penelitian ini dilaksanakan di Mamuju Provinsi Sulawesi Barat. pada bulan Januari - Februari 2021. Populasi dari penelitian ini adalah pihak yang berwenang dan terlibat dalam pengelolaan aset daerah. Penarikan sampel dilakukan secara menggunakan *purposive sampling*. Jumlah sampel yang terpilih sebanyak 70 orang. Untuk menguji hipotesis pengaruh inventarisasi, legal audit dan penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat digunakan analisis regresi linear berganda.

Hasil penelitian membuktikan bahwa optimalisasi aset Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat dipengaruhi oleh inventarisasi aset dan penilaian aset. Namun, optimalisasi aset yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi Sulawesi Barat tidak dipengaruhi oleh legal audit.

Kata Kunci : Inventarisasi, Legal Audit, Penilaian Aset, Optimalisasi Aset

ABSTRACT

Asset management is one way to achieve regional development goals. Asset management has 3 stages of work that are interconnected and integrated with each other to optimize assets, these include asset inventory, asset legal audit, and asset valuation. This study aims to analyze the effect of inventory, legal audit and asset valuation on the optimization of fixed assets in the West Sulawesi Provincial Government. This research was conducted in Mamuju Regency, West Sulawesi Province. Mamuju Regency in January - February 2021. The population of this study is the party in authority and involved in the management of regional assets. The sample in this study was conducted using purposive sampling. So, the number of samples used is 70 people. To test the hypothesis of the effect of inventory, legal audit and asset valuation on the optimization of fixed assets in the Provincial Government of West Sulawesi, multiple linear regression analysis was used.

The results of the study prove that the optimization of the assets of the West Sulawesi Provincial Government is influenced by the asset inventory. In addition, asset valuation is carried out by the government of West Sulawesi Province. However, the asset optimization carried out by the government of West Sulawesi Province is not influenced by the legal audit because there are still some problems in its implementation.

Keywords: Inventory, Legal Audit, Asset Valuation, Asset Optimization

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	Error! Bookmark not defined.
LEMBAR PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	iv
PRAKATA	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Penelitian	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian.....	11
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	12
1.6. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1. Tinjauan Teori	15
2.1.1. Aset Properti.....	18
2.1.2. Manajemen Aset.....	20
2.1.3. Prinsip Dasar Manajemen Aset	22
2.1.4. Inventarisasi	24
2.1.5. <i>Legal audit</i>	27
2.1.6. Penilaian Aset.....	29
2.1.7. Optimalisasi Aset	33
2.2. Penelitian Terdahulu	38
BAB III KERANGKA PIKIR DAN HIPOTESIS.....	43
3.1. Kerangka Pikir Penelitian.....	43
3.2. Hipotesis.....	45
3.2.1. Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap	45

3.2.2. Pengaruh <i>Legal audit</i> Terhadap Optimalisasi Aset Tetap.....	46
3.2.3. Pengaruh Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap.....	47
BAB IV METODE PENELITIAN	49
4.1. Rancangan Penelitian	49
4.2. Tempat dan Waktu	49
4.3. Populasi dan Teknik Penentuan Sampel	49
4.4. Jenis dan Sumber Data	50
4.4.1. Jenis Data	50
4.4.2. Sumber Data.....	50
4.5. Teknik Pengumpulan Data	51
4.6. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional	51
4.6.1. Variabel Penelitian	51
4.6.2. Definisi Operasional.....	52
4.7. Instrumen Penelitian.....	55
4.8. Teknik Analisis Data	55
4.8.1. Uji Validitas dan Reabilitas	56
4.8.2. Uji Normalitas	57
4.8.3. Uji Asumsi Klasik	58
4.8.4. Uji Hipotesis.....	59
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	62
5.1. Identitas Responden	62
1.1.1. Umur.....	62
1.1.2. Tingkat Pendidikan	63
5.2. Pengujian Instrumen.....	64
5.2.1. Uji Validitas	64
5.2.2. Uji Reabilitas.....	67
5.2.3. Uji Normalitas	68
5.2.4. Uji Asusmsi Klasik.....	69
5.3. Analisis Data Penelitian	71
5.4. Pembahasan.....	73
5.4.1. Pengaruh Inventarisasi Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap	73
5.4.2. Pengaruh <i>Legal audit</i> Terhadap Optimalisasi Aset Tetap.....	78
5.4.3. Pengaruh Penilaian Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap.....	82
BAB VI PENUTUP	85
6.1. Kesimpulan.....	85
6.2. Implikasi Penelitian.....	85
6.3. Keterbatasan	86
6.4. Saran.....	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN.....	91

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Jumlah Responden Berdasarkan Umur	62
Tabel 2.	Jumlah Responden Berdasarkan Tingkat Pendidikan	63
Tabel 3.	Uji Validitas Variabel Inventarisasi	64
Tabel 4.	Uji Validitas <i>Legal audit</i>	65
Tabel 5.	Uji Validitas Penilaian Aset	66
Tabel 6.	Uji Validitas Optimalisasi Aset	66
Tabel 7.	Uji Reabilitas Variabel Penelitian	67
Tabel 8.	Uji Normalitas Data	68
Tabel 9.	Uji Multikolinearitas	69
Tabel 10.	Uji Heterokedastisitas	70
Tabel 11.	Uji Autokorelasi	70
Tabel 12.	Analisis Regresi Berganda	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Pikir Penelitian	45
---	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	Kuesioner Penelitian	91
Lampiran 2.	Hasil Wawancara	94
Lampiran 3.	Hasil Uji SPSS	97

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Otonomi daerah memiliki konsekuensi dimana peran pemerintah pusat semakin kecil, dan peran pemerintah daerah akan semakin besar dalam pembangunan daerah. Pemerintah daerah dipaksa untuk lebih mandiri dalam membiayai sebagian besar pembangunannya dan harus dapat melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaan daerahnya termasuk optimalisasi pengelolaan barang milik daerah.

Berlakunya UU No. 22/1999 tentang Pemerintahan Daerah dan UU No. 25/1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah yang kemudian direvisi menjadi UU No. 32/2004 dan UU No. 33/2004 merupakan landasan perubahan sistem pemerintahan daerah termasuk perimbangan Keuangan Negara. Perubahan itu mengarah pada pelaksanaan desentralisasi atau otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab. Diberlakukannya kedua Undang-Undang di atas, untuk menghilangkan ketimpangan, dan ketidakharmonisan daerah akibat diberlakukannya Undang-Undang No. 5/1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di daerah dan telah memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Berdasarkan penjelasan dalam batang tubuh (UU Nomor 23 Tahun 2014), tentang Kewenangan Pemerintahan Daerah meliputi hal-hal yang berkaitan dalam

pemerintahan daerah yaitu, (a) Pemerintah daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya sesuai dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia; (b) Pemerintah daerah melaksanakan urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan oleh pemerintah pusat menjadi dasar pelaksanaan otonomi daerah dengan berdasar atas asas tugas pembantuan; dan (c) Pemerintahan daerah dalam melaksanakan urusan pemerintahan umum yang menjadi kewenangan presiden dan pelaksanaannya dilimpahkan kepada gubernur dan bupati/walikota, dibiayai oleh APBN.

Konsekuensi logis dari pelaksanaan UU Nomor 32 dan 33 tahun 2004 adalah daerah telah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur sumber dayanya termasuk bagaimana mengoptimalkan dan memanfaatkan aset daerah yang dimilikinya dengan jalan menerapkan sistem manajemen aset sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Dengan demikian, pemerintah daerah dituntut memiliki suatu kemandirian dalam membiayai sebagian besar anggaran pembangunannya. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus dapat mengarahkan dan memanfaatkan sumber daya yang ada secara berdayaguna dan berhasilguna serta mampu melakukan optimalisasi sumber-sumber penerimaan daerah termasuk optimalisasi dan pemanfaatan dari aset-aset yang ada.

Aset merupakan sumberdaya yang penting bagi pemerintah daerah. Dengan mengelola aset daerah secara benar dan memadai, pemerintah daerah akan mendapatkan sumber dana untuk pembiayaan pembangunan di daerah. Dalam mengelola aset daerah, pemerintah daerah harus memperhatikan perencanaan

kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi. Keseluruhan kegiatan tersebut merupakan aspek-aspek penting yang terdapat dalam manajemen aset daerah. Dengan melakukan perencanaan kebutuhan aset, pemerintah daerah akan memperoleh gambaran dan pedoman terkait kebutuhan aset bagi pemerintah daerah (Anartany *et. al.*, 2018).

Manajemen aset merupakan salah satu cara agar tujuan pembangunan daerah dapat tercapai. Manajemen aset memiliki peran sebagai: memberikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan, pengawasan, pengendalian, mengidentifikasi potensi ekonomi daerah sehingga memberikan strategi dan program yang terintegrasi pengembangan dan optimalisasi potensi ekonomi daerah, sebagai dasar optimalisasi pendapatan asli daerah (PAD), dasar dalam memperbaiki organisasi kerja, sistem dan prosedur guna peningkatan pelayanan publik dan kemandirian dan pendanaan/pembiayaan pembangunan daerah, landasan untuk merespon perubahan dan pertumbuhan daerah dalam perspektif otonomi daerah regional-global dalam suasana persaingan pasar yang dinamis dan global, landasan untuk meningkatkan dan menciptakan citra (image) baru dan pemasaran daerah di mata pasar terbuka, dan landasan untuk menggairahkan dan meningkatkan investasi dan mendorong efek berantai dari investasi itu pada pertumbuhan ekonomi daerah. Dalam pengelolaan aset daerah, pemerintah harus mempertimbangkan hal hal berikut: perencanaan kebutuhan dan penganggaran,

pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan (Aira, 2015).

Manajemen aset daerah adalah salah satu dari faktor keberhasilan pengelolaan optimalisasi aset. Pentingnya manajemen aset secara tepat dan berdayaguna, dengan didasari prinsip pengelolaan yang efisien dan efektif diharapkan akan mampu memberi kekuatan kepada Pemerintah Daerah untuk membiayai pembangunan daerahnya. Pengelolaan aset negara yang profesional dan modern dengan mengedepankan *good governance* satu sisi diharapkan akan mampu meningkatkan kepercayaan pengelolaan keuangan negara dari masyarakat. Permasalahan dalam manajemen aset yang terjadi di Provinsi Sulawesi Barat yaitu pencatatan aset tetap yang tidak dirinci dalam daftar aset terdapat aset tetap seperti gedung dan bangunan yang tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB). Hal ini menandakan bahwa pemerintah Provinsi Sulawesi Barat belum optimal dalam melakukan kegiatan inventarisasi (pencatatan) serta penilaian terhadap Barang Milik Daerah yang berada dalam penguasaannya. Salah satu masalah utama pengelolaan barang (aset) daerah adalah ketidaktertiban dalam pengelolaan data barang (aset). Ini menyebabkan pemerintah daerah akan mengalami kesulitan untuk mengetahui secara pasti aset yang dikuasai/dikelolanya, sehingga aset-aset yang dikelola pemerintah daerah cenderung tidak optimal dalam penggunaannya. Menurut Siregar (2004) ada beberapa tahap manajemen aset yang dapat dilakukan guna meningkatkan aset-aset yang dimiliki yaitu inventarisasi aset, *legal audit*, penilaian aset, optimalisasi

aset, serta pengawasan dan pengendalian aset di mana 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.

Permasalahan inventarisasi aset yang dialami di Provinsi Sulawesi Barat yang belum maksimal karena masih banyak aset tetap yang dimiliki belum bisa diidentifikasi. Pengidentifikasian aset yang perlu dilakukan antara lain dengan melihat kondisi dan nilai/SAP, dan pemberian kodefikasi pada aset. Hal ini diperlukan untuk mengidentifikasi aset yang hilang atau aset yang tidak ditemukan. Permasalahan pada penilaian aset yang dilakukan oleh pemerintah provinsi Sulawesi Barat masih belum optimal karena belum akurat baik dari nilai ekonomis maupun informasi secara detail yang berkaitan dengan aspek teknis aset. Menurut Antoh (2017) pengaruh inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan). Dari hasil uji t koefisien variabel inventarisasi aset mempunyai arah negatif dan tidak signifikan terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan). Hasil ini memperlihatkan bahwa pemerintah daerah Kabupaten Paniai belum mempertimbangkan dan menjadikan inventarisasi aset sebagai faktor penentu optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan).

Permasalahan yang lainnya yaitu terkait *legal audit* serta pengawasan dan pengendalian yang dilakukan oleh pemerintah Provinsi Sulawesi Barat seperti beberapa aset yang belum memiliki bukti kepemilikan (belum bersertifikat) sehingga berpotensi disalahgunakan dan diklaim oleh pihak lain serta belum ditelusuri objeknya dalam daftar aset tanah, kemudian, terdapat aset gedung dan

bangunan yang bersumber dari hibah belum dicatat dalam daftar aset milik daerah karena belum didukung dengan dokumen berita cara penyerahan sehingga belum bisa dicatat sebagai aset pemerintah provinsi Sulawesi Barat, serta masih terdapat tanah milik pemerintah yang dikuasai oleh instansi vertikal tanpa dokumen yang jelas sehingga pemerintah berpotensi kehilangan atas aset tetap tanah tersebut. Menurut Antoh (2017) pengaruh *legal audit* aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan). Dari hasil uji t koefisien variabel *legal audit* aset mempunyai arah yang positif dan signifikan terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan). Hal ini membuktikan dengan adanya pelaksanaan *legal audit* yang baik akan memberikan prediksi adanya optimalisasi aset yang baik pula, kegiatan *legal audit* yang meliputi sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi solusi atas permasalahan atau tindakan pengamanan, pengendalian, penertiban dan tindakan hukum yang semakin baik akan menguatkan kedudukan aset secara legal dan tentunya akan mendukung pelaksanaan optimalisasi aset.

Siregar *et. al.* (2016) menyebutkan dalam manajemen aset ada 3 tahap kerja yang saling berhubungan dan saling terintegrasi satu sama lain untuk melakukan optimalisasi aset, hal tersebut meliputi inventarisasi aset, *legal audit* aset, dan penilaian aset. Inventarisasi aset merupakan kegiatan untuk melakukan perhitungan, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang dalam pemakaian. Luaran kegiatan ini adalah buku inventaris yang menunjukkan semua kekayaan organisasi. Buku inventaris aset berisi nomor, spesifikasi barang, bahan, asal/cara perolehan barang, ukuran barang/konstruksi,

satuan, keadaan barang, jumlah barang dan harga, keterangan. Nasution *et. al.* (2015) menyebutkan inventarisasi aset mempengaruhi terhadap optimalisasi aset.

Inventarisasi aset merupakan kegiatan untuk melakukan perhitungan, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang dalam pemakaian. Luaran kegiatan ini adalah buku inventaris yang menunjukkan semua kekayaan organisasi. Buku inventaris aset berisi nomor, spesifikasi barang, bahan, asal/cara perolehan barang, ukuran barang/konstruksi, satuan, keadaan barang, jumlah barang dan harga, keterangan. Menurut Nasution *et. al.* (2015) variabel inventarisasi aset ini berpengaruh terhadap optimalisasi aset dikarenakan oleh bagian Aset dan Inventaris di bawah Wakil Direktur Administrasi dan Keuangan melakukan tugas menghimpun data inventaris/aset termasuk menyimpan seluruh dokumen kepemilikan. Dalam pelaksanaan tugasnya, Bagian Aset dan Inventaris dibantu oleh pengurus barang yang ada pada masing - masing unit kerja dan secara periodik (per semester atau per tahun) menyampaikan Rekapitulasi Inventaris kepada Bagian Aset dan Inventaris.

Legal audit merupakan tindakan pengamanan atau tindakan pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum. Pengamanan tersebut menitikberatkan pada penertiban pengamanan secara fisik dan administrasi, sehingga barang aset tersebut dapat dipergunakan/ dimanfaatkan secara optimal serta terhindar dari penyerobotan pengambil alihan atau klaim dari pihak lain. Pengamanan terhadap barang tidak bergerak dapat dilakukan dengan pemagaran, pemasangan tanda kepemilikan dan penjagaan. Dalam pelaksanaan *legal audit* di Provinsi Sulawesi Barat sering

mengalami permasalahan dengan warga setempat yang mengklaim aset milik pemerintah Provinsi Sulawesi Barat sebagai aset milik mereka. Hal ini membuat petugas *legal audit* mengalami konflik dengan masyarakat.

Legal audit dilakukan oleh petugas aset dalam rangka optimalisasi aset di pemerintahan Provinsi Sulawesi Barat. Beberapa kendala yang dihadapi seperti adanya kelompok masyarakat yang mengelola aset tersebut dan merasa memiliki hak atas aset tersebut. Salah satu contoh OPD di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat yang melakukan proses *legal audit* yaitu pemasangan batas - batas aset. Namun, para petugas aset harus berhadapan dengan masyarakat yang mengelola aset tersebut sehingga petugas mengalami kesulitan dalam melaksanakan tugasnya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan *legal audit* diperlukan tim yang melibatkan pihak keamanan. Menurut Nasution *et. al.* (2015) menjelaskan bahwa penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi aset. Penilaian aset dilaksanakan oleh tim yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dan dapat melibatkan penilai independen yang bersertifikat dibidang penilaian aset. Dilakukan dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Daerah, pemanfaatan dan pemindahtanganan aset. Penetapan nilai aset dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Daerah dilakukan dengan berpedoman pada Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP). Dengan demikian penilaian aset ini tidak dapat dikatakan berhasil sepenuhnya dalam memperkirakan nilai aset secara keseluruhan. Dalam proses penilaian aset juga dipertimbangkan pemanfaatan dan pemeliharaan aset itu sendiri.

Hasanuddin (2016) melakukan penelitian yang mengambil sampel dari suatu populasi yang menggunakan objek penelitian di Dinas Pertanian dan Peternakan di Provinsi Sulawesi Barat bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pengaruh cara persial *legal audit* terhadap optimalisasi aset untuk mengetahui dan menganalisis secara pengaruh secara simultan Inventarisasi, *legal audit* dan penilaian terhadap optimalisasi aset pada penentuan populasi dalam mengelola BMD di Provinsi Sulawesi Barat. maka dengan ini kepala Daerah dan kuasa pengguna barang, OPD atau SKPD dan seluruh pegawai yang ada di Dinas pertanian, sehingga dengan itu keberhasilan menunjukkan bahwa Inventarisasi berpengaruh secara persial terhadap optimalisasi aset di Dinas Pertanian dan Peternakan di Provinsi Sulawesi Barat.

Asman *et. al.* (2016) dalam penelitiannya mengenai Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa mengemukakan bahwa inventarisasi aset, *legal audit* dan penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tetap (tanah dan bangunan) sehingga dapat dikatakan bahwa faktor - faktor penting yang diperlukan dalam pengelolaan aset guna tercapainya optimalisasi dalam pengelolaan aset khususnya tanah dan bangunan. Hal ini juga mengindikasikan bahwa pemerintah daerah perlu memperhatikan dan mengarahkan kebijakan untuk mengoptimalkan kegiatan inventarisasi aset, *legal audit* dan penilaian aset dalam upaya mencapai optimalisasi pengelolaan aset tetap khususnya tanah dan bangunan. Kegiatan pengawasan dan pengendalian aset tidak memberikan pengaruh yang signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tetap. Hal ini

mengindikasikan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa belum maksimal dalam melakukan pengawasan dan pengendalian dalam pengelolaan aset, hal ini kemungkinan terjadi karena kurangnya peranan kepala SKPD selaku pengguna barang dalam melakukan pemantauan terhadap pengelolaan barang milik daerah yang ada dalam penguasaannya.

Perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya yaitu lokasi penelitian sebelumnya hanya mencakup 1 atau 1 kabupaten saja, sedangkan pada penelitian yang akan saya lakukan di ruang lingkup sekretariat Daerah Pemprov Sul-Bara, yang melibatkan Kepala Daerah selaku pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah, Sekretaris Daerah selaku pengelola barang daerah dan semua Kepala SKPD atau OPD selaku pengguna Barang serta seluruh SKPD atau OPD menunjuk langsung beberapa orang pegawai Negeri Sipil (ASN) memberih tanggung jawab sebagai Bendahara atau pengurus barang milik daerah (aset).

Dari detesis diatas peneliti termotivasi untuk melakukan penelitian tentang optimalisasi barang milik daerah di Provinsi Sulawesi Barat dengan judul "*Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Di Provinsi Sulawesi Barat*".

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas maka perlu dilakukan suatu kajian yang mendalam tentang optimalisasi dari pemanfaatan aset tetap yang dikelola oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat dinyatakan sebagai berikut :

1. Apakah inventarisasi aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat?
2. Apakah *legal audit* aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat
3. Apakah penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis dan memperoleh bukti secara empiris mengenai :

1. Pengaruh inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat.
2. Pengaruh *legal audit* aset terhadap optimalisasi aset tetap Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat.
3. Pengaruh penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap di Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat.

1.4. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan manfaat sebagai berikut :

1. Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat, Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat dalam

rangka memperbaiki dan meningkatkan pelaksanaan manajemen aset untuk optimalisasi dan pemanfaatan aset tetapnya.

2. Akademisi, Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan dalam bidang ilmu pengetahuan terutama manajemen aset khususnya pengelolaan aset di daerah.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif. Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk membuat detesis, gambaran, lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara berbagai variabel yang diteliti. Tujuan untuk menguji dan memberikan bukti empiris tentang pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap di Provinsi Sulawesi Barat, Diantaranya pengaruh inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset, pengaruh *legal audit* aset dengan optimalisasi aset, dan pengaruh penilaian aset dengan optimalisasi aset.

1.6. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah melihat dan mengetahui pembahasan yang ada pada tesis ini secara menyeluruh, maka perlu dikemukakan sistematika yang merupakan kerangka dan pedoman penulisan tesis. Adapun sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

Penyajian laporan tesis ini menggunakan sistematika penulisan sebagai berikut :

1. Bagian Awal Tesis, bagian awal memuat halaman sampul depan, halaman judul, halaman persetujuan dosen pembimbing, halaman pengesahan, halaman kata pengantar, halaman daftar isi, halaman daftar tabel, halaman daftar gambar, halaman daftar lampiran, dan singkatan dan abstrak.
2. Bagian Utama Tesis. Bagian Utama terbagi atas bab dan sub bab yaitu sebagai berikut :
 - a. BAB I PENDAHULUAN : Dalam Bab ini terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan tesis.
 - b. BAB II TINJAUAN PUSTAKA : Dalam Bab tinjauan pustaka ini meliputi :
 - 1) Landasan teori yang berisi tentang pembahasan pengertian dari variabel - variabel dalam penelitian.
 - 2) Penelitian terdahulu yang berisi tentang hasil - hasil penelitian terdahulu yang dapat menjadi pembanding atau refrensi bagi penelitian.
 - c. BAB III KERANGKA PIKIR DAN HIPOTESIS : Dalam Bab ini berisi tentang Kerangka konsep penelitian meliputi: a) kerangka fikir dan b) hipotesis. Kerangka ini dapat merupakan ringkasan tinjauan pustaka yang mendukung dan atau menolak teori di sekitar permasalahan penelitian. Juga diuraikan kesenjangan di antara hasil

penelitian terdahulu, sehingga perlu diteliti. Uraian kerangka konsep atau kerangka pikir biasanya mengarah ke hipotesis dan dapat disusun berupa narasi atau diagram alur. Hipotesis adalah pernyataan atau dugaan atau jawaban sementara (berdasarkan hasil penelitian atau pustaka sebelumnya) atas pertanyaan dalam masalah penelitian, yang akan diuji dengan data empirik melalui penelitian ini.

- d. BAB IV METODE PENELITIAN : Dalam bab ini penulis mengemukakan tentang metode penelitian yang dilakukan oleh penulis dalam pengembangan sistem informasi. Agar sistematis, bab metode penelitian meliputi rancangan Penelitian, lokasi dan waktu penelitian, populasi dan sampel, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian, instrumen penelitian, dan teknik analisis data.
 - e. BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN : Dalam Bab ini terdiri dari gambaran hasil penelitian dan analisa. Baik dari secara kualitatif, kuantitatif dan statistik, serta pembahasan hasil penelitian.
 - f. BAB VI PENUTUP : Dalam Bab ini berisi kesimpulan, implikasi, keterbatasan penelitian dan saran dari seluruh penelitian yang telah dilakukan.
3. Bagian Akhir Tesis. Bagian akhir dari tesis ini berisi tentang daftar pustaka dan daftar lampiran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Teori

Pelaksanaan otonomi daerah menimbulkan konsekuensi memperluas kewenangan pemerintah daerah hasil dari pelimpahan wewenang yang semula dilakukan oleh pemerintah pusat yang kemudian dialihkan kepada daerah. Salah satu contohnya adalah terjadinya perubahan kewenangan dalam hal pengelolaan aset pemerintah yang semula banyak ditangani oleh pemerintah pusat, maka dengan otonomi daerah, pemerintah daerah akan mendapat pelimpahan kewenangan yang lebih besar untuk melakukan pengelolaan aset pemerintah. Perubahan tersebut meliputi terjadinya kenaikan jumlah maupun nilai kekayaan negara yang dikuasai pemerintah daerah yang tadinya dimiliki/dikuasai pemerintah pusat.

Manajemen aset adalah ilmu dan seni untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses merencanakan kebutuhan aset, mendapatkan aset, menginventarisasikan, melakukan *legal audit*, menilai aset, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien (Sugiama, 2013).

Tujuan Manajemen Aset menurut Ningsih (2018) meliputi :

- 1) Kejelasan status kepemilikan aset;
- 2) Inventarisasi kekayaan daerah dan masa pakai aset;
- 3) Optimasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan dimana aset yang berstatus *idle capacity* dapat

dimanfaatkan sesuai peruntukkan yang ditetapkan, selain itu optimasi aset dapat mengidentifikasi dan mengetahui pemanfaatannya untuk apa, peruntukkan aset kepada siapa dan mampu mendatangkan pendapatan bagi pengelola aset;

- 4) Pengamanan aset, dan
- 5) Dasar penyusunan neraca.

Manajemen aset daerah meliputi beberapa tahap yaitu perencanaan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, pendistribusian (termasuk penyimpanan), penggunaan, pemeliharaan, dan penghapusan. Setiap tahap, mulai dari perencanaan kebutuhan hingga penghapusan aset daerah harus diketahui dan dipertanggungjawabkan kepada masyarakat melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). Oleh karena itu, aset daerah yang ada pada dasarnya merupakan bagian dari aset negara harus dikelola secara optimal dengan memperhatikan prinsip efisiensi, efektivitas, transparansi, dan akuntabilitas publik (Abdullah, 2020).

Permasalahan yang dihadapi oleh daerah dalam penilaian aset daerah pada umumnya adalah karena prosedur penatausahaan inventarisasi dan identifikasi aset daerah secara fisik dan yuridis yang belum terlaksana dengan baik dan benar. Ketidaktertiban dalam pengelolaan *data base* aset, sehingga aset-aset yang dikelola pemerintah daerah cenderung tidak optimal dalam penggunaannya. Hal ini menyebabkan pemerintah daerah akan mengalami kesulitan untuk mengembangkan dalam pengoptimalisasi dan pemanfaatan aset di masa yang akan datang. Implikasi atas pemanfaatan dari pengelolaan aset yang tidak optimal

adalah tidak diperolehnya nilai yang terkandung dalam aset itu sendiri, misalnya dari aspek ekonomi adalah tidak diperolehnya *revenue* yang sepadan dengan besarnya nilai aset yang dimiliki atau dengan kata lain tingkat pengembaliannya rendah.

Dalam mengelola sesuatu aset, tentunya yang diharapkan adalah adanya tambahan nilai ekonomis dan nilai tambah yang optimal dalam jangka panjang. Oleh karena itu, sistem pengelolaan aset harus ditata dengan baik dalam rangka menciptakan efisiensi, efektivitas, ekonomis atas pemanfaatan aset (*life cycle of aset*). Apabila ketiga aspek tersebut dapat dijalankan secara konsisten dan sinergis, maka optimalisasi pengelolaan aset menjadi lebih mudah dilaksanakan dan kebijakan minimisasi biaya (*cost minimizing*) dari pengelolaan aset tersebut dapat diterapkan, sehingga menjadi lebih efisien (*cost efficiency*) yang dalam jangka panjang terhadap aset tersebut perlu dilakukan pemeliharaan secara terencana (Setiabudhi, 2019).

Berdasarkan beberapa penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa manajemen aset adalah ilmu yang mengatur tentang pengelolaan aset mencakup proses merencanakan kebutuhan aset, mendapatkan aset, menginventarisasikan, melakukan *legal audit*, menilai aset, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien.

Pada bagian ini akan diuraikan juga tentang telah literatur yang berhubungan dengan topik penelitian berdasarkan teori-teori dan bukti empiris penelitian sebelumnya. Teori yang dijelaskan meliputi pengertian aset properti,

manajemen aset yang terdiri dari inventarisasi aset, identifikasi aset, *legal audit*, penilaian dan tentang optimalisasi aset, serta hasil penelitian yang digunakan untuk pengembangan hipotesis dan karakteristik organisasi sektor publik model penelitian.

2.1.1. Aset Properti

Menurut Deni (2018) pengertian aset secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Demikian istilah properti seringkali melekat dengan istilah lain untuk memberikan pengertian yang lebih jelas secara hukum, yaitu *real estate* dan *real property* dimana keduanya mempunyai makna yang berbeda meskipun ada juga yang menyebutnya sebagai sinonim dalam lingkup tertentu. Selanjutnya, *real estate is the physical land and appurtenances affixed to the land, e.g., structure. Real estate* bersifat tidak bergerak (*immobile*) dan berwujud (*tangible*), yang termasuk dalam pengertian ini adalah tanah, semua benda yang secara alami sebagai bagian dari tanah, seperti pepohonan dan barang mineral dan juga segala sesuatu yang dibangun oleh manusia seperti bangunan, jaringan dan lain sebagainya. Lebih lanjut *Real Property includes all interest, benefits, and rights inherent in the ownership of physical real estate* (Payangan, 2019).

Real property merupakan kumpulan atas berbagai macam hak dan *interest* yang ada dikarenakan kepemilikan atas satuan *real estate*, meliputi hak untuk menggunakan, menyewakan, memberikan kepada orang lain atau tidak. Properti

selain sebagai investasi, juga merupakan aset. Pengertian aset adalah sesuatu yang memiliki nilai. Menurut Payangan (2019) pengertian aset bila dikaitkan dengan properti maka dapat dijabarkan melalui beberapa aspek, antara lain sebagai berikut:

1. Memiliki nilai ekonomis yang terkait dengan nilai pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
2. Menghasilkan pendapatan dari pengoperasian properti.
3. Memiliki fisik, fungsi dan hak penguasaan yang baik.
4. *Economical life-time* yang panjang.

Berdasarkan Himpunan Peraturan-peraturan tentang Inventarisasi Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI Badan Akuntansi Keuangan Negara 1995 pasal 2 disebutkan bahwa barang-barang milik negara/kekayaan negara yang termasuk jenis barang-barang tidak bergerak antara lain:

1. Tanah-tanah kehutanan, pertanian, perkebunan, lapangan olahraga dan tanah-tanah yang belum dipergunakan, jalan-jalan (tidak termasuk jalan daerah), jalan kereta api, jembatan, waduk, lapangan terbang, bangunan-bangunan irigasi, tanah pelabuhan dan lain-lain tanah seperti itu;
2. Gedung-gedung yang dipergunakan untuk kantor, pabrik-pabrik, bengkel, sekolah, rumah sakit, studio, laboratorium dan lain-lain gedung seperti itu;
3. Gedung-gedung tempat tinggal tetap atau sementara seperti rumah-rumah tempat tinggal, tempat istirahat, asrama, pesanggrahan, bungalow dan lain-lain gedung seperti itu; dan

4. Monumen-monumen seperti: monumen purbakala (candi-candi), monumen alam, monumen peringatan sejarah, dan monumen purbakala lainnya.

Real estate sebagai komponen utama dari aset daerah, oleh pemerintah daerah selanjutnya harus dapat dimanfaatkan sebagai aset yang produktif dan berguna sehingga berdampak positif dalam pembangunan ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat. Dalam neraca keuangan daerah aset dapat menjadi modal bila dapat menghasilkan pendapatan. Namun masih banyak daerah yang belum menyadari peran dan potensi pengelolaan aset secara cermat.

2.1.2. Manajemen Aset

Penelitian tentang hubungan manajemen aset terhadap optimalisasi dan pemanfaatan aset milik Pemerintah Daerah masih sangat terbatas sehingga dalam penulisan ini menggunakan *library research* (tinjauan kepustakaan) guna melihat yang seharusnya dilakukan dalam pengelolaan aset Pemerintah Daerah dengan yang terjadi atau dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah sekarang khususnya pada Pemerintah Provinsi Sulawesi Barat. Implementasi dari UU Nomor 17 Tahun 2004 tentang Keuangan Negara yang mensyaratkan Pemerintah Daerah dalam penyusunan laporan keuangan yang kompherensif, penyusunan neraca menunjukkan posisi keuangan Pemerintah Daerah yang merupakan hal yang tidak bisa dihindari dan merupakan hasil akhir dari proses pengelolaan keuangan daerah.

Siregar *et. al.* (2016) menyebutkan dalam manajemen aset ada 4 tahap kerja yang saling berhubungan dan saling terintegrasi satu sama lain, hal tersebut meliputi inventarisasi aset, *legal audit* aset, penilaian aset, dan identifikasi aset.

Hidayati *et. al.* (2016) manajemen aset sangat diperlukan untuk mengatasi permasalahan properti di lingkungan Pemda untuk mencerminkan ekonomisasi, efisiensi, dan efektivitas. Permasalahan klasik yang sering dijumpai dalam pengelolaan aset properti adalah status hukum properti yang tidak jelas. Artinya, siapa sebenarnya yang mempunyai hak kepemilikan atas aset tersebut sering menjadi sengketa di antara unit-unit yang ada. Kurangnya kebudayaan efisiensi untuk manajemen aset ini mengakibatkan berbagai hubungan perjanjian menjadi tidak optimal serta tidak adanya hubungan yang relevan antara Pemda sebagai pemilik dengan para penyewa dan manajer.

Properti selain sebagai investasi juga merupakan aset. Pengertian aset dapat dilihat dalam kamus Barron yang berjudul *Dictionary of real estate terms*, dapat diartikan sebagai “*Suatu yang Memiliki Nilai*”. Pengertian tersebut bila dikaitkan dengan properti maka dapat dijabarkan melalui beberapa aspek sebagai berikut.

1. Memiliki nilai ekonomi yang terkait dengan nilai pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*).
2. Menghasilkan pendapatan dari pengoperasian properti
3. Memiliki fisik, fungsi dan hak penguasaan yang baik.
4. *Economical life-time* yang panjang.

2.1.3. Prinsip Dasar Manajemen Aset

Real estate sebagai komponen utama dari aset daerah, oleh Pemerintah Daerah selanjutnya harus dapat dimanfaatkan sebagai aset yang produktif dan berguna sehingga berdampak positif dalam pembangunan ekonomi daerah dan kesejahteraan masyarakat. Dalam neraca keuangan daerah aset dapat menjadi modal bila dapat menghasilkan pendapatan. Namun masih banyak daerah yang belum menyadari peran dan potensi pengelolaan aset secara cermat. Beberapa model manajemen aset yang dapat dijadikan rekomendasi bagi pemerintah daerah adalah (Umbora *et. al.*, 2018).

1. Mengembangkan sistem data base yang baik;
2. Memahami isu-isu transisi;
3. Pengklasifikasian terhadap properti;
4. Adanya penilaian real estate dan penilaian bisnis;
5. Membuat aturan untuk properti yang menghasilkan pendapatan;
6. Analisis finansial secara intensif terhadap proyek, properti dan portofolio;
7. Adanya deregulasi bisnis persewaan;
8. Sistem pelaporan properti;
9. Konsolidasi manajemen; dan
10. Perencanaan strategis.

Harus dipahami oleh Pemerintah Daerah bahwa sasaran akhir atau tujuan utama pengelolaan aset adalah terjadinya optimalisasi dalam pemanfaatan aset daerah. Kenyataan sampai saat ini aset daerah masih dikelola seadanya, sebatas inventarisasi belaka (pencatatan akuntansi). Aset daerah masih dikonsultasikan

dengan arus kas negatif, dibanding sebagai aset yang produktif dan memberikan pendapatan. Kondisi pemanfaatan terhadap aset daerah tersebut membuktikan bahwa aset daerah sebagai sumber daya lokal daerah menunjukkan utilitasnya yang masih rendah, hal ini terjadi karena di hampir seluruh pemerintah daerah di Indonesia belum ada pemahaman pengelolaan aset daerah secara utuh dalam kerangka manajemen aset (*public/ corporate real properti management*).

Kusumawardani *et. al.* (2018) mengatakan “*define good aset management in terms of measuring the value of properties (assets) in monetary terms and employing the minimum amount of expenditure on its management*”. Manajemen aset itu sendiri telah berkembang cukup pesat bermula dengan orientasi yang statis, kemudian berkembang menjadi dinamis, inisiatif, dan strategis.

Mewujudkan tertib administrasi pengelolaan aset dan barang daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah yang meliputi perencanaan dan pengadaan, penyimpanan dan penyaluran, inventarisasi, pemeliharaan, pengamanan, pemanfaatan, perubahan status hukum serta penatausahaannya, pengendalian dan pengawasan. Barang daerah atau aset daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dimiliki maupun yang dikuasai yang berwujud, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan dan surat-surat berharga lainnya.

Berdasarkan Himpunan Peraturan-peraturan tentang Inventarisasi Kekayaan Negara Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Akuntansi

Keuangan Negara 1995 pasal 2, barang-barang milik negara/kekayaan negara yang termasuk jenis barang-barang tidak bergerak antara lain berikut ini:

1. Tanah-tanah kehutanan, pertanian, perkebunan, lapangan olahraga dan tanahtanah yang belum dipergunakan, jalan-jalan (tidak termasuk jalan daerah), jalan kereta api, jembatan, waduk, lapangan terbang, bangunan-bangunan irigasi, tanah pelabuhan dan lain-lain tanah seperti itu;
2. Gedung-gedung yang dipergunakan untuk kantor, pabrik-pabrik, bengkel, sekolah, rumah sakit, studio, laboratorium dan lain-lain gedung seperti itu;
3. Gedung-gedung tempat tinggal tetap atau sementara seperti rumah-rumah tempat tinggal, tempat istirahat, asrama, pesanggrahan, bungalow dan lain-lain gedung seperti itu;
4. Monumen-monumen seperti: monumen purbakala (candi-candi), monumen alam, monumen peringatan sejarah, dan monumen purbakala lainnya.

2.1.4. Inventarisasi

Asman (2016) menyatakan bahwa manajemen aset sendiri dapat dibagi dalam lima tahapan kerja, yang pertama adalah inventarisasi. Inventarisasi aset terdiri atas dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis alamat dan lain-lain. Aspek yuridis/legal adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan dan lain-lain. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/*labeling* pengelompokan dan pembukuan/administrasi sesuai tujuan manajemen aset.

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah menyatakan inventarisasi adalah kegiatan atau tindakan untuk melakukan perhitungan, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang dalam pemakaian. Melalui kegiatan inventarisasi disusun Buku Inventaris yang menunjukkan semua kekayaan daerah yang bersifat kebendaan, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Buku inventaris tersebut memuat data yang meliputi nomor, spesifikasi barang, bahan, asal/cara perolehan barang, ukuran barang/konstruksi, satuan, keadaan barang, jumlah barang dan harga, keterangan.

Adanya buku inventaris yang lengkap, teratur dan berkelanjutan mempunyai fungsi dan peranan yang sangat penting dalam rangka:

1. Pengendalian, pemanfaatan, pengamanan dan pengawasan setiap barang;
2. Usaha untuk menggunakan, memanfaatkan setiap barang secara maksimal sesuai dengan tujuan dan fungsinya masing-masing;
3. Menunjang pelaksanaan tugas pemerintahan.

Dalam usaha tertib administrasi pengelolaan barang daerah, khususnya pelaksanaan inventarisasinya berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, dapat dibagi menjadi dua kegiatan yaitu: kegiatan pencatatan, dan kegiatan pelaporan. Dalam pencatatan dimaksud dipergunakan buku-buku dan kartu-kartu sebagai berikut:

1. Buku induk inventaris (BII);
2. Buku inventaris (BI);

3. Kartu inventaris barang (KIB); dan
4. Kartu inventaris ruangan (KIR).

Dalam pelaksanaan pelaporan dipergunakan daftar-daftar yaitu:

1. Daftar Rekapitulasi (jumlah barang hasil sensus, daftar mutasi barang);
dan
2. Daftar Mutasi Barang.

Untuk mengurus dan menertibkan pencatatan barang dalam proses pemakaian maka Kepala Daerah menunjuk/menetapkan kembali pengurus barang pada masing-masing unit. Dengan mengingat prinsip organisasi dalam rangka tercapainya efektivitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintah di daerah, maka fungsi atau wewenang pengurusan tersebut dilimpahkan kepada aparat pembantunya tanpa mengurangi tanggung jawab Kepala Daerah. Dengan demikian mekanisme pengelolaan barang daerah yaitu adanya fungsi otorisator (Kepala Daerah), ordonatur (Unit Kerja yang berwenang/ dilimpahi tugas) dan Bendaharawan (Asman, 2016).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, menjelaskan bahwa inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan barang milik daerah. Menurut Siregar (2016) inventarisasi aset terdiri dari dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri dari bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain, sedangkan aspek yuridis adalah status

penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan. Proses kerjanya adalah dengan melakukan pendaftaran *labeling, cluster*, secara administrasi sesuai dengan manajemen aset.

Aira (2015) juga menjelaskan bahwa pemerintah daerah perlu mengetahui jumlah dan nilai kekayaan daerah yang dimilikinya, baik yang saat ini dikuasai maupun yang masih berupa potensi yang belum dikuasai atau dimanfaatkan. Untuk itu pemerintah daerah perlu melakukan identifikasi dan inventarisasi nilai dan potensi aset daerah. Kegiatan identifikasi dan inventarisasi dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang akurat, lengkap dan mutakhir mengenai kekayaan daerah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah.

2.1.5. *Legal audit*

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, *legal audit* juga merupakan tindakan pengamanan atau tindakan pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum. Pengamanan tersebut menitikberatkan pada penertiban pengamanan secara fisik dan administrasi, sehingga barang daerah tersebut dapat dipergunakan/dimanfaatkan secara optimal serta terhindar dari penyerobotan pengambil alihan atau klaim dari pihak lain. Pengamanan terhadap barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dapat dilakukan dengan pemagaran, pemasangan plang tanda kepemilikan dan penjagaan.

Penguasaan dan pemilikan tanah dan bangunan (*real property*) meliputi semua hak, hubungan-hubungan hukum, dan manfaat yang berkaitan dengan

kepemilikan real estate. Sebaliknya *real estate* meliputi tanah dan bangunan itu sendiri, segala benda yang keberadaannya secara alami di atas tanah yang bersangkutan, dan semua benda yang melekat dengan tanah itu, misalnya bangunan dan pengembangan tapak. Benda tak bergerak (*real property*) berupa tanah dan bangunan yang melekat di atasnya, serta hak-hak yang terkait dan juga potensi kekayaan alam yang terkandung didalamnya (Hilman, 2019).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 pasal 6 ayat 1 tentang Keuangan Negara ditetapkan bahwa Gubernur/Bupati/Walikota diserahkan kekuasaan untuk mengelola keuangan daerah, dan oleh karenanya juga pengelolaan kekayaan daerah dan mewakili Pemerintah Daerah dalam kepemilikan kekayaan daerah yang dipisahkan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 pasal 49 tentang Perbendaharaan Negara ditetapkan bahwa barang milik negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai pemerintah pusat/daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Bangunan milik negara/daerah harus dilengkapi dengan bukti status kepemilikan dan ditatausahakan secara tertib.

Siregar (2016) menyatakan bahwa *legal audit* merupakan satu lingkup pekerjaan manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, identifikasi dan mencari solusi permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. *Legal audit* diperlukan setelah proses inventarisasi aset karena setiap aset yang dimiliki pemda harus jelas status kepemilikannya, untuk mencegah potensi sengketa ataupun penyerobotan

dari orang-orang yang tidak bertanggungjawab, yang ingin mengambil aset milik penda. Dokumen kepemilikan aset tersebut berupa sertifikat untuk aset tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk aset bangunan, Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) untuk aset peralatan mesin khususnya kendaraan bermotor baik roda dua maupun roda empat.

2.1.6. Penilaian Aset

Penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai/dimiliki. Biasanya ini dilakukan oleh konsultan penilaian yang independen. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan bagi aset yang akan dijual.

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah nilai tanah dan atau bangunan yang akan dilepaskan dengan ganti rugi atau dengan tukar menukar (*ruislag/tukar guling*) kepada pihak ketiga dapat dilakukan dengan:

1. Nilai ganti rugi tanahnya dapat dilakukan dengan berpedoman pada harga dasar terendah atas tanah yang berlaku setempat untuk kavling perumahan, pegawai negeri, TNI dan DPRD. Untuk instansi pemerintah, Koperasi dan Yayasan dapat ditetapkan dengan berpedoman pada harga dasar dan harga umum setempat. Nilai taksiran untuk swasta harus ditetapkan dengan berpedoman pada harga umum tanah dan berdasarkan NJOP yang berlaku setempat;
2. Nilai bangunannya ditaksir berdasarkan nilai bangunan pada saat pelaksanaan penaksiran dan hasilnya dikurangi dengan nilai susut

bangunan yang diperhitungkan jumlah umur bangunan dikaitkan dengan :

(1) 2% untuk bangunan permanen, (2) 4% untuk bangunan semi permanen, (3) 10% untuk bangunan yang darurat.

Berdasarkan Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia, Badan Akuntansi Keuangan Negara Nomor 01 Tahun 1995 tentang Tata Cara Penaksiran Nilai Tanah dan Bangunan Gedung yang tidak memiliki Dokumen Barang, untuk menentukan nilai historis dipergunakan faktor penyesuaian berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 422/KMK. 04/1994 19 Agustus 1994 dengan rumus:

$$Tn = \frac{NJOP}{Fn} \times L$$

Keterangan:

Tn = Nilai Tanah pada Tahun " n "

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak tahun 1994

Fn = Penyesuaian pada tahun " n "

L = tanah dalam meter persegi.

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 2003 tentang Penilaian Barang Daerah, menyatakan bahwa obyek penilaian barang daerah meliputi seluruh barang daerah yang dimiliki/dikuasai oleh Pemerintah Daerah dan mempunyai nilai ekonomis. Kriteria penilaian ditentukan bahwa untuk penilaian tanah menggunakan harga pasar dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), penilaian bangunan dengan menggunakan umur ekonomis, faktor fisik, bahan material, konstruksi dan karakteristik bangunan. Penilaian barang daerah dinilai berdasarkan nilai pasar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian (Pasal 4).

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai barang milik daerah. Dalam rangka menyusun neraca pemerintah perlu diketahui berapa jumlah aset negara sekaligus nilai dari aset tersebut. Untuk diketahui nilainya maka barang milik negara secara periodik harus dilakukan penilaian baik oleh pengelola barang ataupun melibatkan penilai independent sehingga dapat diketahui nilai barang milik negara secara tepat. Untuk penilaian berupa tanah dan atau bangunan menggunakan patokan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Menurut Aira (2015) penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Untuk itu pemerintah daerah dapat melakukan *outsourcing* kepada konsultan penilai yang profesional dan independent. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan bagi aset yang akan dijual.

Penilaian barang daerah dilakukan dengan pendekatan salah satu atau kombinasi dari perbandingan data pasar, kalkulasi biaya dan kapitalisasi pendapatan. Perbandingan data pasar berdasarkan estimasi harga pasar pada saat penilaian atas barang yang sejenis. Kalkulasi biaya berdasarkan estimasi biaya pengganti atau biaya reproduksi barang pada saat penilaian dikurangi dengan biaya penyusutan. Kapitalisasi pendapatan berdasarkan barang daerah yang

memiliki karakteristik menghasilkan pendapatan. Penilaian barang daerah dilaksanakan oleh lembaga independen yang bersertifikat di bidang pekerjaan penilaian barang, sesuai dengan peraturan perundangan, dan ditunjuk oleh Kepala Daerah. Dalam melakukan penilaian barang daerah, Pemerintah Daerah menyiapkan buku inventaris barang daerah yang merupakan himpunan data teknis dan administrasi yang diperoleh dari catatan kartu-kartu inventaris barang sebagai hasil sensus barang daerah di tiap unit/satuan kerja yang dilaksanakan secara serempak pada waktu tertentu. Mekanisme penilaian barang sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI).

Jamaluddin (2017) menyatakan bahwa penilaian aset tanah dan bangunan dapat mengetahui nilai ekonomi seluruh aset properti suatu daerah. Implikasinya secara langsung adalah terhadap penerimaan PBB dan BPHTB yang didasarkan pada nilai properti. Secara tidak langsung Nilai Aset Properti berguna untuk:

- a. Mengetahui modal dasar milik daerah dalam usaha privatisasi;
- b. Mengetahui nilai jaminan untuk memperoleh pinjaman;
- c. Mengetahui nilai penyertaan (saham) dalam melakukan suatu kerjasamausaha dengan pihak swasta;
- d. Memberikan informasi kemampuan nilai ekonomi properti disuatu daerah untuk mengundang investor;
- e. Mengetahui nilai aset untuk kepentingan tukar guling (*ruislag*);
- f. Mengetahui nilai dalam rangka penerbitan obligasi daerah;
- g. Mengetahui dasar nilai dalam pembebasan tanah, pembelian tanah dan lainlain; dan

- h. Mengetahui kemampuan daerah secara utuh dan dasar penyusunan neraca daerah.

Penilaian *Real Property* dengan menentukan nilai pasar suatu properti sehingga dapat digunakan untuk berbagai tujuan yaitu:

- a. harga jual beli;
- b. penentuan harga persewaan;
- c. sebagai dasar pengenaan pajak properti;
- d. revaluasi aset tetap untuk laporan keuangan;
- e. penentuan besar saham (penyertaan modal) dalam suatu kerjasama usaha (*franchise, merger, dll*);
- f. besarnya premi asuransi, kebakaran;
- g. jaminan pinjaman;
- h. nilai dasar untuk lelang properti;
- i. menentukan nilai sisa untuk proyek properti (seperti kasus proyek terbengkalai); dan
- j. Lain-lain.

2.1.7. Optimalisasi Aset

Litasari (2018) menyatakan bahwa optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini, aset-aset yang dikuasai oleh pemerintah daerah diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor

unggulan yang menjadi tumpuan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Kriteria untuk menentukan sektor-sektor unggulan tersebut harus terukur dan transparan. Aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari penyebabnya, apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor-faktor lainnya. Pemerintah Daerah biasanya memiliki aset yang berada di bawah pengusaannya. Namun cukup banyak aset yang belum dioptimalkan dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Pemerintah Daerah.

Jamaluddin (2017) menyatakan studi optimalisasi aset Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan (1) identifikasi aset-aset Pemerintah Daerah yang ada, (2) pengembangan data base aset Pemerintah Daerah, (3) studi untuk menentukan pemanfaatan aset dengan nilai terbaik (*highest and best use*) atas aset-aset Pemerintah Daerah dan memberikan hasil dan laporan kegiatan baik dalam bentuk data-data terkini maupun dalam bentuk rekomendasi, (4) pengembangan strategi optimalisasi aset-aset milik Pemerintah Daerah. Optimalisasi pemanfaatan aset Pemerintah Daerah dapat dilakukan dengan adanya perantara investasi guna memasarkan aset-aset Pemerintah Daerah yang potensial dan kerja sama dengan investor, membuat dan memadukan dalam MOI (*memorandum of investment*) antara Pemerintah Daerah dan investor, dan memberikan jasa konsultasi kepada Pemerintah Daerah berkenaan dengan kerjasama dengan investor.

Aset Pemerintah Daerah yang belum dimanfaatkan perlu didayagunakan secara optimal sehingga tidak akan membebani Anggaran Belanja Daerah khususnya biaya segi pemeliharaan dan kemungkinan adanya penyerobotan dari

pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab. Pemanfaatan barang/aset daerah yang optimal akan menciptakan sumber Pendapatan Asli Daerah. Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah, pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik/dikuasai daerah oleh suatu instansi dan atau Pihak Ketiga dalam bentuk pinjam pakai, penyewaan, dan pengguna-usahaan tanpa merubah status kepemilikan.

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang daerah kepada suatu instansi pemerintah atau pihak lain yang ditetapkan dengan perundang-undangan untuk jangka waktu tertentu, tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tertentu berakhir, barang daerah tersebut diserahkan kembali kepada pemiliknya. Dasar pertimbangan pinjam pakai/peminjaman barang daerah adalah agar barang daerah tersebut dapat dimanfaatkan secara ekonomis oleh instansi pemerintah/daerah dan untuk kepentingan sosial, keagamaan.

Penyewaan adalah penyerahan hak penggunaan/pemakaian barang daerah kepada Pihak Ketiga dalam hubungannya sewa-menyewa dengan ketentuan pihak ketiga tersebut harus memberikan imbalan berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk masa jangka waktu tertentu, baik sekaligus maupun secara berkala. Dasar pertimbangan penyewaan barang daerah adalah untuk mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang daerah, untuk sementara waktu barang daerah tersebut belum dimanfaatkan oleh unit/satuan kerja yang memiliki/menguasai. Semua hasil penyewaan barang-barang daerah adalah penerimaan daerah yang harus disetorkan sepenuhnya kepada kas daerah. Jangka waktu

penyewaan maksimal 5 (lima) tahun dan dapat dipertimbangkan untuk diperpanjang. Penggunausahaan adalah pendayagunaan barang daerah oleh pihak ketiga dilakukan dalam bentuk BOT, BTO, BT, KSO dan bentuk lainnya (Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 11, 2001: 249-250).

1. BOT (*build-Operate-Transfer*) yaitu pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemda oleh pihak ketiga dengan cara pihak ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas di atas tanah dan atau bangunan tersebut dan mendayagunakannya selama dalam waktu tertentu untuk kemudian setelah jangka waktu berakhir menyerahkan kembali tanah dan bangunan dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut beserta pendayagunaannya kepada daerah, serta membayar kontribusi sejumlah uang atas pemanfaatannya yang besarnya ditetapkan sesuai dengan kesepakatan.
2. BTO (*Build-Transfer-Operate*) yaitu pemanfaatan tanah dan atau bangunan milik/dikuasai Pemda oleh pihak ketiga dengan cara pihak ketiga membangun bangunan siap pakai dan atau menyediakan, menambah sarana lain berikut fasilitas diatas tanah dan atau bangunan tersebut dan setelah selesai pembangunannya diserahkan kepada daerah untuk kemudian oleh Pemda tanah dan bangunan siap pakai dan atau sarana lain berikut fasilitasnya tersebut diserahkan kembali kepada pihak ketiga untuk didayagunakan selama jangka waktu tertentu, dan

atas pemanfaatannya tersebut pihak ketiga dikenakan kontribusi sejumlah uang yang besarnya sesuai dengan kesepakatan.

3. BT (*Build-Transfer*) yaitu perikatan antara Pemda dengan pihak ketiga dengan ketentuan tanah milik Pemda, pihak ketiga membangun dan membiayai sampai selesai, setelah pembangunan selesai Pihak Ketiga menyerahkan kepada Pemda, Pemda membayar biaya pembangunannya.
4. KSO (Kerja Sama Operasi) yaitu perikatan antara Pemda dengan Pihak Ketiga, Pemda menyediakan barang daerah dan Pihak Ketiga menanamkan modal yang dimilikinya dalam salah satu usaha, selanjutnya kedua belah pihak secara bersama sama atau bergantian mengelola manajemen dan proses operasionalnya, keuntungan dibagi sesuai dengan besarnya *sharing* masing - masing.

2.2. Penelitian Terdahulu

No.	Nama/Tahun/ Judul	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
1	Asman, <i>et. al.</i> /2016/Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Pada Pemerintah Kabupaten Sumbawa	Analisis Regresi Linear Berganda	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa inventarisasi aset, <i>legal audit</i> aset, dan penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tetap (tanah dan bangunan), sehingga dapat dikatakan bahwa inventarisasi aset, <i>legal audit</i> , dan penilaian aset merupakan faktor - faktor penting yang diperlukan dalam pengelolaan aset khususnya aset tetap tanah dan bangunan. Hal ini juga mengindikasikan bahwa pemerintah daerah perlu memperhatikan dan mengarahkan kebijakan untuk mengoptimalkan kegiatan inventarisasi aset, <i>legal audit</i> aset dan penilaian aset dalam upaya mencapai optimalisasi pengelolaan aset tetap khususnya tanah dan bangunan. Hal ini mengindikasikan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa belum secara maksimal melakukan pengawasan dan pengendalian dalam hal pengelolaan aset, hal ini mungkin terjadi karena kurangnya peranan kepala SKPD selaku pengguna barang dalam melakukan pemantauan terhadap pengelolaan barang milik daerah yang ada dalam penguasannya.
Perbedaan dari penelitian ini yaitu lokasi penelitian yang dilakukan Asman, <i>et. al.</i> (2016) yaitu tingkat pemerintah Kabupaten.			

No.	Nama/Tahun/ Judul	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
2	Simamora/2015/Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Aset Pasca Pemekaran Wilayah Dan Pengaruhnya Terhadap Kualitas Laporan Keuangan Pemerintah Di Kab. Tapanuli Selatan	Reduksi data, menampilkan data, dan menarik kesimpulan atau verifikasi dalam persiapan suatu karya	Pertama Pengetahuan Pengelolaan Aset. Kesulitan - kesulitan dalam melakukan pencatatan dikarenakan daerah pemekaran yang baru dan juga kurangnya bimbingan teknis tentang pengelolaan aset membuat sumber daya manusia kurang. Kedua, Bukti Kepemilikan: Aset-Aset Pemekaran Daerah. Bukti kepemilikan ini menjadi kendala terutama bagi daerah pemekaran baru yang menerima aset-aset dari induk. Ketiga, Penilaian Aset. Dalam konteks penatausahaan bagian penilaian ini merupakan pendukung untuk mencatat berapa nilai aset yang akan dicatat. Keempat, Komitmen Pimpinan. Faktor komitmen pimpinan yang lebih krusial mempengaruhi pengelolaan aset. Kelima, Sikap: Rasa Tangung jawab dan Kepedulian. Sikap peduli dan tanggung jawab sangat diperlukan dalam mengelola aset. Oleh karena itu, perlu sikap tanggung jawab yang kuat dan peduli yang tinggi dari para pemakai atau juga pengurus aset sehingga administrasi berjalan lancar dan aset dapat dimanfaatkan untuk pelayanan publik dan menjalankan pemerintahan. Faktor-faktor pengelolaan aset ini berpengaruh terhadap kualitas laporan keuangan pemerintah daerah. Faktor-faktor tersebut dalam hal ini mempengaruhi hasil opini dari Badan Pemeriksa Keuangan atas laporan keuangan pemerintah daerah. Oleh karena itu, hasil penelitian ini mendukung temuan Badan Pemeriksa Keuangan yang mengatakan bahwa permasalahan aset salah satu penyebab opini laporan keuangan untuk tidak wajar dan tidak memberikan pendapat.
Perbedaan dari penelitian ini yaitu lokasi penelitian yang dilakukan Simamora (2015) yaitu tingkat pemerintah Kabupaten, variabel - variabel dalam penelitian, dan analisis data yang digunakan.			

No.	Nama/Tahun/ Judul	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
3.	Pamfilia Ferdinanda Montayop/2016/Faktor - Faktor Yang Mempengaruh i Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap (Studi Kasus Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Boven Digoel)	Analisis Regresi Linear Berganda	1) Inventarisasi aset terbukti berpengaruh secara positif terhadap optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel. Hal ini berarti bahwa jika inventarisasi aset meningkat atau semakin baik maka tingkat optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel juga akan semakin baik atau bahwa dorongan peningkatan nilai inventarisasi aset akan meningkatkan pula tingkat optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel; 2) <i>Legal audit</i> terbukti berpengaruh secara positif terhadap optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel. Hal ini berarti bahwa jika <i>legal audit</i> meningkat atau semakin baik maka tingkat optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel juga akan semakin baik atau bahwa dorongan peningkatan nilai <i>legal audit</i> akan meningkatkan pula tingkat optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel; dan 3) Penilaian aset terbukti berpengaruh secara positif terhadap optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel. Hal ini berarti bahwa jika penilaian aset meningkat atau semakin baik maka tingkat optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel juga akan semakin baik atau bahwa dorongan peningkatan nilai penilaian aset akan meningkatkan pula tingkat optimalisasi pengelolaan dan pemanfaatan aset tetap pada Kabupaten Boven Digoel.
4.	Agustina Ester Antoh/2017/ Pengaruh Manajemen Aset Dalam Optimalisasi Aset Tetap (Tanah Dan Bangunan) Pemerintah Daerah	Analisis Regresi Linear Berganda	Berdasarkan hasil analisa, pada bab pembahasan didepan maka dapat dibuat beberapa kesimpulan sebagai berikut : 1) Hipotesis pertama yang menyatakan bahwa ada pengaruh yang positif dan signifikan antara inventarisasi aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) dalam penelitian ini tidak

No.	Nama/Tahun/ Judul	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
	(Studi Di Kabupaten Paniai)		<p>terbukti, karena memiliki pengaruh yang negatif dan tidak signifikan; 2) Hipotesis kedua yang menyatakan bahwa ada pengaruh yang positif dan signifikan antara <i>legal audit</i> aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) dalam penelitian ini terbukti, karena memiliki pengaruh yang positif dan signifikan; 3) Hipotesis ketiga yang menyatakan bahwa ada pengaruh yang positif dan signifikan antara penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) tidak terbukti karena memiliki pengaruh yang negatif, namun pengaruh penilaian aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) tersebut signifikan; dan 4) Hipotesis keempat yang menyatakan bahwa ada pengaruh yang positif antara pengawasan dan pengendalian aset terhadap optimalisasi aset tetap (tanah dan bangunan) dalam penelitian ini terbukti, Karena memiliki pengaruh yang positif dan signifikan.</p>
<p>Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Antoh (2017) yaitu lokasi penelitian yang hanya mencakup pemerintahan kabupaten.</p>			
5.	Siti Rahimah Nurdiana <i>et. al.</i> /2016/ Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pada Pemerintah Kota Mataram	Analisis Regresi Linear Berganda	<p>Hasil Penelitian ini menunjukkan bahwa inventarisasi aset serta pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh signifikan positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Oleh karena itu kegiatan inventarisasi serta pengawasan dan pengendalian merupakan faktor yang penting dalam pengelolaan aset sehingga tercapai optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Lebih lanjut hasil penelitian ini bahwa legal audit aset dan penilaian aset tidak mempengaruhi optimalisasi pemanfaatan aset tetap yang mengindikasikan bahwa kegiatan legal audit dan penilaian aset harus terus disempurnakan dan ditingkatkan oleh Pemerintah Kota Mataram.</p>
<p>Perbedaan dari penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan Nurdiana (2016)</p>			

No.	Nama/Tahun/ Judul	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
			yaitu lokasi penelitian yang hanya mencakup pemerintahan kabupaten/kota dan variabel penelitian yang digunakan yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, dan pengawasan dan pengendalian.