

# OPTIMALISASI PENGELOLAAN ASET TETAP TANAH DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN LEMBATA PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

Mariyo Primus Kia Duan

NPP. 30.1145

*Asdaf Kabupaten Lembata, Provinsi Nusa Tenggara Timur*

*Prodi Studi Keuangan Publik*

Email: 30.1145@praja.ipdn.ac.id

Pembimbing: Drs. Syarifuddin, M.M.

## ABSTRACK

**Problem Statement/Background (GAP):** This study discusses the optimization of land fixed asset management in the context of increasing PAD in Lembata Regency, East Nusa Tenggara Province, the research was carried out at the Regional Finance and Assets Agency of Lembata Regency. Researchers want to examine how to optimize land fixed asset management in order to increase PAD in Lembata Regency, obstacles to optimizing land fixed asset management, and efforts to overcome obstacles to optimizing land fixed asset management. **Purpose:** The purpose of the research is to describe how to optimize the management of land fixed assets in the context of increasing PAD in Lembata district, find out what are the inhibiting factors in optimizing the management of regional assets (fixed assets) in the context of increasing PAD in Lembata Regency, and see how local government efforts in overcoming obstacles to optimizing regional asset management (fixed assets) in the context of increasing PAD in the district Lembata. **Method:** This study uses descriptive qualitative method with inductive approach. The data collection techniques used are interviews, observation, and documentation. Data analysis techniques use data reduction, data presentation, and data verification. **Results:** The results of research conducted by researchers found that by maximizing the availability of assets, especially land assets, the asset inventory process still has uncertified land certificates. Maximizing the Use of Assets, the Use of Assets, especially land assets, has not been utilized thoroughly. Minimizing the cost of ownership, the level of efficiency of land assets is not optimal. Based on the results of the study, in general, the process of optimizing the management of regional assets (fixed assets) in the context of increasing PAD in Lembata Regency has not been optimal because there are land assets that have not been certified, there is no assessment team to assess assets and lack of interest from third parties in utilizing existing land assets. BKAD has made efforts to resolve the problem. **Conclusion:** Optimization of the management of land fixed assets in the context of Increasing Local Original Income in Lembata Regency has not been optimal, because there are 323 land assets that have not been certified and have not been utilized optimally, and the level of efficiency of a land asset in Lembata Regency has not been efficient.

**Keywords:** Optimization of Asset Management, Land Assets, PAD Improvement

## ABSTRAK

**Permasalahan/Latar Belakang (GAP):** Penelitian ini membahas tentang optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur, penelitian dilaksanakan di Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lembata. Peneliti ingin meneliti bagaimana optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata, hambatan optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah, serta upaya mengatasi hambatan optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah. **Tujuan:**

Tujuan dilakukannya penelitian adalah untuk mendeskripsikan bagaimana optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di kabupaten Lembata, mencari tahu apa saja faktor yang menghambatan dalam upaya optimalisasi pengelolaan aset daerah (aset tetap) dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata, serta melihat bagaimana Upaya pemerintah daerah dalam mengatasi hambatan optimalisasi pengelolaan aset daerah (aset tetap) dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi. Teknik analisis data menggunakan reduksi data, penyajian data, dan verifikasi data. **Hasil/Temuan:** Hasil penelitian yang dilakukan peneliti ditemukan bahwa Memaksimalkan ketersediaan aset khususnya aset tanah, proses inventarisasi asetnya masih terdapat adanya sertifikat tanah yang belum bersertifikat. Memaksimalkan Penggunaan Aset, Penggunaan Aset khususnya aset tanah belum dimanfaatkan secara menyeluruh. Meminimalkan biaya kepemilikan, tingkat efesiensi aset tanah belum optimal. Berdasarkan hasil penelitian secara umum proses optimalisasi pengelolaan aset daerah (aset tetap) dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata belum optimal dikarenakan terdapat adanya aset tanah yang belum bersertifikat, belum adanya tim penilai untuk menilai aset dan kurangnya peminat dari pihak ketiga dalam memanfaatkan aset tanah yang ada. BKAD sudah melakukan upaya-upaya untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. **Kesimpulan:** Optimalisasi Pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lembata belum optimal, dikarenakan terdapat 323 aset tanah yang belum bersertifikat dan belum dimanfaatkan secara optimal, dan tingkat efesiensi suatu aset tanah di kabupaten Lembata belum efisien.

**Kata Kunci:** Optimalisasi Pengelolaan Aset, Aset Tanah, Peningkatan PAD

## **I. PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pemerintahan dalam perkembangannya selalu mengalami perubahan atau transformasi paradigma. Perubahan paradigma tersebut ditujukan agar suatu pemerintah daerah dapat menciptakan suatu tatanan pemerintahan yang baik dengan melakukan tata kelola pemerintahan demokratis. Kunci penerapan kebijakan negara dalam era globalisasi yaitu penyelenggaraan pemerintah yang baik dan transparansi. Pada era globalisasi dalam rangka mengalami rintangan kedepannya, dibutuhkan perkembangan suatu komitmen yang tinggi untuk dapat merealisasikan nilai luhur serta prinsip tata kelola yang baik agar dapat terwujudnya cita-cita serta tujuan suatu negara. Di era pemerintahan sendiri, terjadi transfer kekuasaan dan tanggung jawab alokasi sumber daya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Penyerahan Kewenangan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2. Pada tanggal 22 Desember 1999, terjadi penyerahan keuangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, yang memberikan setiap daerah hak untuk mengatur dan mengelola keuangannya secara mandiri.

Dalam era otonomi daerah, Pemda dituntut melakukan perubahan mendasar dalam mengelola daerahnya, pemerintah daerah harus megenali kemampuannya, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan investasi daerah (tanah) yang optimal akan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang akhirnya akan berdampak pada peningkatan PAD. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah mengatakan pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik negara/daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/Satuan Kerja perangkat daerah dan atau optimalisasi barang milik negara/daerah yang tidak mengubah status kepemilikannya.

Diberlakukannya otonomi daerah agar setiap daerah dapat mengoptimalkan sumber penerimaan PAD dengan pemanfaatan potensi daerah dan kebebasan penggunaan dana daerah dengan mementingkan kebutuhan masyarakat dengan batasan yang telah diatur dalam perundang-undangan. Daerah dan pemerintah daerah tetap menerima dana transfer yang diberikan oleh pemerintah pusat karena merupakan suatu tanggung jawab. Alasan utama adanya dana transfer kepada daerah karena beberapa daerah belum memiliki kemampuan dalam membangun daerahnya karena faktor geografis tiap daerah yang berbeda. Terlihat pada realisasi pendapatan asli daerah (PAD) pada tahun 2018 menyatakan bahwa tingkat presentase Pemerintah Kabupaten Lembata, diatas seratus persen yang manandakan bahwa penerimaan yang diterima oleh Pemerintah Kabupaten Lembata melebihi rencana awal, dikarenakan banyak faktor diantaranya kemampuan aparatur Pemerintah Kabupaten Lembata dalam pengelolaan penerimaan pendapatan asli daerah. Pada tahun 2019 terlihat bahwa Pendapatan yang diterima oleh Pemerintah Kabupaten Lembata belum memenuhi target dari rencana akan tetapi persentasenya menunjukkan angka yang cukup bagus yaitu di atas sembilan puluh persen. Pada tahun 2020-2021 terlihat bahwa pendapatan yang diterima oleh Kabupaten Lembata belum memenuhi target dan jika dilihat antara target dan realisasi memiliki selisih yang bisa dibilang sangat jauh dimana persentasenya sangat buruk yakni dibawah lima puluh persen. Hal tersebut tidak terlepas dari besarnya pengaruh Covid-19 yang berdampak pada segala aspek, terlebih dalam pemenuhan atau realisasi pendapatan yang diterima oleh Kabupaten Lembata.

Pemerintah daerah harus mampu menutupi sebagian besar anggaran pembangunan, karena pemerintah daerah harus mampu mengoptimalkan aliran pendapatan daerah. Kabupaten Lembata, belum sepenuhnya mandiri dalam mengalokasikan sebagian besar anggaran pembangunannya. Salah satu kontribusi pendapatan retaliasi adalah retaliasi atas penggunaan kekayaan daerah. Retribusi atas pemanfaatan kekayaan daerah berupa tanah yang dimanfaatkan oleh masyarakat (dilansir dari [bcpk.go.id](http://bcpk.go.id)). Kabupaten Lembata sama sekali tidak memiliki aset tidak berwujud yang bisa dilihat dari anggarannya sebesar Rp. 0,00. Disisi lain, pemanfaatan akan tanah bila dilihat dari data di atas memiliki nilai anggaran terkecil setelah aset tidak berwujud. Hal tersebut didasarkan pada kurangnya pengelolaan akan lahan tanah di Kabupaten Lembata, yang apabila dimanfaatkan dengan baik akan memberikan pemasukan yang luar biasa. Pada aset tetap lainnya memiliki nilai anggaran tertinggi yang harus dipertahankan dan harus ditingkatkan lagi oleh Pemkab Kabupaten Lembata. Selain hal tersebut, pada aset tetap lainnya menunjukkan nilai yang baik dan harus ditingkatkan lagi potensi dari masing-masing aset tetap yang ada pada Kabupaten Lembata. Terdapat sektor yang diharapkan dapat mendukung perekonomian lokal, khususnya di Kabupaten Lembata, adalah aset tanah lokal. Potensi sektor kekayaan tanah lokal tidak hanya menyangkut pengembangan kekayaan, tetapi juga strategi untuk mengelola kekayaan tanah yang optimal atau kurang dimanfaatkan. Namun, pengembangan untuk mengakomodasi otonomi daerah menuntut pemerintah daerah tidak hanya mengoptimalkan potensi kekayaan, tetapi juga memahami jumlah dan luas penggunaan aset tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Pemerintah daerah wajib memanfaatkan potensi aset tanahnya sebagai bagian dari pelaksanaan pembangunan jangka panjang untuk kepentingan Bersama.

Permasalahan yang sering terjadi di Kabupaten Lembata ialah permasalahan aset tanah yang selalu mendapat opini WDP dari BPK RI. Salah satu problem utama yang dialami ialah berkaitan dengan kurang memadainya penatausahaan serta buruknya pencatatan aset di Kabupaten Lembata. Masalah mengenai aset tanah (Pemeriksaan BPK Tahun 2017 terhadap Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata) antara lain:

- a. Terdapat aset tanah yang belum diketahui luasnya,
- b. Pencatatan aset tetap tanah yang berasal dari hibah belum tertib,
- c. Aset tetap tanah di bawah jalan yang diperoleh belum tercatat dalam aset tetap.

Selain masalah-masalah tersebut ada pula fenomena yang terjadi belakangan ini di Kabupaten Lembata yakni Anggota DPRD Kabupaten Lembata Kristoforus Ricam menyebutkan target opini WTP dari BPK seolah hanya menjadi target turun-temurun yang sama sekali tidak bisa diraih. Setiap tahun Pemkab Lembata hanya menyemat opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) dari BPK. Menurut Kristoforus Ricam, setiap tahun selalu ada temuan BPK mengenai aset pemerintah daerah Kabupaten Lembata. Sistem Informasi Pemerintah Daerah (SIPD) harus bisa diterapkan sesegera mungkin. Apalagi dalam soal akuntabilitas dan transparansi pengelolaan keuangan daerah. BKAD harus jempot bola dan harus punya strategi. Lalu, aset yang ada harus dikelola dengan baik. Yosep Boli Muda, Anggota Komisi II dari Partai Kebangkitan Bangsa, mengungkapkan bahwa pada prinsipnya lembaga DPRD setuju dengan target pemerintah yang ingin meningkatkan opini BPK dari WDP ke WTP. Sayangnya, rencana tersebut tak pernah jadi kenyataan karena selalu ada temuan soal aset daerah berupa tanah. Kepala Bidang (Kabid) Aset Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Lembata Wim Hurek Making menjelaskan Pemda Lembata memang memiliki aset tanah di Kota Kupang, tapi hingga kini belum dimanfaatkan. Lokasi tanah tersebut juga sudah diberi pagar keliling. Pihaknya juga sudah bekerja sama dengan BKD Pemprov NTT untuk mengecek hasil audit BPK sudah dilaksanakan atau belum. Selain itu juga saat ini masih ada sekitar 100 bidang tanah pemerintah daerah yang belum punya sertifikat.

Berdasarkan dari latar belakang serta kondisi yang telah jelaskan diatas, maka peneliti menjadi termotivasi dalam melakukan penelitian dengan judul: **“Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur”**.

## **1.2 Kesenjangan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur.
2. Apa saja hambatan dalam optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur.
3. Bagaimana Upaya pemerintah daerah dalam mengatasi hambatan optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur.

## **1.3 Penelitian Terdahulu**

Pertama, Wida Oktavia Suciyani (2020) Optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah sebagai upaya revitalisasi kawasan alun-alun Kota Bandung dengan hasil bahwa dari 4 (empat) aset yakni: Masjid Raya Bandung, Taman Alun-Alun Bandung, Gedung KAA, dan Kawasan Palaguna, terdapat satu aset yang memiliki potensi untuk dilakukan optimasi pemanfaatan yakni pada aset Kawasan Palaguna (Suciyani, 2020).

Nyemas Hasfi, (2021) Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang) Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pengelolaan barang milik daerah pada DPPKA Kabupaten Sintang belum sepenuhnya terlaksana dengan baik(Nyemas, 2021).

M. Rizky & B. Pangayaow. (2019) Pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset daerah Inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, serta pengawasan dan pengendalian aset secara bersama- sama berpengaruh terhadap optimalisasi aset di Pemerintah Daerah Kota Jayapura(M & Pangayaow, 2019).

Agung Krisindarto (2022) Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang Pengelolaan aset tanah Pemerintah Kota Semarang. Memiliki beberapa kelemahan, antara lain: kelemahan manajerial, dan ketiadaan strategi optimalisasi aset(Krisindarto, 2022).

Munaim (2020) Kebijakan Pengelolaan Barang milik Daerah Pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat. Implementasi kebijakan pengelolaan barang milik daerah pada Pemerintah Provinsi NTB secara keseluruhan dilihat dari aspek komunikasi, sumberdaya, disposisi dan struktur birokrasi sudah berjalan dengan baik. Namun pada tingkat SKPD masih ditemui adanya hambatan dan tantangan(Munaim, 2020).

#### **1.4 Pernyataan Kebaruan Ilmiah**

Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yakni Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang akan diteliti oleh peneliti secara garis besar terletak pada lokus. Lokus yang diteliti sesuai dengan kebutuhan serta kemudahan bagi peneliti masing-masing. Selain hal tersebut, Perbedaan yang terlihat juga terletak pada isi pembahasan yang akan dibahas nanti, yang mana inti pembahasan yang akan dibahas pasti seputar dengan variable dependen dan Independent dari tiap judul yang akan diteliti oleh masing-masing peneliti. Terdapat pula pada metode penelitian walaupun ada yang menggunakan metode deskriptif kualitatif namun ada juga yang menggunakan metode kuantitatif

#### **1.5 Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan bagaimana optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur, Untuk mendeskripsikan faktor apa saja yang menghambatan dalam upaya optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur, Untuk mendeskripsikan bagaimana Upaya pemerintah daerah dalam mengatasi hambatan optimalisasi pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka peningkatan PAD di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur

### **II. METODE**

penulis menggunakan desain penelitian dengan metode deskriptif melalui pendekatan induktif. Penelitian kualitatif bersifat deskriptif berupa narasi, cerita, penuturan informan, dokumen-dokumen pribadi, perilaku, gerak tubuh, dan banyak hal lain yang tidak didominasi dengan angka-angka. Penelitian deskriptif adalah suatu metode yang berawal dari fakta- fakta empirik dan konkret yang digunakan untuk menemukan suatu kebenaran(Sugiyono, 2015). Dalam penelitian ini penulis menggunakan Teori Optimalisasi Pengelolaan Aset (Siregar, 2004).

Informan pada penelitian ini terdapat 6 informan. Penulis melaksanakan pengambilan sampel dalam kegiatan wawancara dengan menggunakan teknik sampling yang sering digunakan adalah *purposive sampling dan snowball sampling*. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan observasi, wawancara, dan dokumen(Sugiyono, 2015). Analisis data Pada penelitian ini peneliti menggunakan Miles dan Hubberman mengutip Apabila suatu kegiatan dalam analisis yang dilaksanakan dengan cara terus menerus sampai berakhir, sehingga datanya sudah melalui beberapa langkah yaitu reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan dan verifikasi(Simangunsong, 2017).

### **III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **3.1 Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Lembata**

Pengertian optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi, lokasi, nilai, jumlah atau volume, legal dan ekonomi

yang dimiliki aset tersebut. Optimalisasi pemanfaatan aset adalah hubungan antara kegunaan layanan dan imbalan keuntungan. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa optimalisasi aset merupakan pengeptomalan pemanfaatan dari sebuah aset dimana dapat menghasilkan manfaat yang lebih atau juga mendatangkan pendapatan(Siregar, 2004).

Optimalisasi pengelolaan aset bahwa harus memaksimalkan ketersediaan aset (maximize asset availability), memaksimalkan penggunaan aset (maximize asset utilization), dan meminimalkan biaya kepemilikan (minimize cost of ownership)(Siregar, 2004).

#### **a. Memaksimalkan ketersediaan aset**

##### **1. Inventarisasi aset**

Adanya aset tanah yang tidak dicatat, dan justru adanya aset tanah yang dicatat tetapi tidak didukung dengan dokumen kepemilikan yang sah. Oleh karena itu, pimpinan harus bertindak tegas sehingga tidak ada lagi OPD yang lalai dalam tugasnya masing-masing. Semua itu harus dilakukan untuk kepentingan di dalam suatu instansi dalam mencapai tujuan yang diinginkan. Pemerintah Daerah akan membantu dalam kepengurusan aset-aset daerah khususnya yang berupa sertifikat tanah sebagai usaha untuk mengamankan aset pemda agar seluruh aset tanah milik Pemerintah Kabupaten Lembata ini punya bukti yang sah dari negara. Dalam proses pencatatan aset tanah daerah dilakukan pencatatan aset di BKAD Kabupaten Lembata, bidang aset bagian penatausahaan. Akan tetapi, sebelum dilakukan kegiatan pencatatan Pemerintah Kabupaten Lembata melakukan kegiatan pengadaan. Dimana kegiatan pengadaan dari Aset Tanah didasari dengan adanya permohonan-permohonan yang diajukan oleh masing-masing OPD kepada Sekretariat Daerah bagian umum dan perlengkapan untuk melakukan pengadaan dari Aset Tanah.

Dalam rangka kegiatan sensus barang milik daerah, setiap barang milik daerah harus diberi kode barang yaitu Nomor Kode Lokasi, Kode Barang, Nomor Register dan lain sebagainya. Kode aset daerah memiliki peran penting dalam mempermudah dan menyederhanakan proses inventarisasi aset. Semakin banyak jenis dan jumlah aset yang dimiliki, maka semakin penting daerah tersebut melakukan kategorisasi dengan membuat lebih rinci terhadap aset-aset yang dimiliki tersebut. Dengan memberikan kode pada setiap aset dapat mempermudah pengamanan terhadap aset yang dimiliki. Pemberian kode yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 sebagai berikut :

1. Kartu Inventaris Barang (KIB) A untuk Tanah
2. Kartu Inventaris Barang (KIB) B untuk Peralatan dan Mesin
3. Kartu Inventaris Barang (KIB) C untuk Gedung dan Bangunan
4. Kartu Inventaris Barang (KIB) D untuk Jalan, Irigasi dan Jaringan
5. Kartu Inventaris Barang (KIB) E untuk Aset Tetap Lainnya
6. Kartu Inventaris Barang (KIB) F untuk Konstruksi dalam Pengerjaan
7. Kartu Inventaris Ruang (KIR)

Proses inventarisasi adalah mendokumentasikan atau dengan kata lain proses pembukuan, maksud dari pembukuan disini agar semua BMD khususnya aset tanah yang berada dalam penguasaan Pengguna Barang dan yang berada dalam Pengelola Barang tercatat dengan baik. Pengguna/kuasa pengguna barang wajib melakukan pendaftaran dan pencatatan BMD kedalam Daftar Barang Pengguna (DBP), Daftar Barang Kuasa Pengguna (DBKP). Daftar Barang Pengguna (DBP)/Daftar Barang Kuasa Pengguna (DBKP) daftar yang memuat data barang yang dimiliki oleh masing-masing Pengguna/Kuasa Pengguna. Maksudnya adalah untuk mengetahui jumlah dan nilai serta kondisi aset tanah yang sebenarnya, baik yang berada dalam penguasaan Pengguna Barang maupun yang berada dalam pengelolaan Pengelola Barang. Pengelola dan pengguna melaksanakan sensus BMD setiap 5 (lima) tahun sekali untuk menyusun Buku Inventaris dan Buku Induk Inventaris.

kegiatan Inventarisasi dalam pengelolaan aset tanah daerah belum sesuai dengan semestinya dikarenakan proses pendataan yang belum sepenuhnya diselesaikan lantaran masih adanya tanah milik Pemerintah Kabupaten Lembata yang tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat.

Berdasarkan hasil observasi dilapangan dan disesuaikan dengan teori Manajemen Aset menurut Siregar (2004: 278). Dasar atau landasan Pengelolaan aset tanah daerah mengenai inventarisasi dapat diartikan sebagai serangkaian kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, pelaporan hasil pendataan aset, dan mendokumentasikannya baik aset berwujud maupun aset yang tidak berwujud pada suatu waktu tertentu. Hal tersebut dapat dikatakan belum sesuai dengan teori karena dalam proses inventarisasi aset tanah masih terdapat data yang tidak valid lantaran tidak didukung oleh bukti kepemilikan yang sah berupa sertifikat serta disebabkan oleh beberapa kendala baik kendala administrasi maupun kendala teknis di lapangan walaupun demikian, proses inventarisasi atau pencatatan dalam pembukuan Kartu Inventarisasi Barang (KIB A) sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

## **2. Legal Audit**

Legal audit dideskripsikan mengenai hal hal seperti landasan hukum dalam pengelolaan aset tanah, sistem dan prosedur mengenai legalitas aset yang dimiliki, identifikasi permasalahan status penguasaan aset.

a. Landasan Hukum dalam Pengelolaan Aset Tanah Daerah di Kabupaten Lembata kegiatan pengelolaan aset tanah di Kabupaten Lembata mengacu pada pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Peraturan Daerah yang digunakan dalam mengelola aset daerah yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Lembata Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah. Jadi berdasarkan pernyataan semua informan maka dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, dan Peraturan Daerah yang digunakan yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Lembata Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan landasan hukum atau dasar yang digunakan untuk melakukan pengelolaan barang milik daerah yang ada di Kabupaten Lembata khususnya pada aset tanah.

b. Sistem dan Prosedur Mengenai Legalitas Dokumen Kepemilikan Aset Tanah Daerah di Kabupaten Lembata Pihak BKAD selaku pengelola barang milik daerah untuk memiliki sertifikat tanah maka melakukan pengajuan permohonan pembuatan sertifikat tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten lembata. Persyaratan untuk membuat sertifikat tanah yaitu pertama adanya pengajuan permohonan dari pengelola barang milik daerah dengan dilengkapi dokumen seperti perlu adanya surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah mulai dari awal penguasaan tanah biasanya dicatat di kelurahan sampai sekarang siapa yang berkuasa atas tanah tersebut. Lalu selanjutnya pengelola barang milik daerah mengajukan permohonan sertifikat tanah ke kantor BPN dengan membawa persyaratan seperti fotocopy KTP pemohon, fotocopy PBB tahun berjalan.

c. Identifikasi Permasalahan Status Kepemilikan Aset Tanah Daerah di Kabupaten Lembata Masih banyak aset tanah di Kabupaten Lembata yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah yaitu sertifikat tanah. Hal tersebut disebabkan karena sistem serah terima hibah tanah yang tidak menggunakan sertifikat dan tidak adanya permohonan pengajuan pembuatan sertifikat. Yang dimana pihak pengelola barang milik daerah tidak mampu

menunjukkan bukti serah terima hibah, apabila aset tanah tersebut berasal dari hibah. Serta tidak tercatat dalam.

Berdasarkan hasil observasi di lapangan dan disesuaikan dengan teori menurut Siregar (2004: 289) pengelolaan aset tanah daerah mengenai Legal audit dapat diartikan sebagai prosedur penguasaan atau pengalihan aset dan mencari solusi permasalahan dikatakan hampir sesuai dengan teori karna tidak ditemukan permasalahan yang berupa sengketa tanah hanya saja proses legal audit yang belum sepenuhnya terselesaikan karna lantaran tidak didukung dengan adanya bukti kepemilikan yang sah (sertifikat ).

#### **b. Memaksimalkan Penggunaan Aset**

Pemanfaatan penggunaan aset tanah secara umum sudah sesuai dengan peruntukannya baik itu berupa lahan untuk disewakan maupun lahan untuk pariwisata. Namun masih terdapat beberapa lahan yang belum sesuai dengan peruntukannya sehingga pemanfaatan penggunaan aset tanah belum bisa dioptimalkan dengan baik namun harapannya Pemda Lembata yakni BKAD harus bisa membuat terobosan dalam penanganan masalah tersebut sehingga proses pengoptimalan dapat berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan.

#### **c. Meminimalkan Biaya Kepemilikan**

##### **1. Menghitung Tingkat Efisiensi Suatu Aset Tanah**

Tingkat efisiensi suatu aset tanah dapat diartikan sebagai ukuran penggunaan sumber daya dalam suatu proses. Tingkat efisiensi suatu aset tanah dapat dikatakan semakin efisien apabila semakin hemat penggunaan sumberdaya untuk mendapat hasil yang setinggi tingginya. Berdasarkan hasil wawancara bersama Kepala Bidang Pengelolaan Barang Milik Daerah, Ibu Maria Amsi Nogo yang menyatakan bahwa:

“Mengenai tingkat efisiensi aset tanah di Kabupaten Lembata dapat dibilang belum efisien, dikarenakan ada beberapa aset yang biaya pemeliharaannya setiap tahun terus diadakan namun pendapatan yang diterima dari aset tersebut sangat minim. Contohnya seperti Bukit Cinta yang berada di Desa Waijarang , yang setiap tahunnya selalu ada biaya pemeliharaannya namun penerimaan yang diterima sangat kecil”. (wawancara MAN, 21 Januari 2023)

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat kita simpulkan bahwa tingkat efisiensi suatu aset tanah di Kabupaten Lembata belum efisien.

##### **2. Menghitung Tingkat Efektivitas Suatu Aset Tanah**

Tingkat efektivitas suatu aset tanah dapat diartikan sebagai pemanfaatan aset tanah untuk menghasilkan pendapatan bagi suatu daerah. Suatu aset tanah dapat dikatakan efektif apabila peruntukannya tepat sasaran dan tidak terbengkalai. Berdasarkan hasil wawancara bersama Sekretaris BKAD Lembata, Bapak Damianus Boli yang menyatakan bahwa:

“Berkaitan dengan masalah tingkat efektivitas aset tanah di Kabupaten Lembata bisa terbilang baik dikarenakan aset tanah yang dimanfaatkan sudah sesuai dengan Permendagri 19 Tahun 2016 dan peruntukannya juga sudah tepat sasaran. Contohnya yakni aset tanah Pemda Lembata yang disewakan oleh Bank NTT. Setiap tahunnya Pemda Lembata menerima pemasukan sebesar Rp 34.000.000,00”. (wawancara DB, 20 Januari 2023)

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat kita simpulkan bahwa tingkat efektivitas aset tanah di Kabupaten Lembata tergolong baik.

### **3.2 Hambatan dalam Optimalisasi Pengelolaan Aset Tetap Tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Lembata**

Beberapa faktor yang menghambat dalam proses pengoptimalisasian pengelolaan aset tanah oleh BKAD Kabupaten Lembata adalah sebagai berikut:

1. Kepemilikan Aset Tanah yang belum Bersertifikat, Kepemilikan aset tanah merupakan suatu proses yang penting dalam pemanfaatan dan pengoptimalan suatu aset tanah. Dengan lengkapnya data kepemilikan berupa sertifikat tanah maka proses pemanfaatan bisa dilakukan, namun berdasarkan temuan dan hasil wawancara yang dilakukan penulis masih ditemukan adanya aset tanah pada lokasi krusial yang belum bersertifikat.
2. Terhambatnya Pengalihan Aset Tanah dari Pemkab Flotim kepada Pemkab Lembata, Proses pengalihan tanah merupakan suatu proses yang cukup krusial dalam pemanfaatan tanah, yang mana pemanfaatan suatu aset tanah akan tidak bisa dilaksanakan apabila tanah tersebut belum siap atau belum memiliki dasar hukum yang kuat. Aset Tanah pada Kabupaten Lembata masih terdapat beberapa lahan yang masih bersertifikat Pemda Flotim, berkaitan dengan hal tersebut BKAD masih berupaya dalam pengalihan aset tanah yang masih bersertifikat Pemda Flotim untuk dialihkan ke Pemda Lembata.
3. Terdapat Aset Tanah yang belum Dimanfaatkan dan Dioptimalkan, Pemanfaatan aset tanah merupakan suatu proses penting dalam pengelolaan suatu aset untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Pemanfaatan aset tanah di Kabupaten Lembata berdasarkan hasil wawancara masih terdapat beberapa lahan di tempat yang krusial yang belum dimanfaatkan seperti lahan SGB bungsu yang belum dimanfaatkan dengan baik sebagai sektor pariwisata yang mampu menghasilkan pendapatan dan juga lahan Bukit Cinta yang belum dimanfaatkan dengan baik.
4. Tidak adanya Tim Penilai yang Menilai Aset Tanah di Kabupaten Lembata, Tim penilai yang menilai suatu aset tanah merupakan unsur penting dalam proses pemanfaatan aset tanah. Pemanfaatan tidak bisa terlaksana dengan baik apabila suatu aset tanah belum dinilai seberapa besar nilai aset tanah tersebut apabila dimanfaatkan.
5. Kurangnya Peminat dari Pihak Ketiga, Pihak ketiga atau investor menjadi salah satu faktor pendukung terlaksananya proses pemanfaatan suatu aset tanah. Pihak ketiga atau investor sangat dibutuhkan untuk menjalankan suatu Kerjasama pemanfaatan suatu aset bersama pemerintah daerah, dikarenakan pemerintah daerah dalam memanfaatkan suatu aset tanah tidak bisa menjalankan semuanya sendirian karena kendala keuangan sehingga membutuhkan pihak ketiga atau investor untuk bisa meningkatkan pendapatan asli daerah suatu daerah.

### **3.3 Pemerintah Daerah dalam Mengatasi Hambatan Pengelolaan Aset Tetap Tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Lembata**

Beberapa upaya yang telah dilakukan oleh BKAD berdasarkan hasil wawancara dan observasi yang telah penulis lakukan, maka beberapa upaya yang telah dilakukan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Lembata dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan berkaitan dengan optimalisasi pengelolaan aset tanah dalam meningkatkan pendapatan asli daerah ialah:

1. Berkaitan dengan masalah kepemilikan aset yang belum bersertifikat, Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata terkhususnya BKAD telah melakukan Kerjasama dengan tim penertiban aset daerah yang terdiri dari Kejaksaan, Badan Pertanahan Nasional, dan juga Pemerintah Daerah Kabupaten Lembata untuk menyelesaikan permasalahan aset tanah Pemda Lembata yang belum bersertifikat dengan menggunakan bukti-bukti yang ada.
2. Berkaitan dengan terhambatnya proses pengalihan aset tanah dari Pemkab Flotim kepada Pemkab Lembata, BKAD masih melakukan penertiban untuk kepemilikannya. BKAD sudah memiliki bukti-bukti yang kuat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut hanya masih terhambat pada proses pembalikan nama dan sebagainya.
3. Berkaitan dengan adanya aset tanah yang belum dimanfaatkan dan dioptimalkan, BKAD

Kabupaten Lembata telah melakukan pendekatan-pendekatan dengan beberapa investor atau pihak ketiga untuk melakukan Kerjasama terkait pemanfaatan aset tanah dan juga BKAD telah bekerja sama dengan Dinas Pariwisata untuk mengembangkan objek-objek wisata yang sekiranya bisa menarik perhatian pengunjung luar atau wisatawan untuk menikmati objek pariwisata yang ada.

4. Berkaitan dengan tidak adanya tim penilai, BKAD Lembata telah melakukan beberapa upaya yakni dengan mendatangkan tim penilai dari provinsi dan juga Pemkab Lembata telah menyekolahkan beberapa putra/putri asli Lembata yang khusus untuk menempuh ilmu dibidang penilaian aset sehingga nantinya setelah selesai berpendidikan akan mengabdikan kepada Kabupaten Lembata.
5. Berkaitan dengan kurangnya peminat pihak ketiga atau investor yang ingin menginvestasikan modalnya pada pengelolaan aset tanah dikabupaten lembata, untuk menanggapi hal tersebut BKAD Lembata telah melakukan upaya untuk menarik perhatian investor luar yakni dengan mendatangkan penilai untuk menilai seberapa besar nilai aset tanah yang berpotensi untuk dimanfaatkan

### 3.4 Diskusi Temuan Utama Penelitian

Kebaharuan yang dilaksanakan peneliti terhadap penelitian oleh Wida OktaviaSuciyani (2020) Optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah sebagai upaya revitalisasi kawasan alun-alun Kota Bandung bahwa dari 4(empat) aset yakni: MasjidRaya Bandung, Taman Alun-Alun Bandung, Gedung KAA, dan Kawasan Palaguna, terdapat satuaset yang memiliki potensi untuk dilakukan optimasi pemanfaatan yakni pada aset Kawasan Palaguna. Pembaharuan penelitian ini terletak pada menarik perhatian investor luar yakni dengan mendatangkan penilai untuk menilai seberapa besar nilai aset tanah yang berpotensi untuk dimanfaatkan.

Kebaharuan yang dilaksanakan peneliti terhadap penelitian oleh Nyemas Hasfi, (2021) Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang). Pembaharuan penelitian yang menunjukkan bawasannya pada penelitian ini menggunakan teori Siregar dalam menganalisa optimalisasi yang menghasilkan penelitian yang lebih akurat yang ber objek kepada implementasi Aset Tanah.

Kebaharuan yang dilaksanakan peneliti terhadap penelitian oleh M. Rizky & B. Pangayaow. (2019) Pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset daerah. Letak pembaharuan penelitian ini dilihat dari metode pemilihan sampel informan yang sudah menggunakan *Purposive sampling* dan *snowball sampling* pada penelitian ini. Pada penelitian sebelumnya menggunakan *purposive sampling*.

Kebaharuan yang dilaksanakan peneliti terhadap penelitian oleh Agung Krisindarto (2022) Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang terletak pada tidak adanya kelemahan yang ditemui dalam hasil penelitian ini. Namun, pada penelitian ini di jumpai faktor penghambat dan upaya dalam mengatasi hambatan.

Kebaharuan yang dilaksanakan peneliti terhadap penelitian oleh Munaim (2020) Kebijakan Pengelolaan Barang milik Daerah Pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat yaitu terletak pada pemilihan metode penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif berbeda dengan penelitian sebelumnya yang menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan induktif.

## IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian analisis dari indikator yang dibahas dalam penelitian, maka penulis dapat menyimpulkan mengenai Optimalisasi Pegelolaan aset tetap tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lembata Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai berikut:

1. Optimalisasi Pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Lembata belum optimal, dikarenakan terdapat 323 aset tanah yang belum bersertifikat dan belum dimanfaatkan secara optimal, dan tingkat efesiensi suatu aset tanah di kabupaten Lembata belum efisien.
2. Hambatan-hambatan dalam proses pengoptimalisasian pengelolaan aset tanah masih ada beberapa faktor penghambat yang ditemui yakni:
  - a. Kepemilikan aset tanah yang belum semuanya bersertifikat.
  - b. Proses pengalihan aset dari Pemda Flores Timur kepada Pemda Lembata yang masih belum terselesaikan.
  - c. Terdapat beberapa aset tanah yang belum dimanfaatkan.
  - d. Belum adanya tim penilai untuk menilai aset yang mau dimanfaatkan dan dioptimalkan.
  - e. Kurangnya peminat dari pihak ketiga dalam memanfaatkan aset tanah yang ada di Kabupaten Lembata.
3. Upaya Pemerintah Daerah dalam mengatasi hambatan Optimalisasi Pengelolaan aset tetap tanah dalam rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten ialah:
  - a. Melakukan kerjasama dengan tim penertiban untuk menyelesaikan masalah kepemilikan aset tanah.
  - b. Terkait pelimpahan aset dari Pemkab Flotim kepada Pemkab Lembata sementara dilakukan penertiban untuk mengelihkan nama sertifikat dari Pemkab Flotim kepada Pemkab Lembata.
  - c. Melakukan kerjasama dengan investor luar dan Dinas Pariwisata untuk memanfaatkan aset tanah yang berpotensi untuk menambah pemasukan daerah.
  - d. Mendatangkan tim penilai dari Pemprov untuk melakukan penilaian aset tanah yang potensial.
  - e. Melakukan penilaian terhadap aset tanah yang potensial guna menarik perhatian atau minat dari pihak ketiga untuk melakukan Kerjasama dalam memanfaatkan aset tersebut.

**Keterbatasan Penelitian.** Penelitian ini keterbatasan utama yakni waktu. Keterbatasan waktu penulis maksimalkan dalam proses pengumpulan data dari Teknik pengumpulan data.

**Arah Masa Depan Penelitian (future work).** Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penelitian yang penulis laksanakan. Peneliti mengharapkan penelitian ini ada saran dan masukan demi kesempurnaan penelitian ini. Penelitian ini juga dapat dijadikan bahan evaluasi oleh BKAD Kabupaten Lembata sebagai evaluasi Kinerja.

## V. UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih terutama ditujukan kepada BKAD Kabupaten Lembata beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan penulis untuk melaksanakan penelitian dan memberikan informasi pada penelitian ini.

## VI. DAFTAR PUSTAKA

- Krisindarto, A. (2022). *Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang*.
- M, R., & Pangayaow, B. (2019). *Pengaruh manajemen aset terhadap optimalisasi pengelolaan aset daerah*.
- Munaim. (2020). *Kebijakan Pengelolaan Barang milik Daerah Pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat*.
- Nyemas, H. (2021). *Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang*.

- Simangunsong, F. (2017). *METODOLOGI PENELITIAN PEMERINTAHAN*. Alfabeta.
- Siregar, D. (2004). *Manajemen Aset*. Gramedia Pustaka Utama.
- Suciyani, W. O. (2020). *Optimalisasi pemanfaatan aset pemerintah sebagai upaya revitalisasi kawasan alun-alun Kota Bandung*.
- Sugiyono. (2015). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.

