

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET TETAP DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN TANGERANG

Muhammad Jalaludin Sayuti

NPP. 30.0622

Asdaf Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten

Program Studi Keuangan Publik

Email: mdjalalsayuti23@gmail.com

Pembimbing Skripsi: Anindita Primastuti, SE, ME

ABSTRACT

Problem Statement/Background (GAP): Regional autonomy is the starting point for local governments to be given the authority to manage their own government affairs, including regulating the management of regional property through the utilization of land and building fixed assets at the Tangerang Regency Regional Financial and Asset Management Agency. **Purpose:** The purpose of this study is to describe the optimization of the utilization of fixed assets of land and buildings to increase local revenue in Tangerang Regency. In addition to analyzing the inhibiting factors in optimizing the utilization of land and building fixed assets and knowing what efforts are being made to overcome the obstacles that occur. **Method:** This research uses descriptive qualitative method. Data collection techniques through observation, interviews and documentation. Technical data analysis was carried out through three stages, namely data reduction, data presentation and conclusions. **Result:** The findings obtained by the authors in this study are that optimizing the utilization of fixed assets of land and buildings in the framework of increasing local revenue in Tangerang Regency is still not optimal. **Conclusion:** Optimization of the utilization of fixed assets of land and buildings in Tangerang Regency is not yet optimal. This is evidenced by the presence of inhibiting factors such as the absence of outreach to the community, the leadership's policy in giving approval for the assets to be collaborated and the not yet optimal collection process. Efforts are needed to overcome obstacles that occur by making offers to business actors for potential assets, increasing asset security both administratively and physically and conducting mediation in billing.

Keywords: Optimization, Utilization of Land and Building Fixed Assets, Local Own Revenue

ABSTRAK

Permasalahan/Latar Belakang (GAP): Otonomi daerah menjadi titik awal pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengatur sendiri urusan pemerintahannya, termasuk mengatur tentang pengelolaan barang milik daerah melalui pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang. **Tujuan:** Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menggambarkan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan untuk peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Tangerang. Selain itu untuk menganalisa faktor-faktor penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan serta mengetahui upaya apa yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara

dan dokumentasi. Teknis analisis data dilakukan melalui tiga tahapan yaitu reduksi data, penyajian data dan kesimpulan. **Hasil/Temuan:** Temuan yang diperoleh penulis dalam penelitian ini yaitu bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dalam rangka peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Tangerang masih berjalan belum optimal. **Kesimpulan:** Optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan di Kabupaten Tangerang belum optimal. Hal ini dibuktikan dengan masih terdapat faktor-faktor penghambat seperti tidak adanya sosialisasi kepada masyarakat, kebijakan pimpinan dalam memberikan persetujuan terhadap aset yang akan dikerjasamakan dan belum optimalnya dalam melakukan penangihan. Diperlukannya upaya untuk mengatasi hambatan yang terjadi dengan melakukan penawaran kepada pelaku usaha terhadap aset yang berpotensi, meningkatkan pengamanan aset baik secara administratif maupun fisik dan melakukan mediasi dalam penagihan.

Kata kunci: Optimalisasi, Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia terdapat beberapa urusan pemerintahan yang dilaksanakan melalui otonomi daerah. Pelaksanaan otonomi daerah menjadi titik dimana pemerintah daerah yang disebut sebagai daerah otonom diberikan kewenangan untuk mengurus, mengatur atau mengelola sendiri urusan pemerintahannya. Sistem penyelenggaraan pemerintahan yang awalnya menggunakan asas sentralistik kini telah berubah menjadi desentralisasi. Sistem desentralisasi memberikan kekuasaan lebih kepada pemerintah daerah untuk mengatur sendiri urusan dalam menjalankan roda pemerintahannya. Dalam Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Revisi dari Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004) menyebutkan bahwa otonomi daerah adalah hak, wewenang, kewajiban daerah otonom untuk mengurus sendiri urusan pemerintahannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Otonomi daerah ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas pelayanan publik dengan berbagai hal yang dibutuhkan oleh masyarakat. Masyarakat dapat lebih cepat dalam menerima pelayanan publik dikarenakan telah dapat dilakukan oleh pemerintah daerah. Dengan begitu setiap permasalahan sosial yang dialami oleh masyarakat dapat diatasi oleh pemerintah daerah sehingga mampu meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Mardiasmo, 2002).

Desentralisasi merupakan asas otonomi daerah yang telah diterapkan di Indonesia saat ini. Dalam pelaksanaannya desentralisasi meliputi empat aspek diantaranya: aspek ekonomi, fiskal, administrasi dan politik. Pelaksanaan dari keempat aspek itu telah membuat perubahan sistem pengelolaan negara dari yang menganut asas sentralisasi menjadi desentralisasi. Hal ini tentunya dapat mengurangi beban dari pemerintah pusat yang sebelumnya memegang kekuasaan penuh dalam penyelenggaraan pemerintahan tetapi sebaliknya memperbesar beban pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan daerahnya. Dengan begitu peran pemerintah daerah sangat dibutuhkan dalam mengelola pembangunan dan juga mengalokasikan sebagian besar anggarannya untuk pembangunan daerah. Untuk meningkatkan pembangunan daerah perlu dilakukan secara terpadu oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah demi mewujudkan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat.

Terciptanya penyerahan wewenang kepada pemerintah daerah dari pemerintah pusat diikuti juga beserta pengalihan pendanaan yang dapat digunakan untuk mendorong pemerintah daerah dalam meningkatkan pembangunan. Dalam pengalihan pendanaan yang diberikan kepada pemerintah daerah dapat dilaksanakan menggunakan dua bentuk yaitu mekanisme perimbangan keuangan antara pemerintah pusat – daerah dan antar daerah, dan pendayagunaan potensi keuangan daerah. Pengelolaan keuangan daerah dapat dilaksanakan dengan efektif dan efisien apabila pengelolaan aset

daerah pun dikelola sebagaimana mestinya, karena itu menjadi aspek utama pengelolaan keuangan daerah.

Pada pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah pusat mendorong pemerintah daerah untuk lebih melakukan suatu perubahan yang mendasar dalam mengatur urusan daerahnya sendiri. Pemerintah daerah dituntut untuk mengetahui lebih dalam kemampuan pengelolaan investasi daerah. Investasi daerah merupakan bagian kebijakan yang bertujuan guna meningkatkan pendapatan daerah, namun saat ini peraturan yang diberlakukan oleh pemerintah pusat terkait pengelolaan investasi daerah masih belum bisa dijalankan sesuai dengan kebijakan daerah, sehingga mempengaruhi dalam pengelolaan aset daerah. Oleh karena itu, diperlukannya upaya yang lebih sistematis dalam pengelolaan aset daerah pada waktu yang akan datang.

Pada pengelolaan aset daerah dalam rangka mewujudkan otonomi daerah diperlukannya paradigma baru dengan berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Pengelolaan aset daerah yang mengutamakan good governance dipercaya dapat menumbuhkan rasa kepercayaan publik kepada pemerintah dalam pengelolaan keuangan daerah.

Aset tetap merupakan bagian yang perlu diperhatikan oleh pemerintah daerah untuk dikelola dengan baik guna menghasilkan suatu informasi secara akuntabel dalam laporan keuangan. Pengelolaan aset tetap adalah langkah untuk meningkatkan efektivitas, efisiensi serta menghasilkan manfaat lebih dalam mengelola aset yang diharapkan mampu meningkatkan kemampuan keuangan pemerintah daerah dan menjadi modal dalam menjalankan fungsi pemerintah daerah dengan memberikan pelayanan publik. Dalam pengelolaan aset daerah yang tertib dapat membuat dampak positif bagi pemerintah daerah dalam pemeriksaan laporan keuangan yang dilakukan oleh Badan Pemeriksa Keuangan pada setiap tahunnya agar memperoleh kesempurnaan dalam penyajian neraca (Nooraini et al., 2022).

Pengelolaan aset daerah harus berpedoman dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Pemerintahan (PSAP), bahwa aset merupakan sumber daya ekonomi yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dapat diukur dengan uang serta memiliki nilai. Sedangkan aset tetap merupakan aset berwujud yang memiliki nilai atau manfaat lebih dari 12 bulan yang berguna untuk mendukung dalam urusan kegiatan operasional pemerintah dan juga dapat dimanfaatkan untuk masyarakat umum.

1.2. Kesenjangan Masalah yang Diambil (GAP Penelitian)

Ada beberapa permasalahan berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Tangerang. Hal ini ditandai dengan adanya permasalahan yang dialami oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang diantaranya masih banyak tanah dan gedung yang terbengkalai yang belum dimanfaatkan untuk menambah pendapatan asli daerah, terjadi perbedaan pada beberapa jenis barang milik daerah antara kondisi dilapangan dengan catatan database dan juga masih terdapat banyak tanah milik daerah yang belum bersertifikat. Berdasarkan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang tahun 2021 bahwa dalam hal kegiatan persertifikatan tanah milik Pemerintah Kabupaten Tangerang pada tahun 2021 telah diselesaikan sebanyak 40 sertifikat dari 500 sertifikat yang ditargetkan. Apabila permasalahan tersebut bisa diatasi tentunya dapat meningkatkan pendapatan asli daerah dengan memanfaatkan aset tetap daerah secara optimal.

Pengelolaan aset daerah perlu dilakukan dengan maksimal oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang agar mampu membantu dalam meningkatkan pendapatan asli daerah. Pemanfaatan aset daerah dapat

dilaksanakan melalui bentuk sewa, kerja sama pemanfaatan dengan pihak ketiga, dan kerja sama penyediaan infrastruktur yang dapat memberikan masukan pendapatan bagi pemerintah daerah. Dalam proses penyelenggaraan pemerintahan terdapat beberapa aset tetap terutama tanah dan bangunan yang terbengkalai yang belum dimanfaatkan untuk menambah pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, perlunya pemanfaatan aset tetap oleh pemerintah daerah untuk dioptimalkan pemanfaatannya sehingga diharapkan tercapainya peningkatan pendapatan asli daerah.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian ini terinspirasi oleh beberapa penelitian terdahulu. Penelitian terdahulu merupakan penelitian yang digunakan sebagai acuan dan juga petunjuk untuk melakukan penelitian selanjutnya. Penelitian Fitri Wulandari yang berjudul Pengelolaan Aset Daerah Atas Tanah Milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Meranti dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif (Fitri Wulandari, 2019), menemukan bahwa pengelolaan aset daerah atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti belum berjalan baik dilihat dari pemanfaatan, pengamanan, dan pemeliharaan serta penatausahaan. Penelitian Alifah Salsabilla yang berjudul Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mempertahankan Opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) Di Kota Jambi Provinsi Jambi dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif (Alifah Salsabilla, 2020), menemukan bahwa pelaksanaan optimalisasi pengelolaan aset tetap yang dilakukan oleh pemerintah daerah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Akan tetapi pengelolaan yang dilakukan belum maksimal disebabkan masih ditemukannya kendala-kendala yang menghambat optimalisasi pengelolaan aset tetap yang dilakukan pemerintah daerah. Selanjutnya adalah penelitian yang dilakukan oleh Helvina Tiara Widyo Putro yang berjudul Analisis Upaya Pemerintah Daerah Dalam Mengoptimalkan Barang Milik Daerah Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif (Helvina Tiara Widya Putro, 2020), menemukan bahwa Upaya Pemerintah Daerah Kabupaten Jombang dalam mengoptimalkan barang milik daerah dapat dikatakan efektif karena dari pemanfaatan sewa atau retribusi daerah yang diperoleh mampu melewati target anggaran yang ditentukan. Selanjutnya adalah penelitian yang dilakukan oleh Nur Aziza yang berjudul Pengelolaan Aset Tetap Daerah Dalam Mengoptimalkan Pemanfaatan Aset Daerah dengan metode deskriptif kualitatif (Nur Aziza, 2019), menemukan bahwa permasalahan aset tetap daerah adalah Administrasi yang kurang baik dimana masih ada yang tidak sesuai dengan regulasi yang berlaku atau belum menyesuaikan dengan perubahan-perubahan yang ada. Pemerintah Daerah juga masih belum mengoptimalkan pemanfaatan aset tetap dimana masih ada jenis pemanfaatan. Penelitian selanjutnya adalah penelitian yang dilakukan oleh Reza Dwika Pahlawan yang berjudul Pelaksanaan Pemanfaatan Aset Tetap Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Kota Palembang dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif (Reza Dwika Pahlawan, 2022), menemukan bahwa pemanfaatan aset yang dilakukan oleh pemerintah Kota Palembang telah dilakukan secara optimal sehingga mampu menunjang pelaksanaan Pemerintahan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Palembang, namun dalam pelaksanaannya tetap ada beberapa hambatan seperti keterbatasan penyediaan dana untuk prioritas pembangunan yang berkesinambungan.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melakukan penelitian yang berbeda dan belum dilakukan oleh penelitian terdahulu, dimana konteks penelitian yang dilakukan yakni optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan untuk peningkatan pendapatan asli daerah Kabupaten Tangerang. Perbedaan yang ada antara penelitian yang dilakukan dengan penelitian terdahulu terdapat pada lokasi penelitian dan fokus penelitian. Penelitian (Fitri Wulandari, 2019) yang dilakukan di Kabupaten Kepulauan Meranti memfokuskan kepada pengelolaan aset baik dari pengamanan, pemeliharaan, pemanfaatan maupun

pentausahaan dan juga memfokuskan pada pengelolaan aset atas tanah milik pemerintah daerah. Sedangkan penulis hanya memfokuskan pada pemanfaatan aset tetap yang berupa tanah dan bangunan guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Penelitian (Alifah Salsabilla, 2020) yang dilakukan di Kota Jambi memfokuskan kepada pengelolaan aset yang dilakukan oleh pemerintah daerah terhadap seluruh aset tetap yang dimiliki untuk mempertahankan opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) yang didapat oleh daerah. Sedangkan penulis hanya memfokuskan pada pemanfaatan aset yang dilakukan oleh pemerintah daerah terhadap aset tetap yang berupa tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Penelitian (Helvina Tiara Widya Putro, 2020) yang dilakukan di Kabupaten Jombang memfokuskan kepada upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah melalui pemanfaatan aset dan retribusi daerah terhadap seluruh barang milik daerah yang dimiliki oleh pemerintah daerah guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Sedangkan penulis hanya memfokuskan kepada pemanfaatan aset yang dilakukan oleh pemerintah daerah terhadap aset tetap yang berupa tanah dan bangunan yang dimiliki daerah guna meningkatkan pendapatan asli daerah.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dan memperoleh gambaran yang jelas mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap untuk peningkatan pendapatan asli daerah di Kabupaten Tangerang dan menganalisa faktor penghambat serta upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan tersebut.

II. METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Menurut Tersiana (2018) penelitian kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa tulisan maupun lisan dan juga dari perilaku informan yang sedang diamati dalam penelitian diharapkan dapat menghasilkan uraian yang lengkap. Jenis metode penelitian kualitatif yang digunakan adalah metode deskriptif yang dijelaskan dalam Kothari (2004) merupakan metode yang mendeskripsikan atau menggambarkan suatu keadaan tertentu. Adapun tujuan dari penelitian deskriptif untuk mendapatkan gambaran yang akurat, faktual dan sistematis tentang fakta atau sifat dari suatu populasi pada daerah tertentu yang sedang dilakukan penelitian sehingga dapat menghasilkan informasi yang mudah dipahami oleh pengguna atau pembaca hasil penelitian. Penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif pada penelitian optimalisasi pemanfaatan aset tetap. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan fenomena yang terjadi secara realistik, nyata dan aktual serta sesuai dengan kenyataan yang terjadi sekarang serta hubungan antar fenomena yang akan diselidiki sehingga mampu menggambarkan dengan jelas dampak adanya pemanfaatan aset tetap terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif merupakan suatu metode yang bersifat fleksibel yang dapat berkembang sesuai dengan kondisi di lapangan, dan teori yang dibangun berdasarkan data baik yang disajikan dalam bentuk gambar maupun kata-kata.

Penulis mengumpulkan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Dalam melakukan pengumpulan data, penulis melakukan wawancara secara mendalam terhadap 5 orang informan yang terdiri dari Kepala Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang, Kepala Bidang Aset, Kepala Subbidang Pemanfaatan dan Pengendalian Aset, Kepala Subbidang Penatausahaan Aset dan Kepala UPT Penggunausahaan dan Penyimpanan. Adapun teknik yang digunakan penulis dalam menganalisis data dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu memecahkan masalah dengan memahami dan memperdalam objek yang akan diteliti secara komprehensif dan utuh sehingga mendapatkan hipotesis yang lebih tajam dari hasil penelitian untuk penelitian selanjutnya. Teknis analisis data dilakukan melalui tiga tahapan yaitu reduksi data, penyajian data dan kesimpulan.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada penelitian ini untuk mengetahui lebih dalam mengenai optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan, maka penulis menggunakan Teori Siregar (2021) mengenai tahapan yang perlu dilakukan dalam optimalisasi aset tetap yaitu inventarisasi aset tetap, legal audit, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan aset tetap serta pengawasan dan pengendalian. Adapun pembahasan dapat dilihat pada subbab berikut.

3.1. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan di Kabupaten Tangerang

Penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan tujuan untuk mengetahui optimalisasi pemanfaatan aset tetap yang berfokus pada tanah dan bangunan. Untuk mendapatkan data dan informasi yang berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan, penulis melakukan penelitian dan pengamatan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang. Berikut ini akan dijelaskan dengan tahapan yang perlu dilaksanakan dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap, menurut Siregar (2021): **Inventarisasi Aset** merupakan pendataan, kodifikasi, pengelompokan dan pembukuan sesuai dengan tujuan manajemen aset yang terdiri atas dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan legal. Dalam pelaksanaan inventarisasi aset Pemerintah Kabupaten Tangerang melakukan sensus aset selama lima tahun sekali mengingat jumlah aset yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak sepadan dengan jumlah personilnya sebanyak 25 orang. Kemudian dalam pelaksanaannya terdapat lahan yang belum dilakukan dalam pencatatan dikarenakan belum diserahkan oleh pengembang tetapi secara data aset tersebut telah dimiliki Pemerintah Kabupaten Tangerang. Ada juga permasalahan mengenai lahan yang dikuasai dan digunakan oleh masyarakat tanpa seizin Pemerintah Kabupaten Tangerang sehingga diperlukannya inventarisasi sebagai bentuk pengamanan aset.

Tabel 1
Data Pencatatan Aset Tetap Tahun 2021

No	Uraian	Jumlah Barang (unit)
(1)	(2)	(3)
1	Tanah	5.300
2	Peralatan dan Mesin	193.067
3	Gedung dan Bangunan	5.302
4	Jalan, Jaringan dan Irigasi	36.692
5	Aset Tetap Lainnya	511.174
	Total	751.535

Sumber: LKIP BPKAD Tahun 2022.

Legal audit merupakan manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, dan identifikasi permasalahan legal. Permasalahan legal yang sering ditemui di Kabupaten Tangerang adalah terkait sertifikat tanah, terdapat beberapa tanah milik pemerintah daerah yang belum memiliki sertifikat. Dalam hal legalitas aset tanah belum didukung oleh bukti kepemilikan yang memadai. Namun Pemerintah Kabupaten Tangerang terus berupaya untuk meningkatkan proses sertifikasi aset tanah dengan menjalankan program pendaftaran tanah sistematis lengkap. Proses sertifikasi ini juga mengalami kendala yaitu tidak adanya bukti kepemilikan awal terhadap suatu aset karena ada beberapa aset yang telah dicatat dalam bidang penatausahaan sebagai milik pemerintah daerah mendapat pengakuan dari pihak lain sehingga mempersulit proses sertifikasi aset tanah.

Tabel 2
Data Aset Tanah Tahun 2022

Tahun	Jumlah Aset	Bersertifikat	Belum Bersertifikat
(1)	(2)	(3)	(4)
2022	6.558	719	5.839

Sumber: BPKAD Kabupaten Tangerang.

Jumlah aset tanah yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Tangerang pada tahun 2022 sebanyak 6.558, dari jumlah tersebut terdapat 5.839 yang belum bersertifikat dan 719 yang sudah bersertifikat. **Penilaian aset** yaitu suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai yang mana hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga jual aset. Pada pelaksanaan penilaian aset Pemerintah Kabupaten Tangerang hanya melakukan penilaian aset terhadap aset yang memiliki nilai sewa yang tinggi, karena untuk mendatangkan tim penilai independen membutuhkan anggaran tersendiri. Kemudian Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam melakukan penilaian terhadap aset yang akan dimanfaatkan memaksimalkan penilai independen. **Optimalisasi aset** merupakan alur kerja manajemen aset yang bermaksud untuk mengoptimalkan potensi, nilai, lokasi, kuantitas atau volume, kepemilikan legal dan ekonomis yang terdapat pada aset. Pemanfaatan aset daerah merupakan pendayagunaan aset yang tidak digunakan dalam menunjang kegiatan operasional sehingga daripada menambah beban pemeliharaan lebih baik dimanfaatkan guna meningkatkan pendapatan asli daerah. Hal ini seperti yang telah dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam memanfaatkan aset tetap tanah dan bangunan guna menambah pendapatan asli daerah. Pada pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan Pemerintah Kabupaten Tangerang belum sepenuhnya melakukan pemetaan atau identifikasi potensi aset terhadap aset yang dimiliki sehingga dari banyaknya aset yang dimiliki hanya beberapa yang berpotensi untuk dikerjasamakan. Kemudian, dalam melakukan penagihan terhadap aset yang dikerjasamakan masih ada dari pihak ketiga yang kesulitan untuk membayar.

Tabel 3
Pemanfaatan Tanah dan Bangunan Tahun 2021

No	Nama Barang	Luas m ²	Harga	Mitra/pihak III	Penggunaan
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Tanah Hutan Taman Nasional	1.755,00	426.465.000	Yayasan Hayatunnufus	Sarana Pendidikan
2	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	1.639,00	1.691.448.000	Yayasan Pendidikan Triwijaya Kusuma	Sarana Pendidikan
3	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	5.435,00	132.614.000	Yayasan Insan Madani	Sarana Pendidikan
4	Tanah Bangunan Pendidikan Dan Latihan	10.000,00	1.280.000.000	Yayasan Islamic Centre	Sarana Pendidikan
5	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olahraga Terbuka	6.208,00	2.445.952.000	Majelis Pendidikan Dasar Dan Menengah	Sarana Pendidikan
6	Tanah Bangunan Puskesmas/Posyandu	675,00	129.200.000	Sdr. Hj. Titik Suryati, STR. Keb	Sarana Kesehatan

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
7	Tanah Lapangan Parkir Konstruksi Beton	2.782,00	18.931.510.000	PT. Gemilang Agung Raharja	Sarana Parkir
8	Tanah Lapangan Parkir Konstruksi Beton	1.558,00	10.602.190.000	CV. Royal Parking	Sarana Parkir
9	Tanah Lapangan Parkir Konstruksi Beton	1.196,00	8.138.780.000	CV. Kreasi Putra Tangerang	Sarana Parkir
10	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	600,00	16.000.000	Koperasi Syariah Benteng Mikro	Pertokoan
11	Tanah Bangunan Pertokoan	281,00	56.200.000	Suryanto	Pertokoan
12	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	702,00	57.564.000	Sdr. Hamid Hadi	Tanaman Hias
13	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olahraga	1.741,00	348.200.000	H. Luki	Kantin
14	Tanah Kosong Yang Sudah Diperuntukkan	3.567,00	1.915.479.000	Pimpinan Cabang Muhammadiyah Bumi	Sarana Pendidikan
15	Tanah Hutan Taman Nasional	67	61.372.000	PT. Dayamitra Telekomunikasi	Menara
16	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	2.670	1.338.600.000	PT. LKM Artha Kertaraharja	Kantor Pelayanan LKM
17	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olahraga	23.769,00	12.763.953.000	Yayasan Firman Utina	Sarana Olahraga
18	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olahraga	1.266,00	202.560.000	Yayasan Pendidikan Permta Hati	Sarana Pendidikan
19	Tanah Lapangan Parkir Konstruksi Beton	2.076,00	14.127.180.000	PT. Sagara Arya Wiguna	Sarana Parkir

Sumber: BPKAD Kabupaten Tangerang.

Pada tahun 2021 terdapat sekitar 19 pihak ketiga yang telah melakukan kerjasama dengan Pemerintah Kabupaten Tangerang dalam pemanfaatan aset tetap. Bentuk pemanfaatan yang telah dilakukan dengan pihak ketiga adalah berupa sewa. Dalam pelaksanaannya pada tahun 2021 telah tercapai sebesar Rp 4.902.341.265 dari Rp 3.700.000.000 yang telah ditargetkan.

Tabel 4
Realisasi Pendapatan Asli Daerah yang Dikelola BPKAD tahun 2021

Tahun	Anggaran	Realisasi	%
(1)	(2)	(3)	(4)
2021	200.055.890.884	214.469.758.483	107,20

Sumber: BPKAD Kabupaten Tangerang

Berdasarkan tabel 4 bahwa pendapatan asli daerah yang diperoleh melalui dari hasil retribusi daerah berupa retribusi penyewaan tanah dan bangunan, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah tahun 2021 melebihi dari target yang telah ditetapkan dengan kenaikan sebesar 107,20 %.

Tabel 5
Kontribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah

Tahun	Pendapatan Asli Daerah	Hasil Pemanfaatan Aset Tanah dan Bangunan	Kontribusi
(1)	(2)	(3)	(4)
2021	214.469.758.483	4.902.341.265	2,28%

Sumber: BPKAD Kabupaten Tangerang.

Pada tahun 2021 hasil pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan sebesar Rp 4.902.341.265 dari realisasi pendapatan asli daerah sebesar Rp 214.469.758.483, yang menandakan bahwa hasil pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan memiliki kontribusi sebesar 2,28% dari realisasi pendapatan asli daerah yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang tahun 2021. **Pengawasan dan pengendalian** merupakan kegiatan yang perlu dilakukan dalam hal pemanfaatan aset. Jika tidak dilakukan pengawasan dan pengendalian khawatir dapat menyebabkan permasalahan terkait kepemilikan suatu aset. Kegiatan ini dilakukan bertujuan untuk menciptakan tertib administrasi dalam pengelolaan aset di Kabupaten Tangerang. Hal inilah yang diharapkan dapat meminimalisir terjadinya kolusi, korupsi dan nepotisme di lingkungan pemerintah daerah. Dalam pelaksanaan pengawasan dan pengendalian dilakukannya monitoring secara berkala terhadap aset yang telah dikerjasamakan dengan pihak lain untuk mengetahui kondisi aset terpelihara atau tidak, termasuk melakukan pengawasan di beberapa lokasi lahan parkir.

3.2. Faktor Penghambat Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan di Kabupaten Tangerang

Pada pelaksanaan penelitian yang dilakukan penulis bahwa terdapat kendala atau hambatan yang dihadapi dalam hal pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan milik Pemerintah Kabupaten Tangerang. Hambatan ini tentunya dapat mempengaruhi dari hasil pemanfaatan aset tetap tersebut. Hambatan yang terjadi diantaranya yaitu tidak adanya sosialisasi kepada masyarakat karena banyaknya pekerjaan yang diurus pada beberapa aset yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Tangerang, sehingga belum mampu memberikan informasi kepada pihak luar terkait aset yang berpotensi untuk dikerjasamakan. Selanjutnya kebijakan pimpinan dalam memberikan persetujuan terhadap aset yang akan dikerjasamakan karena sangat mempengaruhi dalam memberikan persetujuan atas aset yang akan dikerjasamakan karena sangat mempengaruhi dalam memberikan persetujuan atas aset yang akan dikerjasamakan serta belum optimalnya dalam melakukan penagihan karena banyak dari pihak ketiga yang kesulitan membayar kepada pemerintah daerah atas aset yang telah dikerjasamakan.

3.3. Upaya yang dilakukan BPKAD Kabupaten Tangerang

Pada pelaksanaan penelitian yang dilakukan Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang melakukan upaya untuk mengatasi faktor penghambat dalam optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan diantaranya melakukan penawaran kepada pelaku usaha terhadap aset yang berpotensi dimana akan dilakukannya identifikasi aset untuk mengetahui aset tetap mana yang berpotensi untuk dikerjasamakan kepada pihak lain. Apabila telah dilakukan pemetaan maka diperlukannya kegiatan penawaran kepada pelaku usaha agar mau melakukan kerjasama dalam pemanfaatan aset tetap. Selanjutnya meningkatkan pengamanan aset baik secara administratif maupun fisik karena dengan ditingkatkannya pengamanan aset terutama pada tanah yang belum bersertifikat, apabila telah mempunyai sertifikat tentunya dapat dimanfaatkan atau dikerjasamakan kepada pihak lain

untuk menambah pendapatan asli daerah serta diperlukannya mediasi dalam penagihan bertujuan agar pihak ketiga yang mulanya susah buat bayar bisa jadi berkontribusi dalam peningkatan pendapatan daerah.

3.4. Diskusi Temuan Utama Penelitian

Berdasarkan penelitian yang dilakukan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap di Kabupaten Tangerang belum berjalan optimal karena belum dilakukannya identifikasi potensi aset. Pemerintah Kabupaten Tangerang belum sepenuhnya melakukan pemetaan atau identifikasi potensi aset terhadap aset yang dimiliki sehingga dari banyaknya aset yang dimiliki hanya beberapa yang berpotensi untuk dikerjasamakan. Kemudian, dalam melakukan penagihan terhadap aset yang dikerjasamakan masih ada dari pihak ketiga yang kesulitan untuk membayar. Banyak dari pihak ketiga yang kesulitan membayar kepada pemerintah daerah atas aset yang telah dikerjasamakan. Sulitnya penagihan yang dilakukan bukan tanpa ada alasan, tetapi juga ada kendala yang harus diterima oleh pihak ketiga sehingga juga berdampak pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang. hal ini tentunya sangat mempengaruhi pendapatan asli daerah. Ini merupakan hasil penelitian yang sama halnya dengan temuan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Fitri Wulandari yang menemukan bahwa pengelolaan aset daerah atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Kepulauan Meranti belum berjalan baik dilihat dari pemanfaatan, pengamanan, dan pemeliharaan serta penatausahaan.

IV. KESIMPULAN

Penulis menyimpulkan bahwa berdasarkan hasil penelitian tentang optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Tangerang, dapat penulis simpulkan bahwa optimalisasi pemanfaatan aset tetap yang berupa tanah dan bangunan telah dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang. Adapun bentuk pemanfaatan aset tetap yang dilakukan hanya berupa sewa. Dalam pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan aset tetap ini belum optimal karena empat dari lima tahapan optimalisasi pemanfaatan aset tetap menurut siregar. Inventarisasi aset belum optimal karena dalam pelaksanaan sensus dilakukan selama lima tahun sekali mengingat jumlah aset yang dimiliki tidak sebanding dengan jumlah pegawai yang ada. Legal audit belum optimal karena masih banyaknya aset tanah yang belum bersertifikat. Penilaian aset belum optimal karena keterbatasan dana. Optimalisasi pemanfaatan aset tetap belum optimal karena belum dilakukannya identifikasi potensi aset serta dalam melakukan penagihan terhadap aset yang dikerjasamakan masih ada dari pihak ketiga yang kesulitan untuk membayar. Sementara pengawasan dan pengendalian sudah berjalan baik dengan dilakukannya monitoring secara berkala terhadap aset yang telah dikerjasamakan dengan pihak lain. Masih terdapat faktor-faktor penghambat seperti tidak adanya sosialisasi kepada masyarakat, kebijakan pimpinan dalam memberikan persetujuan terhadap aset yang akan dikerjasamakan dan belum optimalnya dalam melakukan penagihan. Upaya dalam mengatasi hambatan yang terjadi dengan melakukan penawaran kepada pelaku usaha terhadap aset yang berpotensi, meningkatkan pengamanan aset baik secara administratif maupun fisik dan melakukan mediasi dalam penagihan.

Keterbatasan Penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan utama yakni waktu penelitian yang hanya 2 minggu. Waktu yang singkat ini membuat observasi yang dilakukan terhadap kegiatan optimalisasi pemanfaatan aset tetap kurang maksimal.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Penulis menyadari masih awalnya temuan penelitian, oleh karena itu penulis menyarankan agar dapat dilakukan penelitian lanjutan pada lokasi serupa berkaitan dengan optimalisasi pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan dalam rangka

meningkatkan pendapatan asli daerah Kabupaten Tangerang untuk menemukan hasil yang lebih mendalam.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian, serta seluruh pihak yang membantu dan mensukseskan pelaksanaan penelitian.

VI. DAFTAR PUSTAKA

Kothari. (2004). *Research Methodology: methods & Technique*. New Age International.

Mardiasmo. (2002). *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Penerbit Andi.

Nooraini, A., Ricci, R. M. C. De, & ... (2022). Pengelolaan Aset Tetap Dalam Mewujudkan Opini Wajar Tanpa Pengecualian di Kabupaten Timor Tengah Utara. *Jurnal Terapan*.

Siregar, D. (2021). *Manajemen Aset*. PT Gramedia Pustaka Umum.

Tersiana, A. (2018). *metode Penelitian*. Start Up.

