

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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

Menurut Bastari dalam Iriani (2020), kekayaan milik daerah harus dikelola secara optimal dengan memperhatikan prinsip efisiensi, efektifitas, transparansi dan akuntabilitas publik. Sasaran strategi yang ingin dicapai dalam kebijakan pengelolaan aset milik daerah antara lain terwujudnya ketertiban administrasi kekayaan daerah, terciptanya efisiensi dan efektifitas penggunaan aset daerah, pengamanan aset daerah, dan tersedianya data atau informasi yang akurat mengenai jumlah kekayaan daerah (Sukmadilaga, 2015). Namun dalam kenyataan masih banyak daerah yang mengalami permasalahan dalam pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD).

Beberapa penelitian sebelumnya seperti Bova (2016) mengemukakan penyebab ketidaksesuaian antara penatausahaan dan aturan antara lain keterbatasan sumber daya manusia (SDM), kurangnya kompensasi, koordinasi yang kurang baik, fasilitas yang kurang memadai, keterbatasan data pendukung aset tetap, rendahnya disiplin, dan kurangnya komitmen pihak-pihak yang terlibat dalam penatausahaan aset tetap.

Beberapa tahun terakhir ini, tuntutan masyarakat tentang pelaksanaan akuntabilitas publik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah semakin menguat. Berkenan dengan hal tersebut, penciptaan akuntabilitas publik harus dilaksanakan dalam sistem dan standar akuntansi pemerintahan untuk dapat menciptakan *good governance*. Stanbury dalam Iriani (2020) menyatakan akuntabilitas sebagai bentuk kewajiban mempertanggungjawabkan keberhasilan atau kegagalan pelaksanaan misi organisasi dalam mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan sebelumnya melalui suatu media pertanggungjawaban secara periodik. Sementara itu, *good governance* diartikan sebagai pemerintahan yang baik dengan menyelenggarakan manajemen pembangunan yang bertanggungjawab dan sejalan dengan prinsip demokrasi dan efisien, penghindaran salah alokasi dana investasi, pencegahan korupsi baik secara politik maupun administratif, serta menjalankan disiplin anggaran (Darise dalam Iriani, 2020).

Kabupaten Luwu Timur sebagai daerah otonom memiliki banyak aset tanah dan bangunan yang tersebar di 11 Kecamatan. Aset tanah yang di miliki oleh Pemerintah Kabupaten Luwu Timur berjumlah 517 persil, aset tanah yang

sudah bersertifikat sebanyak 146 persil dan yang belum bersertifikat sebanyak 371 persil. Gedung dan bangunan berjumlah 102 unit, bangunan yang dalam kondisi baik sebanyak 91 unit, bangunan kondisi tidak terawat sebanyak 10 unit, bangunan kondisi kurang baik sebanyak 1 unit. Berdasarkan kartu inventarisasi barang tahun 2018, aset tanah dan bangunan tersebut banyak yang belum bersertifikat serta terlantar. Gedung dan bangunan dalam kondisi rusak dan tidak terawat. Hal ini menunjukkan belum optimalnya pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur, padahal jika dioptimalkan pemanfaatannya akan memberikan kontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berdampak pada kemandirian daerah.

Permasalahan dalam pengelolaan aset seperti tidak jelas status hukum aset, pemanfaatan aset oleh pihak lain yang tidak mengikuti prosedur, tukar-menukar aset, pencatatan aset yang tidak tertib, konflik kepentingan dalam pemanfaatan aset, terbatasnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang menyajikan laporan keuangan, kebijakan untuk pengelolaan aset yang belum mengakomodir semua hal yang diperlukan, penguasaan dan pemeliharaan aset agar tidak hilang, rusak atau dicuri, dan sebagainya. Oleh karena itu, pemerintah harus pandai dan terampil dalam mengelola aset atau barang milik Negara/Daerah dan dituntut untuk membenahi sistem pengelolaan aset dengan berpedoman pada regulasi dan undang undang yang berlaku. Dari hasil observasi dan wawancara singkat yang dilakukan dengan beberapa pengurus barang, diketahui masih terdapat banyak aset tanah dan bangunan yang berstatus belum bersertifikat, belum tercatat dengan baik, dan ada yang tercatat berulang.

Tabel 1.1, Daftar Tanah Belum Bersertipikat dan Tanah Pemecahan Sertipikat

No	SKPD	Jenis Barang>Nama Barang	Luas (M2)	Tahun
1	Sekretariat Daerah	Tanah Lapangan Tennis	1357	2005
2	Dinas PUPR	Tanah Bangunan Air Lainnya	1448	2014
3	Dinas PUPR	Tanah Bangunan Instalasi Air Bersih/Air Baku	1131	2015
4	Sekretariat Daerah	Tanah Kaveling	281174	2009
5	Kecamatan Towuti	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	3389	1990
6	Dinas PUPR	Tanah Bangunan Gedung Pelelangan Ikan	1525	2015
7	Dinas PKPP	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	650	2016
8	Dinas PKPP	Tanah Untuk Bangunan Ibadah Lainnya	12407	2018
9	Dinas PKPP	Tanah Bangunan Flat/Rumah Susun	1004	2020
10	Dinas PKPP	Tanah Lapangan Sepak Bola	5400	2016
11	Dinas PKPP	Tanah Untuk Bangunan Ibadah Lainnya	19028	2022
12	Dinas PKPP	Tanah Lapangan Taman Lainnya	1.963	2024
15	Dinas Perhubungan	Tanah Bangunan Terminal Darat	11810	2016
16	Dinas Perhubungan	Tanah Bangunan Terminal Darat	6000	2016
17	Puskesmas Mahalona	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	7600	2021
18	SDN 122 Dauloloe	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	2500	2005
19	SDN 121 Lampenai	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	2500	2005
22	SDN 172 Tomoni	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	5876	2015
24	SMP Negeri 3 Towuti	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	40000	2021
25	SDN 187 Sumber Agung	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	4800	2021
26	SDN 165 Malela	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	7840	2021
27	SDN 164 Pertasi Kencana	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	19247,5	2021
28	SDN 260 Palauru	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	2600	2021
29	SDN 280 SP I Mahalona	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	20000	2021
30	SD NEGERI 166 Ambawa	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	5000	2021
31	SD NEGERI 261 Limbua	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	9700	2021
32	SDN 281 SP II Mahalona	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	19200	2021
33	SDN 283 SP III Mahalona	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	10000	2021
34	SDN 284 SP IV Mahalona	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	10000	2021
35	SMP NEGERI 2 Tomoni	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	10000	2021
37	Dinas Perikanan	Tanah Bangunan Rumah Pengeringan	304	2016
38	Dinas Perikanan	Tanah Bangunan Gedung Pelelangan Ikan	3839	2016
39	Dinas Perikanan	Tanah Bangunan Terminal Laut	4000	2022
40	Dinas Perikanan	Tanah Bangunan Balai Sidang/Pertemuan	72	2022
41	Dinas Perindagkop	Tanah Bangunan Pertokoan/Rumah Toko	1360	2020
42	Dinas Pariwisata,	Tanah Lapangan Sepak Bola	6000	2020
43	Sekretariat Daerah	Rujab Camat Malili	5682	2005
44	Dinas PKPP	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	46030	2005

Sumber: Dinas Keuangan dan Aset Daerah, 2025

Tabel di atas memperlihatkan aset berupa tanah dan bangunan yang belum bersertifikat dan pecah sertifikat, yang perlu untuk segera dilakukan tindak lanjut agar dapat tercatat dengan baik sebagai aset daerah dan tidak menjadi temuan pada saat dilakukan pemeriksaan. Dari data di atas juga terlihat bahwa beberapa aset yang tahun perolehannya sudah lama yaitu sejak tahun 2005. Seringkali juga didapati pemindahan aset dari satu bagian ke bagian lain atau ke unit lain dan sebaliknya yang tidak tercatat dengan baik, karena tidak diketahui oleh pengelola aset bahwa aset tersebut sudah dipindahkan tanpa sepengetahuan pengelolaan aset untuk di catat, belum adanya kartu inventaris ruangan pada setiap ruangan sehingga menjadi permasalahan pengelolaan aset, serta kurangnya perhatian dan tanggung jawab dari pengguna aset itu untuk menjaga dan memelihara aset yang dipakainya.

Permasalahan legal yang sering ditemui misalnya status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor dan lain-lain. Kurangnya pengawasan dalam pengelolaan aset inilah yang menjadi penyebab utama mengapa permasalahan-permasalahan aset ini sering terjadi. Menurut Siregar dalam Iriani (2020), optimalisasi pengelolaan aset berupaya memaksimalkan ketersediaan dan penggunaan aset, serta meminimalkan biaya kepemilikan dengan melakukan kajian dan pemanfaatan terbaik atas aset tertentu. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan mengetahui manfaat ekonomi masing-masing aset dan menciptakan informasi dan administrasi aset, sehingga pelaksanaan kegiatan manajemen aset yang dimulai dari perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan

(tertib administrasi, fisik dan hukum) dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian dapat berjalan dengan baik sesuai PP Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Pengelolaan aset pemerintah daerah perlu memiliki sistem manajemen yang efektif dan handal sebagai alat untuk melakukan perencanaan, pelaksanaan atau pengelolaan, dan sistem pengawasannya. Adanya perencanaan dan sistem pengawasan yang diperlukan untuk menghindari penyimpangan dari peraturan yang berlaku dalam setiap tahapan pengelolaan barang milik daerah dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan (Siregar dalam Iriani, 2020).

Menurut Yusuf dan Siregar dalam Iriani (2020), pengelolaan aset terdiri dari beberapa tahapan kerja yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset dan pengawasan serta pengendalian. Tahapan tersebut saling berhubungan dan terintegrasi. Penelitian Pakiding dan Idrus dalam Iriani (2020), menemukan hubungan kuat antara inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset dan pengawasan serta pengendalian terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di daerah.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Apakah inventarisasi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Luwu Timur?
2. Apakah *legal audit* berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Luwu Timur?
3. Apakah penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Luwu Timur?
4. Apakah inventarisasi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?
5. Apakah *legal audit* berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?
6. Apakah penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?
7. Apakah pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?
8. Apakah inventarisasi aset melalui pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?
9. Apakah *legal audit* melalui pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset

tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?

10. Apakah penilaian aset melalui pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka dituliskan beberapa tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah inventarisasi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Luwu Timur.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *legal audit* aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Luwu Timur.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap pengawasan dan pengendalian aset di Kabupaten Luwu Timur.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah inventarisasi aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.
5. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah *legal audit* aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.
6. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah penilaian aset berpengaruh

positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.

7. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.
8. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah inventarisasi aset melalui pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.
9. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah legal audit melalui pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.
10. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah penilaian aset melalui pengawasan dan pengendalian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.

1.4 Manfaat Penelitian

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

1. **Manfaat Teoritis**

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi dunia penelitian karena secara

teoritis, analisis ini penting untuk memahami bagaimana bentuk hubungan kualitas antara inventarisasi, legal audit, dan penilaian terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan melalui pengawasan dan pengendalian, yang dapat digunakan sebagai bahan dan masukan untuk mengambil kebijakan bagi pemerintah daerah di bidang pengelolaan aset untuk memperkuat manajemen aset sehingga dapat berjalan lebih optimal.

2. Manfaat Praktis

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

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan merupakan struktur atau kerangka yang digunakan dalam menyusun karya ilmiah, mulai dari pendahuluan sampai kesimpulan. Berikut sistematika penulisan karya ilmiah disusun sebagai berikut:

Bagian Awal:

- Judul : Memuat judul/topik karya ilmiah.
- Abstrak : Berisi ringkasan dari seluruh karya ilmiah, mencakup tujuan, metode, hasil, dan kesimpulan.
- Kata Pengantar : Berisi ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penyusunan karya ilmiah.
- Daftar Isi : Memuat daftar semua bagian dalam karya ilmiah beserta nomor halaman.

Daftar Tabel/Gambar : Memuat daftar semua tabel dan gambar yang terdapat dalam karya ilmiah beserta nomor halamannya.

Bagian Inti:

BAB 1 PENDAHULUAN

Dalam bab ini membahas tentang Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Sistematika Penulisan, dan Ruang Lingkup Penelitian.

BAB 2 KAJIAN PUSAKA

Dalam bab ini membahas Tinjauan Teoritis dan Tinjauan Empiris.

BAB 3 KERANGKA KONSEPTUAL

Dalam bab ini membahas tentang Kerangka Konseptual dan Hipotesis.

BAB 4 METODE PENELITIAN

Dalam bab ini membahas tentang Pendekatan Penelitian, Tempat dan Waktu Penelitian, Populasi dan Teknik Pengambilan Sampel, Jenis dan Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, Definisi Operasional Variabel, dan Metode Analisis Data.

BAB 5 HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang Hasil Penelitian dan Pembahasan hasil penelitian.

Bagian Akhir:

BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini berisi tentang Kesimpulan dan Saran hasil penelitian.

1.6 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penelitian merupakan batasan penelitian yang akan dilakukan. Ruang lingkup ini mencakup aspek-aspek seperti materi yang akan diteliti, lokasi, waktu, jumlah subjek, variabel, dan metode yang digunakan. Ruang lingkup ini penting untuk memfokuskan penelitian dan memastikan penelitian menjadi lebih terarah dan efisien. Secara rinci, ruang lingkup penelitian ini mencakup:

Batasan Masalah:

Penelitian ini membahas faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan dengan ruang lingkup pada pengelola aset tanah dan bangunan lingkup Pemerintah Kabupaten Luwu Timur.

Batasan Materi:

Materi penelitian terfokus pengaruh inventarisasi aset, legal audit, penilaian, pengawasan dan pengendalian aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Luwu Timur.

Batasan Lokasi:

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Luwu Timur dengan organisasi perangkat daerah yang mengelola aset tanah dan bangunan.

Batasan Waktu:

Waktu penelitian dilakukan mulai bulan April 2025 sampai dengan Juni 2025.

Batasan Variabel:

Variabel yang akan diukur dan dianalisis terdiri dari variabel independen, variabel intervening, dan variabel dependen. Variabel independen terdiri dari inventarisasi

aset, legal audit, dan penilalain, variabel intervening yaitu pengawasan dan pengendalian, dan variabel dependen yaitu optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan.

Batasan Metode:

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif, pengumpulan data dengan wawancara, observasi, dan kuesioner. Analisa data menggunakan teknik analisis jalur (*path analysis*).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Teoritis

2.2.1 Manajemen Aset

Aset daerah adalah potensi ekonomi bagi pemerintah daerah dan merupakan bagian penting yang mutlak diperlukan sebagai sumber pendapatan untuk menunjang peran dan fungsi pemerintah daerah sebagai pemberi pelayanan daerah kepada masyarakat atau sebagai dasar tertib penyusunan laporan keuangan pemerintah daerah. Pengelolaan aset daerah secara transparan, efektif, efisien, dan akuntabel sudah menjadi tuntutan dalam rangka pelayanan masyarakat yang lebih optimal. Noviawati dalam Wicaksana dkk (2021) mengatakan bahwa pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah yang optimal memicu pertumbuhan ekonomi daerah, sehingga berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta peningkatan kepercayaan masyarakat kepada pemerintah daerah dalam hal pengelolaan keuangan negara.

Siregar dalam Iriani (2020) mengatakan bahwa manajemen aset sesungguhnya berkembang cukup pesat, bermula dengan adanya orientasi yang statis, kemudian terjadi perubahan perkembangan ke arah yang dinamis, inisiatif dan strategis. Perkembangan begitu pesat, konsep manajemen aset mampu memberikan dampak positif terhadap peningkatan nilai aset (*asset value*) melalui peningkatan nilai tambah (*value added*), melalui pelaksanaan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA).

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

Ritonga dalam Iriani (2020) mengemukakan terminologi nilai atau *value* merupakan sesuatu yang sangat krusial dalam pengelolaan kekayaan negara, bahkan terminologi nilai dari aset tersebut merupakan suatu hal yang dalam kenyataannya menjadi sesuatu yang relatif tergantung pada pengguna dan tujuan penggunaannya. Secara sederhana nilai atau *value* dapat diartikan sebagai sejumlah mata uang dengan aset (*property*) yang dimiliki atau dikuasai dan pada nilai tersebut terkandung unsur-unsur *utility* (kemanfaatan), *scarcity* (keterbatasan jumlah dan jenis), *desireability* (adanya permintaan kebutuhan yang harus dipenuhi), *transferability* (kemampuan untuk dipindahtangankan) dan dapat dinilai dengan satuan mata uang.

Secara umum banyak aset pemerintah yang dikelola *under capacity*, sehingga sangat terbuka peluang untuk melakukan upaya optimalisasi pengelolaannya. Tetapi, persoalan mendasar mengapa aset-aset pemerintah tersebut selama ini hanya dikelola dengan *under capacity*, karena ukuran kinerja

penilaian pengelolaan aset pemerintah tidak mengharuskan dilakukan optimalisasi sebagaimana digariskan terhadap pengelolaan aset *private sector*. Oleh karena itu, pemerintah dalam hal ini Departemen Dalam Negeri mengeluarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 12 Tahun 2003 tentang Pedoman Penilaian Barang Daerah, dengan maksud dapat dilaksanakan oleh setiap Pemerintah di daerah dalam rangka menuju upaya optimalisasi aset.

Bertonic dalam Iriani (2020) menyatakan bahwa manajemen aset perlu bagi pemerintah lokal atau daerah dan kedudukannya menjadi sangat penting untuk suatu pemerintah daerah yang berkemajuan. Selama ini pemahaman tentang manajemen aset sangat sempit, hanya diartikan sebagai suatu proses pembuatan keputusan tentang *acquisition, holding, dan disposition* dari suatu *real property* yang dimiliki dan dipergunakan pemiliknya untuk diinvestasikan. Berdasarkan Permendagri Nomor 47 tahun 2021 disebutkan bahwa aset daerah adalah semua harta kekayaan milik daerah baik barang berwujud maupun barang tidak berwujud. Semua aset daerah, harus diinventarisasi oleh pemerintah daerah, dalam hal ini pemerintah daerah Kabupaten Luwu Timur dengan tujuan agar pengelolaan aset daerah tersebut dapat dimanfaatkan secara benar dan optimal.

Manajemen aset dibagi menjadi lima tahapan kerja antara lain inventarisasi aset, *legal audit*, penilaian aset serta pengawasan dan pengendalian aset. Kelima tahapan tersebut saling berhubungan dan terintegrasi (Siregar dalam Iriani, 2020). Manajemen aset merupakan upaya untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses perencanaan kebutuhan aset, mendapatkan, inventari sasi, legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan, hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien.

Manajemen aset merupakan upaya untuk memandu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses perencanaan kebutuhan aset, mendapatkan, inventarisasi, legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan, hingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien. Dengan adanya manajemen aset diharapkan dapat mendorong tercapainya optimalisasi aset tetap tanah menjadi lebih efektif dan efisien dalam rangka menunjang tugas dan fungsi pemerintah daerah, (Purba, 2019).

Inventarisasi adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan barang milik daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pengguna Barang dalam hal ini Kepala Organisasi Perangkat Daerah melakukan inventarisasi barang milik daerah paling sedikit 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun, adapun indikatornya adalah apakah pencatatan aset dilakukan secara rinci dan Inventarisasi dilakukan secara periodik dan berkelanjutan. 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. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan aset. Inventarisasi adalah kegiatan atau tindakan untuk melakukan perhitungan, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang dalam pemakaian. Barang inventarisasi adalah seluruh barang yang dimiliki/dikuasai oleh pemerintah daerah yang penggunaannya lebih dari satu tahun dan dicatat serta didaftar dalam buku Inventarisasi. (Siregar dalam Hartati, S dkk. 2019).

Legal audit merupakan satu lingkup kerja pengelolaan aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain status hak penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, Siregar dalam Hartati, S dkk, (2019) mendefinisikan legal audit sebagai tindakan pengamanan atau tindakan pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum.

Penilaian aset merupakan suatu proses untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai, mengetahui nilai kekayaan daerah, dan penetapan harga bagi aset yang ingin dijual, Siregar dalam Hartati, S dkk. (2019). Biasanya ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang *independen*. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

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

kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan/atau kegiatan, apakah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengendalian dan pengawasan adalah satu permasalahan yang sering menjadi hujatan kepada pemerintah daerah saat ini. Satu sarana yang efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA). Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah, Siregar dalam Hartati, S dkk. 2019).

Optimalisasi aset merupakan sebuah proses kerja dalam manajemen aset dalam rangka mendayagunakan aset baik secara penggunaan aset maupun secara pemanfaatan aset. Berdasarkan pendapat tersebut dapat optimalisasi disimpulkan adalah bahwa pengoptimalan pemanfaatan potensi dari sebuah aset yang dimana dapat menghasilkan manfaat yang lebih atau juga mendatangkan pendapatan, (Wicaksana dkk, 2021).

Rangkaian kegiatan penerapan manajemen aset sebagai upaya penertiban administrasi barang daerah menurut Siregar dalam Iriani (2020) yang dapat diukur dengan indikator :

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

penambahan atau penjualan aset, perawatan aset dan penyelesaian seluruh kewajiban yang berhubungan dengan keberadaan aset.

2.2.2 Optimalisasi Aset

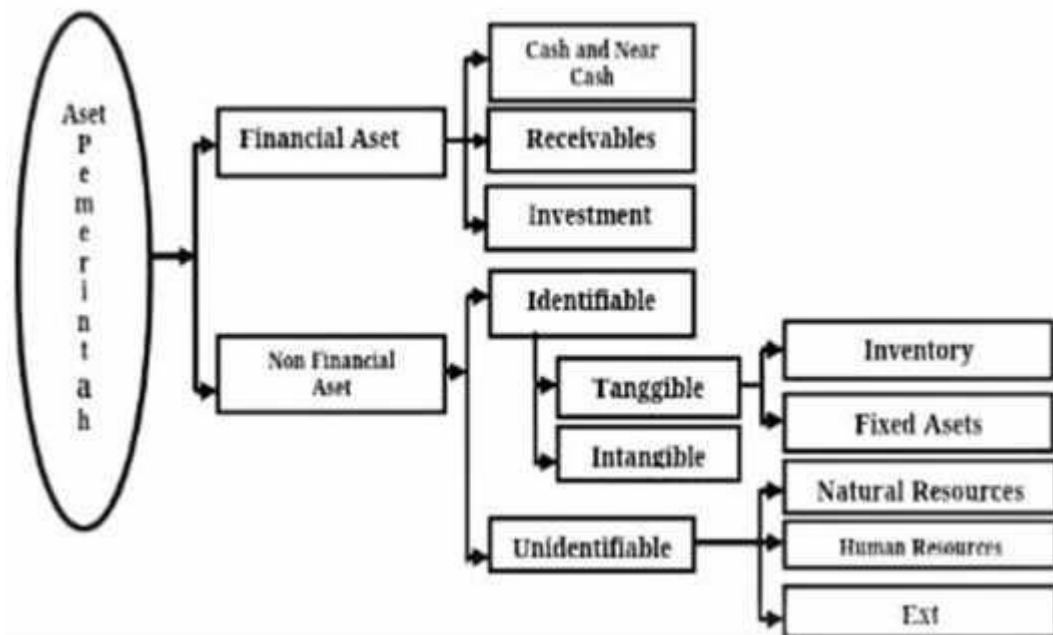
Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah dan volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahap ini aset-aset yang dimiliki negara diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari aset tersebut. Sementara menurut Nugent dalam Iriani (2020), *optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial returns*.

Menurut Budisusilo dalam Iriani (2020), aset merupakan barang atau benda tidak bergerak dan bergerak dan mempunyai nilai ekonomis (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) dan nilai tukar (*change value*) yang dapat dimiliki atau digunakan oleh suatu badan usaha, lembaga atau perorangan. Dalam terminologi akuntansi, aset adalah sumberdaya yang dimiliki dan dikuasai di manadaripadanya dapat diharapkan manfaat ekonomi.

Dari sisi kepemilikan sesungguhnya aset itu sendiri sebenarnya bersifat tidak berwujud, akan tetapi aset yang dimiliki dapat bersifat berwujud dan tidak berwujud (SPI, 2007). Aset juga didefinisikan sebagai sesuatu yang mampu meningkatkan nilai, sesuatu yang bernilai atau diinginkan untuk dimiliki. Dalam laporan keuangan akuntansi aset dikaitkan dengan neraca yang menunjukkan keseluruhan sumberdaya organisasi yang terkait dengan aktiva lancar, kas, persediaan, peralatan, dan *real estate*. Menurut Ciptono dalam Iriani (2020), dari aspek hukum aset dikaitkan dengan kepemilikan atau kekayaan yang bisa

digunakan untuk membayar hutang atau menutup kerugian suatu usaha.

Manao dalam Iriani (2020) menggambarkan bagan aset negara yang didalamnya termasuk aset daerah sebagai berikut.



Gambar 2.1 Bagan Aset Pemerintah Menurut Manao (2003)

Selanjutnya Manao dalam Iriani (2020) mengklasifikasikan aset menjadi tiga jenis utama yaitu (1) aset fisik seperti pabrik dan peralatan, tanah, barang tahan lama (mobil, mesin cuci, dan lain sebagainya), (2) aset keuangan seperti uang, deposito, saham, (3) aset yang tidak dapat diraba seperti merek dagang (*brand*), keahlian (*know-how*) dan *goodwill*.

2.2.3 Optimaliasi Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan

Untuk mewujudkan *good governance* pengelolaan kekayaan negara yang ada pada pemerintah di daerah, perlu diselenggarakan secara profesional, efisien dan efektif berdasarkan prinsip transparansi dan akuntabilitas sesuai perundang-

undangan yang berlaku. Prinsip-prinsip tersebut antara lain prinsip kepastian hukum, prinsip keterbukaan, prinsip desentralisasi dan prinsip kewajaran nilai. Prinsip-prinsip tersebut sangat erat kaitannya dalam pengelolaan aset daerah.

Menurut Bertonic dalam Iriani (2020), prinsip-prinsip utama manajemen aset yang dapat dijadikan panduan pemerintah antar lain:

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

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

hambatan dan memerlukan keberanian. Dengan demikian untuk melaksanakan pengelolaan aset tanah dan bangunan Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Timur sebagaimana digariskan oleh konsepsi teoritis manajemen aset dan mengacu pada Keputusan Menteri Dalam Negeri No.152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah dan Barang Daerah yang dipisahkan semakin penting dan mendesak untuk dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka memperoleh manfaat dari kebijakan optimalisasi terhadap aset berlebih;

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

Beberapa jenis aset tanah dan bangunan milik Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Timur, sangat memungkinkan untuk dioptimalkan pengelolaannya, agar memberikan keuntungan finansial dan kenaikan *gain* atas

properti tersebut. Kebijakan optimalisasi pengelolaan aset pemerintah daerah mengacu pada Keputusan Menteri Dalam Negeri No.152 Tahun 2004, pasal (39).

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

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

2.2.4 Importance- Performance Analysis

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

1. Manajer sulit dalam memahami temuan penelitian yang diekspresikan dalam “*koefisien determinasi*” dan ”tingkat penekanan” untuk diaplikasikan kearah tindakan praktis;
2. Penelitian yang banyak hanya menganalisis dari satu sisi perspektif, baik sisi perspektif kepentingan atau sisi perspektif kinerja, daripada kombinasi keduanya.

IPA mulai berkembang pada tahun 1978, kemudian mulai digunakan secara luas sebagai alat analisis pada penelitian bidang manajemen kesehatan (Carn dkk dalam Iriani, 2020). Berkembangnya IPA dikarenakan tidak sekedar menjadi alat analisis, namun juga secara implisit, IPA merupakan gambaran dari teori perilaku (Abeka & Abeka dalam Iriani, 2020). IPA direpresentasikan dalam bentuk peta kartesius empat kuadran (Martilla dan James dalam Iriani, 2020), dimana arah vertikal menunjukkan nilai tingkat kepentingan dan arah horizontal menunjukkan nilai kinerja. Keempat kuadran dibagi menurut:

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

4. Kuadran D, menunjukkan kegiatan manajemen yang pelaksanaannya berlebihan. Karakteristik kuadran D menunjukkan atribut manajerial yang memiliki kinerja tinggi namun kepentingan rendah.

2.2.5 Indikator Pengelolaan Aset Tanah dan Bangunan

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

1. Inventarisasi aset yang terdiri dari dua aspek antara lain:
 - a. Aspek inventarisasi fisik aset yang dapat dilihat dari bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, dan alamat.
 - b. Aspek Inventarisasi Yuridis yaitu berupa status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan (*pendataan, kodifikasi atau labeling*, pengelompokan dan pembukuan atau administrasi)
2. Legal audit terdapat tiga indikator antara lain:
 - a. Inventarisasi status penguasaan aset.
 - b. Identifikasi aset, prosedur penguasaan atau pengalihan aset.
 - c. Tindakan hukum atas pelanggaran hak.
3. Penilaian Aset terdapat tujuh indikator antara lain:
 - a. Modal dasar milik daerah
 - b. Jaminan untuk memperoleh pinjaman.
 - c. Nilai periyertaan (saham) dalam melakukan suatu kerjasama usaha dengan pihak swasta.

- d. Informasi nilai ekonomi *property* untuk mengundang investor.
 - e. Mengetahui nilai aset untuk kepentingan tukar guling (*Ruslag*).
 - f. Mengetahui nilai dalam rangka penerbitkan obligasi daerah.
 - g. Dasar nilai dalam pembebasan tanah, pembelian tanah.
4. Optimalisasi Aset terdiri dari tiga indikator antara lain:
- a. Pengembangan database.
 - b. Pemanfaatan aset dengan nilai terbaik.
 - c. Pengembangan strategi optimalisasi aset.
5. Pengawasan dan Pengendalian yang dapat dilihat dari dua indikator antara lain:
- a. Aset bermasalah
 - b. Aset tidak bermasalah

Indikator pengelolaan aset tanah dan bangunan yang dikemukakan oleh Iriani (2020) antara lain:

1. Inventarisasi aset tanah dan bangunan adalah kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten dalam mensurvei, mendata dan mengorganisir aset tanah dan bangunan yang dimiliki. Adapun indikator variabel ini adalah pengkodean barang milik daerah, laporan bulanan, pembentukan tim inventarisasi, pencatatan pada KIB, koordinasi pengurus BMD dan laporan rutin pengguna (semester, tahunan dan lima tahunan).
2. Legal audit aset tanah dan bangunan merupakan usaha identifikasi terhadap status aset tanah dan bangunan yang dimiliki pemerintah daerah. Adapun indikator variabel adalah Pemasangan tanda kepemilikan pada

BMD, BMD disimpan dan dimanfaatkan, Penyimpanan barang habis pakai, Buku pedoman dan faktor BMD, Pengamanan BMD dan Penyimpanan bukti BMD oleh bagian asset.

3. Penilaian aset tanah dan bangunan adalah kegiatan yang dilakukan pemerintah daerah dalam mengestimasi nilai sekaligus manfaat yang diberikan dari aset tanah dan bangunan yang dimiliki, diukur dengan indikator-indikator status kepemilikan BMD, pemeliharaan peralatan, sistem manajemen BMD, perlunya proses penilaian, pengadaan kebutuhan sesuai dengan permintaan dan ketersediaan anggaran pemeliharaan.
4. Pengawasan dan pengendalian merupakan kegiatan monitoring, mengontrol, penggunaan dan kinerja aset tanah dan bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah. indikator yang digunakan untuk mengukur adalah tindakan inspeksi untuk penyediaan data, pemeriksaan berkala, ketersediaan jaringan internet dalam pengelolaan BMD, proses akuntansi dilakukan secara terkomputerisasi, pengolahan data transaksi dengan software, integrasi laporan dalam sistem informasi, pemeliharaan dilakukan secara teratur dan pemeliharaan dilakukan tepat waktu
5. Optimalisasi aset tanah dan bangunan merupakan usaha yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam memaksimalkan daya guna dari aset tanah dan bangunan. Indikator-indikator variabel adalah perencanaan kebutuhan dan pemeliharaan tertuang dalam RKA, pemeliharaan selalu memperhatikan kondisi BMD, perencanaan kebutuhan berdasarkan standard, rencana tahunan berpedoman pada RKBMD SKPD, pengelolaan

BMD taat pada asas, dan pemanfaatan BMD yang tidak digunakan.

Dalam jurnal riset terapan yang dilakukan oleh Hartati, S., Martini, R., & Winarko, H. (2019) dikemukakan indikator pengelolaan aset antara lain:

1. Optimalisasi pengelolaan aset tetap, merupakan pengelolaan BMD meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindatanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.
2. Inventarisasi Aset merupakan kegiatan atau tindakan untuk melakukan perhitungan, pengurusan, penyelenggaraan, pengaturan, pencatatan data dan pelaporan barang milik daerah dalam unit pemakaian.
3. Legal Audit adalah tindakan pengamanan atau tindakan pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum.
4. Penilaian Aset merupakan penilaian barang milik daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah, pemanfaatan dan pemindatanganan barang milik daerah.
5. Pengawasan aset Pengendalian merupakan usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Sedangkan pengawasan merupakan usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan/atau kegiatan, apakah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.6 Hubungan Variabel Penelitian

Agar penelitian dapat dilakukan dengan lebih fokus dan terarah, berikut dijabarkan hubungan antar variabel yang akan diteliti. Secara umum manajemen aset terdiri dari beberapa tahapan diantaranya mengendalikan dan mengawasi aset, mengoptimalkan aset, menilai aset, legal audit dan menginventarisasi aset. Siregar dalam Arif Wicaksana (2021) mengemukakan tahapan manajemen aset daerah meliputi inventarisasi, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, pengawasan dan pengendalian aset yang kemudian dikembangkan dalam siklus barang milik daerah sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2024 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

1. Inventarisasi terhadap pengawasan dan pengendalian aset

Inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan inventarisasi legalitas/yuridis. Investigasi fisik meliputi keadaan fisik aset, seperti bentuk aset, luas aset, lokasi dan alamat aset, jenis aset, jumlah aset dan lainnya yang berhubungan dengan keadaan fisik. Sedangkan inventarisasi legalisasi/yuridis meliputi semua hal tentang aset yang berhubungan dengan masalah legalitas, status kepemilikan hingga batas berakhirnya penguasaan aset, Siregar dalam Kuntadi dkk (2022).

Inventarisasi aset memiliki hubungan yang erat dengan pengawasan dan pengendalian aset. Inventarisasi yang baik memberikan dasar informasi yang akurat untuk pengawasan dan pengendalian yang efektif, sedangkan pengawasan dan pengendalian memastikan bahwa aset dikelola dengan baik sesuai dengan

informasi yang tercatat sebagai inventaris. Inventarisasi aset terdiri dari pendataan dan penyusunan data, sementara pengawasan dan pengendalian dilakukan untuk memastikan bahwa aset digunakan sesuai dengan tujuan, terpelihara dengan baik, mencegah kehilangan, kerusakan, dan pemborosan aset.

2. *Legal audit* aset terhadap pengawasan dan pengendalian aset

Legal audit memiliki hubungan erat dengan pengawasan dan pengendalian aset. Legal audit membantu memastikan bahwa pengelolaan aset dilakukan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku, sehingga dapat meminimalkan risiko hukum dan mengoptimalkan pemanfaatan aset. Pengawasan dan pengendalian aset yang baik serta didukung oleh legal audit, akan membantu menjaga aset dari potensi penyalahgunaan, kehilangan, atau kerusakan, serta memastikan aset tersebut memberikan manfaat optimal bagi organisasi.

Siregar dalam Kuntadi dkk (2022) menjelaskan bahwa legal audit merupakan satu bentuk pekerjaan manajemen aset yang dapat berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, identifikasi dan problem solving permasalahan legal, serta strategi untuk menyelesaikan permasalahan legal yang berkaitan dengan penguasaan ataupun pengalihan aset.

3. Penilaian Aset terhadap Pengawasan dan Pengendalian Aset

Siregar dalam Kuntadi dkk (2022) mengemukakan bahwa penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melaksanakan penilaian atas aset yang dikuasai. Proses ini dilakukan oleh seorang/badan konsultan penilaian yang independen. Penilaian aset memiliki peran penting dalam pengawasan dan pengendalian aset, membantu dalam menentukan nilai wajar aset, yang

merupakan informasi krusial untuk berbagai keperluan, termasuk penyusunan neraca, pemanfaatan, dan pemindahtanganan aset. Hasil penilaian juga dapat digunakan sebagai dasar untuk pengawasan dan pengendalian yang efektif, memastikan aset dikelola dengan baik dan sesuai dengan tujuan. Pengawasan dan pengendalian aset sangat bergantung pada informasi yang dihasilkan dari penilaian aset. Hasil penilaian menjadi dasar untuk menetapkan target, mengukur kinerja, dan mengidentifikasi area yang memerlukan perbaikan.

4. Inventarisasi aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan

Optimalisasi aset adalah suatu proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi aset ditilik dari kondisi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki suatu aset itu sendiri. Aset-aset yang dimiliki negara perlu diidentifikasi dan dikelompokkan berdasarkan potensi dari masing-masing aset, Sutrisno dalam Kuntadi dkk (2022). Inventarisasi aset adalah kegiatan mencatat, mendata, dan melaporkan seluruh aset yang dimiliki oleh suatu entitas, baik itu instansi pemerintah, perusahaan, maupun organisasi. Tujuan utama inventarisasi ini adalah untuk mengetahui secara pasti kondisi, jumlah, nilai, dan lokasi aset tersebut. Hasil inventarisasi ini menjadi dasar penting dalam optimalisasi pengelolaan aset, yang mencakup perencanaan anggaran, pemeliharaan, hingga pengambilan keputusan strategis terkait aset.

5. *Legal audit* terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan

Legal audit terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan bertujuan untuk memastikan legalitas dan keabsahan kepemilikan, serta

memastikan pengelolaan aset dilakukan secara optimal dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Audit ini mencakup pemeriksaan dokumen, analisis risiko hukum, dan evaluasi kepatuhan terhadap regulasi terkait aset. Legal audit aset adalah kegiatan dengan kinerja pengauditan pada permasalahan yang berhubungan dengan legalitas seperti dalam permasalahan kepastian kepemilikan aset, penggunaan aset dan bagaimana pemanfaatan aset, permasalahan pada pemindahan atau pengalihan aset sampai permasalahan lain yang bersangkutan dengan hukum melalui bagaimana mencari jalan keluar dari permasalahan tersebut. Kegiatan legal audit aset dapat mengurangi tingkat risiko pada permasalahan hukum, dapat mengoptimalkan pemanfaatan dan pemakaian aset hingga menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan hukum, Sugiyama dalam Kuntadi (2022).

6. Penilaian aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan

Penilaian aset merupakan kegiatan menilai aset yang dikerjakan oleh ahli penilai aset yang independen dengan tujuan untuk mengetahui nilai dari aset yang dilakukan penilaian. Setelah dilakukan penilaian aset dan mendapatkan hasil maka dari hasil penilaian digunakan untuk melihat nilai kekayaan dan digunakan sebagai penetapan harga aset ketika aset akan dijual, Siregar dalam Kuntadi (2022). Penilaian aset adalah proses menentukan nilai suatu aset, baik berwujud maupun tidak berwujud pada waktu tertentu. Dalam konteks optimalisasi pengelolaan aset, penilaian aset berperan penting dalam memberikan informasi yang akurat tentang nilai aset, yang selanjutnya dapat digunakan untuk berbagai tujuan seperti penyusunan neraca, pemanfaatan, dan pemindahtanganan aset.

7. Pengawasan dan pengendalian aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan.

Pengawasan dan pengendalian aset merupakan dua hal krusial dalam optimalisasi pengelolaan aset. Pengawasan memastikan aset dikelola sesuai aturan dan tujuannya, sementara pengendalian mencegah penyalahgunaan dan pemborosan. Keduanya berperan penting dalam menjaga nilai aset, efisiensi operasional, dan akuntabilitas pengelolaan.

2.2 Tinjauan Empiris

Penelitian terdahulu yang membahas terkait analisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan yang relevan dengan penelitian ini antara lain:

1. Penelitian yang dilakukan oleh Iriani pada tahun 2020 dengan judul “Analysis of Factors Affecting The Optimization Of Land And Building Asset Management In North Toraja District” yang bertujuan untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan di Kabupaten Toraja Utara. Populasi penelitian adalah pengelola barang milik daerah di setiap OPD. Pengumpulan data menggunakan metode angket, wawancara dan observasi. Pemilihan sampel dengan pendekatan *purposive sampling*, analisa data menggunakan program SPSS. Hasil penelitian bahwa variabel persediaan aset berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan, variabel legal audit berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan, variabel penilaian aset

berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan, variabel pengawasan dan pengendalian berpengaruh signifikan tentang optimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Mulyanto dkk, tahun 2022 dengan judul “Faktor-faktor Optimalisasi Pengelolaan Aset Barang Milik Daerah di Kabupaten Puncak”. Penelitian ini bertujuan menjelaskan pengaruh inventarisasi aset, penilaian aset dan legal audit Terhadap optimalisasi pengelolaan aset pada Organisasi perangkat Daerah (OPD) dan Distrik di Kabupaten Puncak. Populasi penelitian adalah ASN pada 25 OPD dan 25 Distrik di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Puncak. Sampel sebanyak 100 ASN, sumber data menggunakan data primer dari responden dengan menggunakan instrumen kuesioner. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inventarisasi aset dan penilaian aset berpengaruh positif dan signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset sedangkan legal audit berpengaruh positif tidak signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset. Hasil analisis uji f menunjukkan bahwa secara simultan Inventarisasi aset, penilaian aset dan legal audit berpengaruh signifikan terhadap optimalisasi pengelolaan aset pada OPD dan Distrik di Kabupaten Puncak.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Noor Aulia Rahman pada tahun 2021 dengan judul “Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju”. Penelitian ini bertujuan menganalisis proses, faktor-faktor yang mendukung dan

menghambat, dan dampak dari optimalisasi pengelolaan aset tanah daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Mamuju. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi yang bersifat deskriptif untuk menggambarkan secara sistematis mengenai fakta, situasi dan aktivitas dari objek yang diteliti. Metode pengumpulan data dengan wawancara, dimana hasil penelitian menunjukkan bahwa Optimalisasi Pengelolaan Aset Tanah Daerah di Kabupaten Mamuju untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah belum dilaksanakan dengan optimal.

4. Penelitian yang dilakukan oleh Juliessi Paranga pada tahun 2020 dengan judul “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Aset Di Institut Pemerintahan Dalam Negeri Kampus Papua” Tujuan penelitian untuk mengetahui pengelolaan aset di Kampus Institut Pemerintahan Dalam Negeri (IPDN). Sampel sebanyak 30 responden, pengujian hipotesis secara empiris menggunakan analisis regresi berganda. Hasilnya menunjukkan bahwa pengelolaan aset sudah tepat dan berjalan sesuai dengan undang-undang yang berlaku, namun masih perlu lebih banyak kemajuan dan pemikiran dalam administrasi, pemanfaatan, dan pengawasan aset. Audit hukum terbukti memiliki pengaruh positif tetapi tidak signifikan terhadap pengelolaan aset. Sumber daya manusia dan komitmen kepemimpinan memiliki dampak positif dan signifikan terhadap pengelolaan aset.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Tumija dkk tahun 2024 dengan judul “Optimalisasi Penatausahaan Aset Tetap Berupa Tanah Dalam Meningkatkan Akuntabilitas Laporan Keuangan Di Kabupaten Jayawijaya”. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui optimalisasi penatausahaan aset tetap berupa tanah dalam meningkatkan akuntabilitas laporan keuangan dan faktor-faktor penghambatnya pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Jayawijaya. Metode penelitian dengan deskriptif kualitatif menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Informan dalam penelitian ini berjumlah 7 orang terdiri dari pimpinan dan staf pada BPKAD yang dianggap kompeten dalam bidang penatausahaan aset daerah. Analisis data menggunakan model Miles dan Huberman. Hasil penelitian menunjukkan penatausahaan aset tanah belum optimal yaitu karena masih terdapat permasalahan dalam pengamanan aset dan sumber daya manusia di lingkungan BPKAD Kabupaten Jayawijaya.
6. Penelitian yang dilakukan oleh Wicaksana, Arif dkk (2021) dengan judul “Pengaruh Inventarisasi Aset, Penggunaan Aset, Pengamanan Dan Pemeliharaan Aset Terhadap Optimalisasi Aset Tetap Tanah Melalui Pemanfaatan Aset Pada Pemerintah Kabupaten Malang”. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa manajemen aset berupa inventarisasi aset, penggunaan aset dan pengamanan dan pemeliharaan aset berpengaruh terhadap optimalisasi aset melalui pemanfaatan aset. Pengaruh langsung inventarisasi aset terhadap optimalisasi berpengaruh signifikan, sedangkan

pengaruh tidak langsung inventarisasi aset terhadap optimalisasi melalui pemanfaatan tidak berpengaruh signifikan. Pengaruh penggunaan aset terhadap optimalisasi aset maupun pengaruh tidak langsung terhadap optimalisasi aset melalui pemanfaatan aset tidak berpengaruh signifikan.