

TESIS

**DETERMINAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET PADA
BALAI BESAR WILAYAH SUNGAI CILIWUNG CISADANE**

***DETERMINANTS OF OPTIMIZATION OF ASSET
UTILIZATION IN THE CILIWUNG CISADANE RIVER BASIN
ORGANIZATION***

**EVELYNA AGUSTINA
A062222041**



kepada

**PROGRAM MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

TESIS

**DETERMINAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET PADA
BALAI BESAR WILAYAH SUNGAI CILIWUNG CISADANE**

***DETERMINANTS OF OPTIMIZATION OF ASSET
UTILIZATION IN THE CILIWUNG CISADANE RIVER BASIN
ORGANIZATION***

sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister
disusun dan diajukan oleh

**EVELYNA AGUSTINA
A062222041**



kepada

**PROGRAM MAGISTER AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**

TESIS

DETERMINAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET PADA BALAI BESAR WILAYAH SUNGAI CILIWUNG CISADANE

disusun dan diajukan oleh

EVELYNA AGUSTINA
A062222041

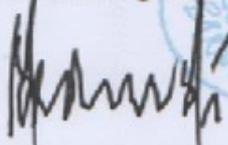
telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin

Pada tanggal 25 Juli 2024

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

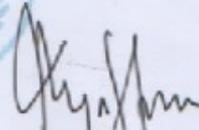
Menyetujui,

Perbimbing Utama



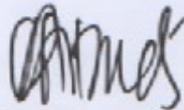
Prof. Dr. Mediaty, SE, Ak., M.Si., CA
NIP. 196509251990022001

Pembimbing Pendamping



Prof. Dr. Syamsuddin, SE, Ak., M.Si., CA
NIP. 196704141994121001

Ketua Program Studi
Magister Akuntansi



Dr. Aini Indrijawati, SE., M.Si., CA.
NIP. 196811251994122002

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si.
NIP. 196402051988101001

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Evelynna Agustina

NIM : A062222041

Jurusan/Program studi : Magister Akuntansi

menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul

DETERMINAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET PADA BALAI BESAR WILAYAH SUNGAI CILIWUNG CISADANE

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, 2024

Yang Membuat Pernyataan




Evelyna Agustina

PRAKATA

Puji syukur yang sebesar-besarnya penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat mengenyam pendidikan pada program studi Magister Akuntansi Universitas Hasanuddin dan menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis ini disusun untuk memenuhi tugas akhir untuk mencapai gelar Magister Akuntansi (M.Ak.) pada program Pendidikan Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari sebagai manusia, kekurangan dan kesalahan adalah potensi dan awal dari sebuah keinginan untuk maju. Terimakasih yang sedalam-dalamnya dan setulus hati penulis sampaikan pada nama-nama berikut ini, karena tanpa bantuan mereka, rasanya sulit bagi penulis untuk menyelesaikan penelitian ini. Penulis ucapkan terima kasih yang mendalam kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc. selaku Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh pendidikan pada jenjang Magister pada Universitas Hasanuddin;
2. Bapak Prof. Dr. Abdul Rahman Kadir, S.E., M.Si., CIPM selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah menerima penulis untuk mengikuti kuliah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin;
3. Ibu Dr. Aini Indrijawati, S.E., Ak., M.Si., CA. selaku Ketua Program Studi Magister Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin yang selalu memberikan motivasi dan nasehat dalam penyelesaian studi;
4. Ibu Prof. Dr. Mediaty, S.E., Ak., M.Si., CA dan Bapak Prof. Dr. Syamsuddin, SE., Ak., M.Si., CA selaku dosen pembimbing atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing, memberi motivasi, dan memberi bantuan literatur, serta diskusi- diskusi yang telah dilakukan dengan peneliti.
5. Bapak Prof. Dr. Syarifuddin, SE., Ak., M.Soc., Sc., CA, Ibu Dr. Andi Kusumawati, SE., M.Si., Ak., CA dan Ibu Dr. Darmawati, SE., M.Si., Ak., CA selaku penguji yang telah banyak memberikan saran dan masukan terhadap perbaikan dan kesempurnaan tesis ini;
6. Kepala BPSDM Kementerian PUPR atas kesempatan yang diberikan sehingga penulis dapat menempuh pendidikan;

7. Kepala Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat yang telah memberikan izin untuk menempuh pendidikan;
8. Kepala Bagian Umum dan Tata Usaha BBWS Ciliwung Cisadane yang memberikan semangat kepada penulis untuk melanjutkan pendidikan, serta kepada segenap pegawai BBWS Ciliwung Cisadane yang telah memberi andil yang sangat besar dalam pelaksanaan penelitian ini;
9. Suami tercinta Fernandow Sinambela yang selalu memberikan semangat dan dukungan serta mendoakan penulis dalam menyelesaikan pendidikan ini serta perjuangan antar pulau nya selama penulis menjalani pendidikan;
10. Keluarga tersayang bapak, mama, inang, amang, kakak abang, adek-adek, dan gengs yang selalu mensupport peneliti dalam menyelesaikan tesis ini
11. Teman-teman Magister Super Specialis angkatan 2 Fitri, Masdayati, Inayah, Wahyuddin, Vandy, dan Niswar untuk setiap kekompakan, dukungan, semangat dan kerja samanya selama mengikuti dan menyelesaikan perkuliahan dengan bersama-sama
12. Seluruh dosen pengajar dan staff program studi Magister Akuntansi Universitas Hasanuddin untuk bimbingan dan bantuannya
13. Kepala BAPEKOM PUPR VIII Makassar atas izin dan perhatiannya dalam memberikan kepada penulis dan teman-teman tempat tinggal selama menjalani pendidikan, serta seluruh karyawan BAPEKOM PUPR VIII Makassar atas semua bantuan dan perhatiannya selama penulis menjalani pendidikan dan tinggal di BAPEKOM PUPR VIII Makassar
14. Serta semua pihak yang tidak sempat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan dan dukungan dalam penyelesaian tesis ini.

Akhir kata, saya berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa akan membalas segala kebaikan seluruh pihak yang telah memberikan bantuan dan dukungan. Penulis sangat terbuka terhadap saran dan kritik apabila terdapat ketidaksempurnaan dalam tesis ini. Semoga tesis ini boleh menjadi manfaat bagi banyak pihak.

Makassar, Juli 2024

Penulis

ABSTRAK

EVELYNA AGUSTINA. *Determinan Optimalisasi Pemanfaatan Aset pada Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane* (dibimbing oleh Mediaty dan Syamsuddin).

Penelitian ini bertujuan mengetahui pengaruh inventarisasi, legal audit, penilaian barang milik negara, dan pengawasan dan pengendalian terhadap optimalisasi pemanfaatan aset. Populasi penelitian ini yaitu seluruh pegawai di lingkungan Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane. Teknik penentuan sampel menggunakan *purposive sampling* dengan kriteria dasar adalah pegawai yang memiliki keterkaitan tanggung jawab dan wewenang terkait barang milik negara yang berjumlah 62 responden. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah survei dan kuesioner. Analisis data menggunakan analisis regresi linear berganda dengan perangkat lunak SPSS (*Statistical Product and Service Solution*) for windows. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inventarisasi berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset, legal audit berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset, penilaian barang milik negara berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset, pengawasan dan pengendalian berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.

Kata kunci: inventarisasi, legal audit, penilaian BMN, pengawasan dan pengendalian, optimalisasi pemanfaatan aset



ABSTRACT

EVELINA AGUSTINA. Determinants of Asset Utilisation Optimization of in Ciliwung, Cisadane River Basin Organization (supervised by Mediaty and Syamsuddin)

The research aims to investigate the effect of the inventory, legal audit, assessment of the state property and supervision and control on optimizing the asset utilization. The research populations were all employees within Ciliwung Cisadane River Basin Organization. The samples were selected using the purposive sampling technique. The basic criteria for determining the samples were 82 employees who had the responsibilities and authority related to the State Property. The samples in this research were 62 respondents. The types of data used in this research were the primary data and secondary data. The data were collected using the survey method and questionnaires. The data were analysed using the multiple linear regression analysis with SPSS (Statistical Product and Service Solution) software for Windows. The research result indicates that the inventory has the significant effect on optimizing the asset utilization and has the positive relationship. The Legal Audit has the significant influence on optimizing the asset utilization and has the positive relationship. The Valuation of State Property has the significant effect on optimizing the asset utilization and has the positive relationship. The Supervision and Control have the significant influence on optimizing the asset utilization and have the positive relationship.

Key words inventory, legal audit, SMN assessment, supervision and control, asset utilization optimization



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iv
PRAKATA.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Kegunaan Penelitian	10
1.4.1 Kegunaan Teoritis	10
1.4.2 Kegunaan Praktis	10
1.5 Ruang Lingkup Penelitian	10
1.6 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN TEORITIS	12
2.1 Tinjauan Teori	12
2.1.1 Teori Stewardship	12
2.1.2 Barang Milik Negara (BMN).....	13
2.1.3 Manajemen Aset.....	14
2.1.4 Legal Audit	17
2.1.5 Penilaian Aset.....	18
2.1.6 Pengawasan dan Pengendalian Aset.....	20
2.1.7 Optimalisasi Pemanfaatan Aset.....	21
2.2 Tinjauan Empiris	24
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL DAN HIPOTESIS	28
3.1 Kerangka Konseptual	28
3.2 Hipotesis.....	31
3.2.1 Pengaruh Inventarisasi terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap.....	32
3.2.2 Pengaruh Legal Audit terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap.....	33
3.2.3 Pengaruh Penilaian terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap.....	34
3.2.4 Pengaruh Pengawasan dan Pengendalian terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap.....	35
BAB IV METODE PENELITIAN	37
4.1 Rancangan Penelitian	37
4.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	37

4.3	Populasi dan Sampel	37
4.4	Jenis dan Sumber Data	39
4.5	Metode Pengumpulan Data	39
4.6	Varabel Penelitian dan Definisi Operasional	41
4.6.1	Variabel Penelitian	41
4.6.2	Definisi Operasional	41
4.7	Teknik Analisis Data	43
4.7.1	Uji Kualitas Instrumen Pengukuran	44
4.7.2	Uji Validitas	45
4.7.3	Uji Reliabilitas	46
4.8	Uji Asumsi Klasik	46
4.8.1	Uji Normalitas	47
4.8.2	Uji Multikolinearitas	47
4.8.3	Uji Heteroskedastisitas	48
4.9	Uji Hipotesis	48
4.9.1	Uji Koefisien Determinasi (R ²)	49
4.9.2	Uji parsial (Uji-t)	49
BAB V HASIL PENELITIAN		50
5.1	Deskripsi Data	50
5.1.1	Gambaran Umum Responden	50
5.1.2	Deskripsi Data	51
5.1.3	Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	53
5.1.4	Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	53
5.1.5	Responden Berdasarkan Umur	54
5.2	Deskripsi Hasil Penelitian	54
5.2.1	Uji Kualitas Instrumen Pengukuran	54
5.2.2	Statistik Deskriptif	57
5.2.3	Uji Asumsi Klasik	66
5.2.4	Uji Hipotesis	71
BAB VI PEMBAHASAN		76
6.1	Inventarisasi terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset	76
6.2	Legal Audit terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset	77
6.3	Pengaruh Penilaian Barang Milik Negara terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset	79
6.4	Pengaruh Pengawasan dan Pengendalian terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Milik Negara	80
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN		82
7.1	Kesimpulan	82
7.2	Implikasi	83
7.3	Keterbatasan	84
7.4	Saran	84
DAFTAR PUSTAKA		85
LAMPIRAN		89

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
Tabel 1. 1 Proporsi Kepemilikan Aset Tetap Kementerian PUPR pada LKPP	3
Tabel 4. 1 Data Sampel Penelitian	38
Tabel 4. 2 Definisi Operasional Variabel	42
Tabel 5. 1 Data Responden Berdasarkan Satuan Kerja	52
Tabel 5. 2 Responden Berdasarkan Jenis Kelamin	53
Tabel 5. 3 Responden Berdasarkan Pendidikan Terakhir	53
Tabel 5. 4 Responden Berdasarkan Umur	54
Tabel 5. 5 Hasil Uji Validitas Instrumen Pengukuran	55
Tabel 5. 6 Hasil Uji Reliabilitas Instrumen Penelitian	57
Tabel 5. 7 Makna Penilaian Secara Deskriptif Variabel Penelitian	58
Tabel 5. 8 Rekapitulasi Jawaban Variabel Inventarisasi	59
Tabel 5. 9 Rekapitulasi Jawaban Variabel Legal Audit	60
Tabel 5. 10 Rekapitulasi Jawaban Variabel Penilaian Barang Milik Negara	62
Tabel 5. 11 Rekapitulasi Jawaban Variabel Pengawasan dan Pengendalian	63
Tabel 5. 12 Rekapitulasi Jawaban Variabel Optimalisasi Pemanfaatan Aset	64
Tabel 5. 13 Hasil Uji Normalitas	67
Tabel 5. 14 Hasil Uji Multikolinearitas	69
Tabel 5. 15 Hasil Uji Heterokedastisitas	71
Tabel 5. 16 Hasil Analisis Regresi Linear Berganda	72
Tabel 5. 17 Uji Summary	73
Tabel 5. 18 Hasil Uji T	74

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
Gambar 3. 1 Kerangka Konseptual	28
Gambar 5. 1 Hasil Uji Normalitas	68
Gambar 5. 2 Hasil Uji Heterokedastisitas	70

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
Lampiran 1 Kuesioner Penelitian	90
Lampiran 2 Tabulasi Data Penelitian	94
Lampiran 3 Hasil Penelitian	99

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Aset negara merupakan bagian dari harta kekayaan negara, baik aset bergerak maupun aset tidak bergerak yang dikuasai oleh pemerintah baik pusat maupun daerah dengan sebagian atau keseluruhan pemeliharaan aset dibiayai dengan anggaran Pemerintah. Pengelolaan dan pemanfaatan aset yang optimal dapat menambah pendapatan Pemerintah dalam bentuk Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) atau Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tetapi sebaliknya pemanfaat aset yang tidak optimal akan menyebabkan pemborosan untuk pembiayaan aset yang tidak sebanding dengan pemasukan (keuntungan) yang didapatkan dari pemanfaatan aset. Pentingnya implemementasi pengelolaan aset yang tepat serta berdaya guna dengan menerapkan prinsip efisiensi dan efektivitas mampu menghasilkan pemasukan untuk pembangunan. Pengelolaan Aset yang mengedepankan *good governance* akan mampu meningkatkan kepercayaan masyarakat kepada pemerintah untuk mengelola Keuangan Negara (Kuntadi, 2022).

Salah satu tanggung jawab negara kepada warganya adalah memberikan pelayanan publik yang berkualitas. Manajemen aset sektor publik penting dilakukan untuk mengelola aset sektor publik secara efisien. Dalam memberikan pelayanan publik pemerintah tidak hanya menggunakan uang pembayar pajak tetapi juga aset publik yang harus dikelola negara atas nama pemilik aset publik, yaitu warga negara, untuk menjaga kekayaan nasional (Grubišić, 2009).

Aset infrastruktur merupakan sebuah pondasi yang penting bagi negara manapun. Aset tersebut memudahkan dan melayani kehidupan sehari-hari

masyarakat. Manajemen aset infrastruktur diharapkan dapat digunakan untuk mengelola aset infrastruktur secara efisien. Optimalisasi adalah cara yang berguna dalam penentuan keputusan pada manajemen aset (Chen dan Bai, 2019).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004, aset atau Barang Milik Negara/Daerah mencakup semua barang yang diperoleh dengan menggunakan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara/Daerah (APBN/D) atau berasal dari perolehan lain yang sah. Aset negara merupakan bagian dari kekayaan negara, baik yang berupa barang bergerak maupun tidak bergerak yang dikuasai oleh pemerintah, dengan sebagian atau seluruh biaya pemeliharaannya ditanggung oleh anggaran pemerintah. Kekayaan ini harus dikelola dan dijaga dengan baik sesuai dengan kewajiban negara.

Penyelenggaraan dan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, yang kemudian mengalami perubahan dan diperbarui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020. Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) mencakup serangkaian kegiatan mulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemeliharaan, hingga pengamanan, pemanfaatan, penilaian, dan penghapusan BMN, termasuk tindak lanjutnya seperti pemindahtanganan, yang seluruhnya diatur dan dilaksanakan dengan prinsip tata kelola yang baik serta mendapat pembinaan, pengawasan, dan pengendalian yang memadai.

Frihatni *et al.* (2020), pemanfaatan BMN merupakan bagian dari proses pengelolaan BMN yang, jika dilaksanakan secara optimal, dapat meningkatkan pendapatan negara melalui Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Namun, sebaliknya, pemanfaatan BMN yang tidak optimal dapat menyebabkan pemborosan dana untuk pemeliharaan BMN yang tidak sebanding dengan keuntungan yang diperoleh dari pemanfaatan tersebut. Pemanfaatan BMN yang

tepat dan berdayaguna, dengan menerapkan prinsip efisiensi dan efektivitas, dapat menghasilkan pendapatan negara tambahan yang dapat digunakan untuk pembangunan. Pemanfaatan BMN memerlukan kolaborasi yang harmonis antara Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) sebagai Pengelola Barang, dan Kementerian/Lembaga (K/L) sebagai Pengguna Barang.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) merupakan Kementerian dengan nilai BMN terbesar. Nilai total aset tetap Kementerian PUPR dibandingkan nilai total aset pemerintah yang tercantum pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) Tahun 2022 adalah sebagai berikut :

Tabel 1. 1 Proporsi Kepemilikan Aset Tetap Kementerian PUPR pada LKPP

Tahun	Kementerian PUPR	Aset Pemerintah (LKPP)	Proporsi
2021	Rp. 1.468.393.047.204.786	Rp. 5.947.120.466.262.338	24,6 %
2022	Rp. 2.126.328.123.755.416	Rp. 6.729.886.142.098.847	31,5 %

Sumber: LKPP 2022 dan LK Kementerian PUPR (2024)

Kementerian PUPR memiliki aset tetap yang paling besar dibandingkan dengan kementerian lainnya, bahkan pada tahun 2022 mencapai 31 persen dari total aset pemerintah. Fenomena ini tidaklah mengherankan mengingat Kementerian PUPR merupakan pilar utama dalam sektor pembangunan infrastruktur di Indonesia. Dengan jumlah aset yang besar, kementerian ini juga memikul tanggung jawab yang signifikan dalam pengelolaan dan pemanfaatan aset tersebut untuk mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP) BPK RI tahun 2022 terdapat temuan berulang atas aset tetap yaitu terdapat aset (BMN) yang tidak diketahui keberadaannya, aset yang belum ditetapkan status penggunaannya, aset tetap berupa tanah yang tidak dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan, aset

tetap dimanfaatkan tidak mengikuti aturan yang berlaku, penatausahaan aset tetap yang tidak tertib serta permasalahan signifikan lainnya (BPK RI, 2023). Hasil pemeriksaan atas Aset Tetap Tanah serta Gedung dan Bangunan pada satker di lingkungan Kementerian PUPR sebesar 41 Triliun yang dikuasai/dimanfaatkan pihak lain. Permasalahan aset tetap yang dimanfaatkan oleh pihak lain juga terjadi pada Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian PUPR, dimana salah satu situ yang berada dalam wilayah pengelolaannya yaitu situ Cihuni diakui oleh perusahaan pengembang swasta yaitu PT Cihuni Mas (*sumber: <https://sda.pu.go.id>*). Situ Cihuni merupakan aset negara yang berada di Desa Cihuni Kecamatan Pagedangan Legok Kabupaten Tangerang yang memiliki wilayah tampungan seluas lebih dari 32,34 Ha. Semenjak tahun 2015 situ ini menjadi sengketa antara pengembang swasta PT. Cihuni Mas melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta kepada Direktorat Jenderal Sumber Daya Air.

Minimnya optimalisasi pemanfaatan aset pada Kementerian PUPR juga tercermin dari data PNBPN pada LKPP Kementerian PUPR Tahun 2022. Pendapatan yang berasal dari sewa tanah, gedung, dan bangunan sebesar Rp. 25.123.291.442, serta pendapatan dari sewa peralatan dan mesin sebesar Rp. 346.680.759. Selain itu, pendapatan dari sewa jalan irigasi dan jaringan sebesar Rp. 6.994.733.967, dan pendapatan dari KSP Tanah, Gedung, dan Bangunan sebesar Rp. 304.248.340. Pendapatan dari pemanfaatan BMN lainnya juga tercatat sebesar Rp. 229.007.200. Dari data tersebut diatas, pendapatan atas pemanfaatan aset yang ada pada PUPR masih kurang optimal bila dibandingkan dengan nilai total Aset PUPR yang mencapai Rp. 2.126.328.123.755.416 pada tahun 2022.

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor : 16/PRT/M/2020 tanggal 2 Juni 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis di

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat disebutkan bahwa Balai Besar Wilayah Sungai mempunyai tugas melaksanakan pengelolaan sumber daya air di wilayah sungai yang meliputi perencanaan, pelaksanaan konstruksi, operasi dan pemeliharaan dalam rangka konservasi dan pendayagunaan sumber daya air dan pengendalian daya rusak air pada sungai, pantai, bendungan, danau, situ, embung, dan tampungan air lainnya, irigasi, rawa, tambak, air tanah, dan air baku serta pengelolaan drainase utama perkotaan.

Mulyanto *et al.* (2023) menyatakan optimalisasi pemanfaatan aset pada dasarnya bertujuan untuk mencegah biaya pada APBN, terutama terkait pemeliharaan, risiko penyerobotan oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, dan untuk meningkatkan penerimaan negara. Namun, implementasi di lapangan menunjukkan bahwa pemerintah kesulitan dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset karena kurangnya ketertiban dalam pengelolaan aset yang dimiliki. Akibatnya, banyak aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal, yang menghambat upaya pemerintah dalam mengembangkan pemanfaatan aset. Masalah pemanfaatan aset merupakan tantangan utama baik di tingkat regional maupun nasional.

Iriani (2020) mengatakan kompleksitas permasalahan yang dihadapi pemerintah terkait aset menekankan perlunya sikap hati-hati, disiplin, dan memiliki pengetahuan yang terkini. Permasalahan aset tidak hanya berasal dari pihak eksternal, tetapi juga dari internal pemerintah. Tantangan eksternal termasuk penyerobotan aset seperti tanah dan bangunan oleh masyarakat atau pihak swasta yang mengklaim kepemilikan atas aset yang sebenarnya dimiliki oleh pemerintah. Di sisi lain, tantangan internal meliputi kendaraan dinas atau rumah dinas yang masih dikuasai oleh pejabat yang telah pindah atau pensiun. Oleh karena itu, manajemen yang menyeluruh pada keseluruhan siklus hidup aset menjadi hal yang penting untuk diperhatikan.

Teori *Stewardship* adalah teori yang berpendapat bahwa manajer akan memberikan tindakan atau aksi yang efektif terhadap situasi struktural yang ada (Donaldson & Davis, 1991). Citrayantie *et al.* (2021) menyatakan dalam Pemerintahan, teori *stewardship* juga dapat diterapkan. Jelas bahwa tujuan dari Pemerintah, baik daerah maupun pusat, memiliki tujuan yang sama, yaitu kesejahteraan masyarakat. Dimana di setiap tingkatan jabatan di Pemerintahan akan berupaya memberikan kinerja yang tinggi demi mencapai tujuan tadi (kesejahteraan masyarakat). Kepentingan yang menjadi fokus utamanya adalah kepentingan masyarakat luas, bukan untuk kepentingan pribadi, apalagi kepentingan golongan. Pengelola dan pengguna barang harus memastikan bahwa aset dimanfaatkan untuk kepentingan publik yang optimal, dengan mempertimbangkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Weny *et al.* (2023) dalam penelitiannya menyatakan Manajemen Aset sektor publik penting dilakukan untuk mengelola aset sektor publik secara efisien. Haeruddin (2021) menyatakan manajemen aset merupakan salah satu metode yang dapat mendukung pencapaian tujuan pembangunan. Fungsi manajemen aset mencakup peningkatan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan, pengawasan dan pengendalian aset, serta identifikasi potensi ekonomi untuk mengembangkan strategi dan program untuk optimalisasi potensi ekonomi.

Siregar (2004) dalam buku Manajemen Aset mengungkapkan bahwa untuk mengoptimalkan pemanfaatan aset, sejumlah tahapan manajemen aset dapat ditempuh. Tahapan tersebut termasuk inventarisasi aset, legal audit, penilaian, optimalisasi aset, serta pengawasan dan pengendalian aset. Jika semua tahapan manajemen aset ini dilaksanakan dengan baik, pemerintah dapat meraih manfaat besar dalam meningkatkan efisiensi, efektivitas, dan menciptakan nilai tambah dalam pengelolaan aset yang lebih tertib, akuntabel, dan transparan.

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, maka perlu dilakukan penelitian

mengenai determinan optimalisasi pemanfaatan aset pada BBWS Ciliwung cisadane. Terdapat beberapa penelitian yang pernah dilakukan untuk meneliti faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset, terutama yang dihubungkan dengan pelaksanaan tahapan manajemen aset.

Penelitian Citrayantie *et al.* (2021) mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan negara bukan pajak (PNBP) atas pemanfaatan barang milik negara (BMN) menyatakan bahwa optimalisasi penerimaan negara bukan pajak yang berasal dari pemanfaatan aset sangat dipengaruhi oleh pelaksanaan revaluasi, inventarisasi dan sewa BMN. Langkah-langkah tersebut perlu dilakukan oleh pemerintah untuk mencapai tujuan negara yaitu mensejahterakan masyarakat. Litasari & Anto (2018) juga menguji dampak inventarisasi aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada pemerintah daerah Kabupaten Kolaka Timur. Hasil pengujian menunjukkan adanya hubungan positif antara inventarisasi aset dan optimalisasi pemanfaatan aset. Dengan asumsi variabel lain tetap konstan atau bernilai nol, peningkatan kualitas inventarisasi aset akan berkontribusi pada optimalisasi pemanfaatan aset tetap.

Permasalahan terkait legal audit di BBBWS Ciliwung Cisadane meliputi beberapa aset yang belum memiliki bukti kepemilikan resmi (belum bersertifikat) yang berpotensi terjadinya penyalahgunaan dan klaim oleh pihak lain. Selain itu, masih terdapat tanah yang dimiliki oleh pemerintah namun dikuasai oleh instansi vertikal tanpa dokumen yang jelas, sehingga ada potensi kehilangan aset tetap tanah tersebut. Antoh (2017) membuktikan bahwa pelaksanaan legal audit yang efektif dapat memprediksi adanya optimalisasi aset yang baik juga. Legal audit ini mencakup system dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi solusi untuk permasalahan atau tindakan pengamanan, pengendalian, penertiban, serta tindakan hukum yang lebih baik, yang akan memperkuat status legal aset dan secara langsung mendukung pelaksanaan optimalisasi aset.

Citrayantie *et al.* (2021), penilaian aset atau revaluasi aset memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi penerimaan negara bukan pajak yang berasal dari pemanfaatan BMN. Revaluasi aset hanya bermanfaat sementara dan tidak dapat berlaku untuk selamanya (hanya berlaku untuk beberapa tahun), kemudian laporan keuangan/neraca revaluasi akan terkena imbas inflasi tahunan dan perubahan nilai tukar. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk melakukan revaluasi dalam rentang waktu tertentu, agar perubahan nilai BMN yang diakibatkan oleh inflasi dan perubahan nilai tukar mata uang, dapat *ter-update*. Penelitian ini juga sejalan dengan hasil penelitian Haeruddin (2021) yang menyatakan penilaian aset berpengaruh positif terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap di Provinsi Sulawesi Barat.

Dalam penelitiannya mengenai Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pengelolaan Aset Tetap di Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa, Asman *et al.* (2016) menyatakan bahwa kegiatan pengawasan dan pengendalian aset tidak memiliki dampak yang signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tetap. Temuan ini mengindikasikan bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa belum sepenuhnya efektif dalam mengawasi dan mengendalikan pengelolaan asetnya, hal ini kemungkinan disebabkan oleh kurangnya peran kepala SKPD sebagai pengguna barang dalam memantau pengelolaan barang milik daerah yang berada di bawah tanggung jawabnya.

Penelitian ini merujuk pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Haeruddin (2022) mengenai pengaruh dari inventarisasi, legal audit, serta penilaian aset pada pemerintah daerah, sedangkan pada penelitian ini meneliti optimalisasi pemanfaatan aset pada pemerintah pusat. Objek penelitian ini adalah Kementerian PUPR, secara khusus pada Direktorat Jenderal Sumber Daya Air yaitu pada Balai Besar Wilayah Sungai (BBWS) Ciliwung Cisadane, dengan alasan bahwa BBWS Ciliwung Cisadane meliputi 3 wilayah Provinsi yaitu

sebagian wilayah Provinsi Jawa Barat, Provinsi DKI Jakarta, dan Provinsi Banten yang merupakan daerah dimana Ibukota negara berada, dan daerah-daerah yang berbatasan langsung dengan Ibukota negara Indonesia, dan berdasarkan Laporan Hasil Pemeriksaan BPK tahun 2022 terdapat temuan atas Aset Tetap Tanah serta Gedung dan Bangunan yang dikuasai/dimanfaatkan pihak lain.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan perumusan masalah tersebut maka pertanyaan penelitian dapat dikonsepsikan sebagai berikut.

1. Apakah inventarisasi aset berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset?
2. Apakah legal audit aset berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset?
3. Apakah penilaian aset berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset?
4. Apakah pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah, maka dapat diidentifikasi tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menguji dan menganalisis sebagai berikut.

1. Pengaruh inventarisasi aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.
2. Pengaruh legal Audit terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.
3. Pengaruh penilaian aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.
4. Pengaruh pengawasan dan pengendalian aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoritis

Penelitian ini dapat berfungsi untuk memperkaya referensi literatur mengenai manajemen aset dan optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada instansi pemerintah.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada Kementerian PUPR secara umum dan Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane dalam meningkatkan penerapan manajemen aset dalam upaya untuk optimalisasi aset tetap yang dimiliki.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini adalah Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane yang memiliki 5 satuan kerja, yaitu Satuan Kerja Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane, Satuan Kerja Operasi dan Pemeliharaan Sumber Daya Air Ciliwung Cisadane, Satuan Non Vertikal Tertentu (SNVT) Pelaksanaan Jaringan Sumber Air Ciliwung Cisadane, SNVT Pelaksanaan Jaringan Pemanfaatan Air, dan Satuan Kerja Bendungan

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada proposal penelitian ini mengacu pada Pedoman Penulisan Tesis Dan Disertasi (2013) yang terdiri dari 7 bab sebagai berikut.

Bab I Pendahuluan, yaitu bab yang menguraikan secara singkat latar belakang penelitian yang menjadi pokok pikiran, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka, yaitu bab yang memuat uraian sistematis tentang landasan teori penelitian ini.

Bab III Kerangka Konseptual dan Hipotesis, yaitu bab yang berisi mengenai kajian teoretis dan empiris mengenai masalah penelitian ini serta pengembangan hipotesisnya.

Bab IV Metode Penelitian, bab ini berisikan penjelasan mengenai jenis penelitian, rancangan penelitian, tempat dan lokasi penelitian, serta teknik pengumpulan data dan analisisnya.

Bab V Hasil Penelitian, bab ini menguraikan deskripsi data dan deskripsi hasil penelitian. Penyajian hasil penelitian memuat deskripsi tentang data dan temuan penelitian berupa narasi yang disertai analisis statistik, pengujian hipotesis, tabel, grafik, dan gambar.

Bab VI Pembahasan, tujuan pembahasan adalah menjawab pertanyaan penelitian atau rumusan masalah, menafsirkan temuan-temuan, mengintegrasikan hasil dan temuan pada ilmu atau teori yang telah mapan, memodifikasi teori yang ada atau menyusun teori baru.

Bab VII Penutup, bab ini berisi tentang kesimpulan, implikasi, keterbatasan penelitian, dan saran. Bab penutup dapat menjadi pedoman bagi peneliti selanjutnya yang ingin melanjutkan penelitian serupa.

BAB II

TINJAUAN TEORITIS

2.1 Tinjauan Teori

2.1.1 Teori Stewardship

Penelitian ini menggunakan *Stewardship Theory* sebagai landasan utama atau *grand theory*. Teori ini menyatakan bahwa manajer akan mengambil tindakan atau aksi yang efektif terhadap kondisi struktural yang ada Donaldson & Davis (1991). Menurut Teori Stewardship, fokus manajer adalah pencapaian tujuan organisasi. Manajer berusaha terus meningkatkan kinerja mereka untuk mencapai tujuan organisasi dengan baik, tanpa memprioritaskan kepentingan pribadi atau individu, melainkan fokus pada kepentingan organisasi secara keseluruhan. Oleh karena itu, manajer akan membangun sistem yang efektif dan berkinerja tinggi untuk mencapai tujuan organisasi, sehingga organisasi dan seluruh pihak yang terlibat dalam sistem dapat merasakan kepuasan atas hasilnya.

Dalam konteks pemerintahan, teori *stewardship* juga dapat diterapkan. Tujuan Pemerintah, baik di tingkat daerah maupun pusat, adalah kesejahteraan masyarakat. Setiap level jabatan di pemerintahan berkomitmen untuk memberikan kinerja yang optimal guna mencapai tujuan tersebut. Fokus utama pemerintah adalah pada kepentingan masyarakat secara keseluruhan, bukan kepentingan pribadi atau golongan tertentu. Penelitian yang dilakukan oleh Morgan *et al.* (1996) mendukung konsep ini dengan menunjukkan bahwa "*middle manager*" pada pemerintahan cenderung bersikap melayani (*steward*) daripada seorang agent dalam mencapai tujuan pemerintahan yaitu tercapainya kesejahteraan masyarakat.

Dalam penelitian ini "manager" dalam konteks pemerintahan adalah para

pengelola barang. Mereka berupaya untuk memaksimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara (BMN) setelah melalui proses inventarisasi, penilaian, audit legal, dan pengawasan yang terus-menerus, sehingga BMN tersebut dapat terus bekerja dan dioptimalisasikan pemanfaatannya.

2.1.2 Barang Milik Negara (BMN)

Menurut Siregar (2004), aset secara umum merujuk pada barang yang memiliki nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*), atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi, atau individu. Definisi ini sejalan dengan PP No. 28 Tahun 2020. PP No. 28 Tahun 2020 adalah regulasi pemerintah yang menggantikan peraturan sebelumnya terkait pengelolaan BMN. Regulasi ini menjelaskan bahwa BMN mencakup semua barang yang dibeli atau diperoleh menggunakan anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN) atau melalui sumber perolehan lain yang sah, seperti hibah, sumbangan, pelaksanaan perjanjian, kontrak, dan lain sebagainya.

BMN sama dengan aset yang tercantum dalam laporan keuangan perusahaan, namun dalam konteks ini, BMN adalah aset yang dimiliki oleh pemerintah. Barang-barang yang termasuk dalam BMN mencakup:

1. Persediaan;
2. Tanah;
3. Peralatan dan Mesin;
4. Gedung dan Bangunan;
5. Jalan, Irigasi dan Jaringan;
6. Aset Tetap lainnya;
7. Konstruksi dalam Pengerjaan;
8. Aset Tak berwujud;
9. Aset Kemitraan dengan pihak ketiga; serta
10. Aset lain-lain.

2.1.3 Manajemen Aset

Dalam mengelola aset, manajemen yang baik diperlukan. Terry (2009). dalam bukunya *Principles of Management* mendefinisikan manajemen sebagai suatu proses yang mencakup perencanaan, pengorganisasian, pengarahan atau pergerakan, dan pengawasan dengan memanfaatkan baik ilmu dan seni untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya.

Manajemen aset berarti mengoperasikan sekelompok aset selama siklus hidup teknisnya secara keseluruhan, menjamin pengembalian yang sesuai, dan memastikan standar layanan dan keamanan yang telah ditetapkan Schneider *et al.* (2006) . Konsep manajemen aset di Indonesia di jabarkan juga oleh Siregar (2004) dalam bukunya yang berjudul “Manajemen Aset”, mengatakan, aset mencakup barang atau sesuatu barang yang memiliki nilai ekonomi, komersial, atau tukar dan dimiliki oleh badan usaha, instansi, atau individu. Manajemen aset merupakan ilmu dan seni untuk memandu pengelolaan kekayaan.

Menurut Siregar (2004), manajemen aset dapat dibagi dalam lima tahapan kerja, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset dan pengawasan dan pengendalian melalui perkembangan Sistem Informasi Manajemen Aset. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi 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.
2. Legal audit aset merupakan satu lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, system dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal, strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan

penguasaan ataupun pengalihan aset.

3. Penilaian aset merupakan satu proses kerja untuk melakukan penilaian aset yang dikuasai. Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen.
4. Optimalisasi aset merupakan satu 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 dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan aset yang tidak memiliki potensi.
5. Pengawasan dan pengendalian. Pengawasan dan pengendalian bertujuan memonitor penanganan terhadap suatu aset mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggungjawab menanganinya.

Dapat disimpulkan, berdasarkan konsep Manajemen Aset menurut Siregar (2004), manajemen aset dapat dibagi menjadi 5 (lima) tahapan mencakup inventarisasi, legal audit, penilaian, optimalisasi, pengawasan, dan pengendalian aset. Konsep inilah yang menjadi dasar penulis melakukan penelitian mengenai determinan optimalisasi pemanfaatan aset pada BBWS Ciliwung Cisadane.

2.1.2 Inventarisasi

Pemerintah Indonesia pertama kali melakukan inventarisasi BMN pada periode tahun 2007–2009 untuk semua BMN yang telah diperoleh hingga tahun 2004. Inventarisasi dan Penilaian dilakukan sebagai tanggapan terhadap permasalahan dalam Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) Tahun 2004, di mana Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) memberikan opini "tidak memberikan pendapat". Opini yang diberikan tersebut dikarenakan keraguan BPK terhadap angka yang tercantum pada LKPP terkait aset tetap. Oleh karena itu, inventarisasi dan penilaian BMN, yang dikenal sebagai IP BMN, dilakukan pada periode tersebut. Konsep inventarisasi diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (PMK)

Nomor 107 Tahun 2019, yang mencakup kegiatan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan BMN oleh pengguna dan pengelola BMN. Pengguna dan pengelola barang berkewajiban mendata semua aset/BMN yang dimiliki Pemerintah Indonesia, baik untuk aset yang berada di dalam maupun luar negeri. PMK Nomor 181 Tahun 2016 menggambarkan bahwa inventarisasi merupakan bagian dari proses penatausahaan BMN, bersamaan dengan pembukuan dan pelaporan. Tahapan inventarisasi mencakup pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan BMN. Objek inventarisasi meliputi barang yang dibeli atau diperoleh dengan APBN serta barang dari perolehan lain yang sah.

Pengguna barang wajib melakukan opname fisik setidaknya sekali dalam 1 (satu) tahun untuk BMN persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan, serta sensus barang sekurang-kurangnya sekali dalam 5 (lima) tahun untuk BMN selain persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan. Inventarisasi ini dilakukan berdasarkan Kertas Kerja Inventarisasi oleh tim pelaksana dari unsur Kuasa Pengguna Barang, dan kemudian hasilnya dituangkan dalam Laporan Hasil Inventarisasi yang mencakup beberapa poin seperti rekapitulasi hasil, daftar barang baik, daftar barang rusak ringan, daftar barang rusak berat, daftar barang berlebih, daftar barang tidak ditemukan, daftar barang dalam sengketa, catatan atas hasil inventarisasi, dan surat keterangan dari Kuasa Pengguna Barang mengenai kebenaran hasil pelaksanaan inventarisasi.

Kaganova (2010) meneliti manajemen aset pemerintah di Amerika Serikat dan menemukan bahwa manajemen aset yang baik dapat memberikan keuntungan finansial kepada pemerintah, terutama dari aset-aset bernilai tinggi seperti tanah dan properti yang dapat disewakan kepada pihak ketiga. Keuntungan finansial dari sewa aset ini dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan negara. Sehingga, manajemen aset yang efektif dapat

mempengaruhi pendapatan negara secara positif.

2.1.4 Legal Audit

Menurut Siregar (2004), legal audit merupakan bagian dari manajemen aset yang meliputi inventarisasi status kepemilikan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, identifikasi dan penyelesaian masalah hukum, serta pengembangan strategi untuk menangani berbagai permasalahan hukum terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset. Legal audit menjadi penting setelah proses inventarisasi aset karena untuk memastikan setiap aset memiliki status kepemilikan yang jelas, sehingga dapat mencegah kemungkinan sengketa atau pengambilalihan (penyerobotan) aset oleh pihak yang tidak bertanggung jawab. Dokumen kepemilikan aset yang diperiksa dalam legal audit antara lain sertifikat tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk bangunan, dan Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) untuk kendaraan.

Menurut Soeparman (2015), legal audit merupakan proses evaluasi terhadap kepatuhan suatu entitas terhadap peraturan hukum yang berlaku. Proses ini meliputi pemeriksaan dokumen-dokumen yang relevan, identifikasi risiko hukum, dan memberikan rekomendasi untuk menyelesaikan masalah hukum yang mungkin timbul. Legal audit bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengurangi risiko hukum yang dapat mempengaruhi kinerja dan reputasi perusahaan.

Pelaksanaan legal audit dalam konteks pemerintahan diatur oleh berbagai peraturan dan kebijakan yang berkaitan dengan manajemen aset dan tata kelola keuangan negara. Beberapa peraturan dan kebijakan yang berkaitan dengan legal audit atau pemeriksaan aset dalam konteks pemerintahan Indonesia antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008 tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah, yang mengatur tentang pentingnya pengendalian internal

2. termasuk pemeriksaan terhadap legalitas aset pemerintah.
3. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 107/PMK.05/2015 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, yang memberikan pedoman tentang pelaksanaan audit dan pemeriksaan keuangan pemerintah, termasuk legal audit.
4. Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang mengatur tentang tata cara pengelolaan barang milik negara, termasuk pemeriksaan status legal aset.

2.1.5 Penilaian Aset

Penilaian aset atau penilaian kembali (revaluasi) BMN yang dilakukan oleh pemerintah bertujuan untuk mencatat nilai BMN sesuai dengan nilainya dalam Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) serta untuk memperbarui *database* BMN pemerintah. Upaya ini didasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2017 tentang Penilaian Kembali Barang Milik Negara/Daerah, yang menjadi landasan hukum bagi kegiatan penilaian/revaluasi BMN. Implementasi Perpres ini dijabarkan lebih lanjut dalam Pedoman Pelaksanaan Penilaian Kembali Barang Milik Negara yang tertuang dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.06/2017.

Proses revaluasi BMN, sesuai dengan peraturan tersebut, adalah proses penilaian kembali yang dilakukan sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) dan metode penilaiannya sesuai dengan Standar Penilaian. Masih pada peraturan yang sama, penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan opini nilai atas suatu objek penilaian berupa BMN pada saat tertentu. Dalam Media Kekayaan Negara Edisi No. 36 Tahun 2020 dikemukakan nilai baru atas aset (BMN) telah memperhitungkan faktor penyesuaian termasuk inflasi.

Penilaian/Revaluasi BMN dilakukan atas aset tetap seperti tanah, gedung, bangunan, dan jalan, irigasi, dan jaringan yang dimiliki oleh Kementerian/Lembaga

Pemerintah dan diperoleh hingga akhir tahun 2015. Prosedur ini juga mencakup aset tetap yang sedang dalam tahap pemanfaatan.

Menurut Direktur Barang Milik Negara (BMN), dalam Media Kekayaan Negara Edisi No. 26 Tahun 2017, motivasi utama pemerintah dalam melakukan revaluasi BMN yaitu:

1. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dengan penataan BMN yang terukur, sesuai kebutuhan, sehingga tidak ada BMN yang menganggur (*idle*), semua BMN “bekerja”
2. Memastikan bahwa nilai BMN *up to date*, mencerminkan nilai wajar saat ini.

Pelaksanaan penilaian/revaluasi BMN merupakan tanggung jawab Menteri Keuangan sebagai Pengelola BMN yang meliputi merumuskan kebijakan dan strategi, mengkoordinasikan pelaksanaan, melaksanakan, melakukan monitoring dan evaluasi, serta Menyusun dan melaporkan laporan hasil pelaksanaan revaluasi kepada presiden. Sementara itu, Menteri/Pimpinan Lembaga sebagai Pengguna BMN bertanggung jawab atas persiapan data awal, pelaksanaan inventarisasi, dan tindak lanjut hasil revaluasi BMN dalam lingkup kementerian/lembaga masing-masing.

Metode yang digunakan dalam revaluasi BMN mencakup pendekatan data pasar, biaya, dan pendapatan. Proses revaluasi dilaksanakan dalam rentang waktu Tahun Anggaran 2017 hingga 2018. Namun, penting untuk dicatat bahwa revaluasi aset tetap (BMN) memiliki keterbatasan waktu karena nilai yang dicatat akan terkena dampak inflasi tahunan dan perubahan nilai tukar, seperti yang diungkapkan oleh Yuniarto (2020).

2.1.6 Pengawasan dan Pengendalian Aset

Pengawasan dan pengendalian barang milik negara (BMN) merupakan aspek penting dalam manajemen aset pemerintah. Pengawasan bertujuan untuk memantau dan mengevaluasi apakah kegiatan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum, kebijakan, dan prosedur yang berlaku. Sementara itu, pengendalian merupakan upaya untuk memastikan bahwa pekerjaan yang dilakukan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan, termasuk dalam hal penggunaan, pemeliharaan, dan pemindahan BMN.

Dalam konteks pengelolaan BMN, pengawasan dan pengendalian memainkan peran penting untuk mencegah penyalahgunaan, kehilangan, atau kerusakan aset negara. Pengawasan dan pengendalian yang efektif akan membantu pemerintah dalam menjaga integritas, akuntabilitas, dan efisiensi pengelolaan BMN.

Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN), yang diatur dalam PMK Nomor 118 Tahun 2023, merupakan langkah yang dapat meningkatkan transparansi dan efektivitas dalam pengawasan dan pengendalian BMN. SIMAN menyediakan *platform* yang memungkinkan pemerintah untuk secara efisien mengelola data aset, memantau penggunaan aset, dan mengevaluasi kinerja dalam pengelolaan BMN. Dengan SIMAN, informasi mengenai aset negara dapat diakses dengan cepat dan akurat, memudahkan proses pengawasan dan pengendalian oleh pihak terkait.

Pengembangan SIMAN menjadi solusi yang penting dalam meningkatkan transparansi, akuntabilitas, dan efektivitas dalam pengawasan dan pengendalian BMN, serta membantu pemerintah dalam menjaga aset negara dengan lebih baik. Pengendalian dan pengawasan adalah satu permasalahan yang sering terjadi. Satu sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah

pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset Negara (SIMAN). Melalui SIMAN, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah Siregar (2004).

2.1.7 Optimalisasi Pemanfaatan Aset

Tingginya jumlah aset yang tidak dimanfaatkan secara optimal di Indonesia telah mendorong pemerintah untuk melakukan optimalisasi pemanfaatan aset. Hal ini karena banyak aset yang tidak dimanfaatkan sepenuhnya atau bahkan dibiarkan tidak terpakai sama sekali, menyebabkan potensi pendapatan negara tidak dapat dimaksimalkan. Selain itu, biaya pemeliharaan aset yang tidak dimanfaatkan juga menjadi beban besar bagi anggaran negara. Dengan optimalisasi pemanfaatan aset, pemerintah memiliki peluang untuk meningkatkan pendapatan negara non-pajak (PNBP) serta mengurangi ketergantungan pada anggaran pemerintah untuk membiayai proyek-proyek pembangunan. Dengan demikian, langkah-langkah optimalisasi pemanfaatan aset menjadi penting untuk meningkatkan efisiensi pengelolaan aset, mengurangi beban anggaran negara, serta menciptakan sumber pendapatan yang berkelanjutan bagi pembangunan negara.

Landasan hukum yang mendasari pemanfaatan aset adalah Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara. Selain itu, peraturan lain yang menjadi dasar pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.06/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Kembali Barang Milik Negara memberikan arahan terkait dengan proses penilaian kembali aset negara untuk memastikan nilainya sesuai

dengan kondisi aktual. Selanjutnya, terdapat juga peraturan lain yang mengatur tentang cara-cara pemanfaatan aset secara spesifik, seperti sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah, dan bangun serah guna. Hal ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara.

Menurut PMK Nomor 115/PMK.06/2020, pemanfaatan BMN merupakan pendayagunaan aset negara yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan. Bentuk pemanfaatan BMN terdiri atas:

1. Sewa

Sewa adalah Pemanfaatan BMN oleh Pihak Lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

2. Pinjam Pakai

Pinjam Pakai adalah Pemanfaatan BMN melalui penyerahan penggunaan BMN dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/ Pengguna Barang.

3. Kerjasama Pemanfaatan (KSP)

KSP adalah Pemanfaatan BMN oleh Pihak Lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lainnya

4. Bangun Guna Serah (BGS) atau Bangun Serah Guna (BSG)

BGS, adalah Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh Pihak Lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh Pihak Lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta

bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. BSG, adalah Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh Pihak Lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh Pihak Lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

KSPI adalah Pemanfaatan BMN melalui kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)

KETUPI adalah Pemanfaatan BMN melalui optimalisasi BMN untuk meningkatkan fungsi operasional BMN guna mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan penyediaan infrastruktur lainnya.

Litasari & Anto (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 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. Jamaluddin (2017) menyatakan studi optimalisasi aset dapat dilakukan dengan (1) identifikasi aset-aset yang ada, (2) pengembangan data base aset, (3) studi untuk menentukan pemanfaatan aset dengan nilai terbaik (highest and best

use) atas aset-aset dan memberikan hasil dan laporan kegiatan baik dalam bentuk data-data terkini maupun dalam bentuk rekomendasi, (4) pengembangan strategi optimalisasi aset-aset. Optimalisasi pemanfaatan aset dapat dilakukan dengan adanya perantara investasi guna memasarkan aset-aset yang potensial dan kerja sama dengan investor, membuat dan memadukan dalam *MOI (memorandum of invesment)* antara pemerintah dan investor, dan memberikan jasa konsultasi kepada pemerintah berkenaan dengan kerjasama dengan investor.

2.2 Tinjauan Empiris

Tinjauan empiris merinci beberapa penelitian sebelumnya mengenai optimalisasi aset. Ardiani (2020) dalam penelitiannya berjudul "Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pemerintah Kota Palembang" menunjukkan bahwa secara simultan, faktor-faktor independen seperti inventarisasi aset, audit legal, dan penilaian aset memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan pemanfaatan aset tetap. Secara parsial, inventarisasi aset dan audit legal memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap pemanfaatan aset tetap, sementara penilaian aset memiliki pengaruh negatif terhadap pemanfaatan aset tetap.

Arifin *et al.* (2022) melakukan penelitian tentang dampak manajemen aset terhadap peningkatan pengelolaan aset daerah dengan pengawasan dan pengendalian sebagai variabel mediasi pada pemerintah daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur. Hasil analisis deskriptif statistik menunjukkan bahwa inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, pengawasan, dan pengendalian aset berada dalam kategori baik. Analisis statistik inferensial menunjukkan bahwa inventarisasi aset dan legal audit memiliki pengaruh signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset, sementara penilaian aset dan pengawasan serta pengendalian aset juga memiliki pengaruh yang signifikan. Selain itu, pengawasan dan pengendalian aset dapat memediasi pengaruh inventarisasi

aset, legal audit, dan penilaian aset terhadap optimalisasi pemanfaatan aset.

Penelitian yang dilakukan oleh Sinaga (2023) bertujuan untuk meneliti dampak dari Inventaris Aset, Audit Legal, Penilaian Aset, dan Optimalisasi Pemeliharaan Aset terhadap Pemanfaatan Aset Tetap di Rumah Sakit Umum Daerah Dr. Pirngadi Medan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara individu, Audit Legal dan Penilaian Aset memiliki dampak signifikan terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Rumah Sakit Umum Daerah Dr. Pirngadi Medan. Namun, Inventaris Aset dan Pemeliharaan Aset tidak memiliki dampak signifikan secara individu terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap di Rumah Sakit Umum Daerah Dr. Pirngadi Medan.

Sementara itu, penelitian yang dilakukan oleh Nurdiana *et al.* (2016), meneliti faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi pemanfaatan aset tetap pada pemerintah kota Mataram, 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.

Sirait (2021) bertujuan untuk menentukan faktor-faktor yang memengaruhi optimalisasi pemanfaatan aset tetap di BPKAD Provinsi Sumatera Selatan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa secara bersama-sama, identifikasi aset, inventarisasi aset, audit legal aset, penilaian aset, pengawasan, dan pengendalian aset memiliki berpengaruh terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Secara

spesifik, identifikasi aset, audit legal aset, dan pengawasan serta pengendalian aset memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap, sementara inventarisasi aset tidak memiliki pengaruh yang signifikan. Di sisi lain, penilaian aset memiliki pengaruh negatif dan tidak signifikan terhadap optimalisasi pemanfaatan aset tetap.

Mulyanto *et al.* (2023) melakukan penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan pengaruh dari proses inventarisasi aset, penilaian aset, dan audit legal terhadap optimalisasi aset di Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dan Distrik di Kabupaten Puncak. Temuan dari penelitian ini menunjukkan bahwa baik inventarisasi aset maupun penilaian aset memiliki dampak positif dan signifikan terhadap peningkatan optimalisasi aset, sementara audit legal memiliki dampak positif tetapi tidak signifikan. Secara bersama-sama, proses inventarisasi aset, penilaian aset, dan audit legal memiliki dampak yang signifikan terhadap peningkatan efisiensi optimalisasi aset di OPD dan Distrik di Kabupaten Puncak.

Kuntadi *et al.* (2022) melakukan analisis literatur bertujuan mengidentifikasi variabel apa yang memengaruhi optimalisasi aset. Meskipun ada banyak variabel yang dapat mempengaruhi optimalisasi aset, literatur ini memfokuskan pada variabel utama yang dianggap paling berpengaruh, yaitu Inventarisasi Aset, Audit Legal Aset, dan Penilaian Aset. Review literatur ini menyusun ulang variabel-variabel yang mendukung Optimalisasi Aset (y) sebagai variabel dependen, termasuk inventarisasi aset (x_1), audit legal aset (x_2), dan penilaian aset (x_3) sebagai variabel independen. Tujuan dari review literatur ini adalah untuk merumuskan hipotesis tentang hubungan antar variabel tersebut, sehingga dapat digunakan dalam penelitian selanjutnya. Hasil dari review literatur menegaskan bahwa terdapat pengaruh dari variabel inventarisasi aset (x_1), audit legal aset (x_2), dan penilaian aset (x_3) terhadap optimalisasi aset (y).

Citrayantie, *et al.*, (2021) dengan judul Pengaruh Revaluasi, Persediaan dan Sewa Aset Milik Negara Pada Optimalisasi Non Pajak Pendapatan Negara di Indonesia. Tujuan dalam penelitian adalah untuk mengetahui dan menganalisis pengaruh secara parsial maupun simultan revaluasi, inventarisasi, dan penyewaan aset milik negara terhadap optimalisasi penerimaan negara bukan pajak. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif, dengan menggunakan metode survei yang menggunakan instrumen berupa kuesioner. Hasil penelitian menunjukkan bahwa revaluasi, inventarisasi, dan penyewaan barang milik negara secara parsial berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi penerimaan negara bukan pajak; dan revaluasi, inventarisasi, dan penyewaan barang milik negara secara simultan berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi penerimaan negara bukan pajak.