

TUGAS AKHIR PROGRAM MAGISTER (TAPM)

**PEMANFAATAN ASET TANAH MILIK
PEMERINTAH DAERAH UNTUK
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH
DI KABUPATEN BERAU**



UNIVERSITAS TERBUKA

**TAPM diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Ilmu Administrasi Bidang Minat
Administrasi Publik**

Disusun Oleh :

MURNI

NIM. 500894999

PROGRAM PASCASARJANA

UNIVERSITAS TERBUKA

JAKARTA

2017

UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK

PERNYATAAN

TAPM yang berjudul Pemanfaatan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Untuk
Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Berau

adalah hasil karya saya sendiri, dan seluruh sumber yang dikutip maupun

dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Apabila di kemudian hari ternyata ditemukan

adanya penjiplakan (plagiat), maka saya bersedia

menerima sanksi akademik.

Samarinda, Mei 2017

Yang Menyatakan,



MURNI
NIM. 500894999

ABSTRACT

UTILIZATION OF LOCAL GOVERNMENT LAND ASSET TO INCREASING THE LOCAL REVENUE OF BERAU REGENCY

Murni

murnisining@gmail.com

Graduate Studies Program
Indonesia Open University

The Local Government of Berau Regency had 659 land ground area wide range 25.873.077,20 m² which consist of 586 land ground area that had been used by spread over in 13 district region and 73 land ground areas are not be used. Local Government had tried as maximum to manage and utilization existing asset potency, however there were still many assets that had not been optimizing to increased the local revenue of Berau Regency. In this research, researcher used a descriptive qualitative approach. This study systematically describe the facts, activities and situation of object. The institution analyzed in this study are the Board of Finance and Asset Management in Berau Regency, because the institution handled asset property of area. The results of this study indicated that the implementation management of land asset in Berau Regency is still not optimum in supporting local revenue. This is proved that still many vacant land assets untapped according to the function, still less supervision and security of assets, and the administrative proceedings still slowgoing. Researcher would like to give advice to improve management of land assets in Berau Regency with improved coordination among related units of land asset management. Improving inventory more accurate and complete certification, assessment, and information systems were optimized and integrated, and the utilization of vacant land that is more optimized again.

Keywords : Board of Finance and Asset Management, Local Revenue, Berau Regency

ABSTRAK

PEMANFAATAN ASET TANAH MILIK PEMERINTAH DAERAH UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN BERAU

Murni

murnisining@gmail.com

Program Pasca Sarjana
Universitas Terbuka

Pemerintah daerah Kabupaten Berau memiliki 659 bidang tanah dengan luas berkisar 25.873.077,20 m² yang terdiri dari 586 bidang tanah yang telah dimanfaatkan atau digunakan tersebar di 13 wilayah kecamatan dan sebanyak 73 bidang tanah belum dimanfaatkan (BPKAD Kabupaten Berau, 2015). Pemerintah Daerah telah berusaha semaksimal mungkin untuk mengelola dan memanfaatkan potensi aset yang ada, namun masih terdapat cukup banyak aset yang belum dioptimalkan untuk meningkatkan pendapatan Pemerintah Daerah. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif. Penelitian ini menggambarkan secara sistematis mengenai fakta, situasi dan aktivitas dari objek yang diteliti. Unit instansi analisis dalam penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau, karena instansi tersebut merupakan instansi yang ditunjuk oleh pemerintah daerah yaitu pemerintah kabupaten Berau untuk menangani aset milik daerah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pengelolaan aset tanah di Kabupaten Berau dinilai masih belum optimal dalam menunjang PAD. Hal ini dibuktikan masih banyaknya aset tanah kosong yang belum dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya, pengawasan dan pengamanan aset yang dinilai masih kurang, serta pengurusan administrasi yang dinilai masih lamban. Rekomendasi peneliti dalam meningkatkan pengelolaan aset tanah Kabupaten Berau adalah dengan meningkatkan koordinasi antar unit kerja terkait pengelolaan aset tanah, meningkatkan inventarisasi yang lebih lengkap dan akurat dengan sertifikasi, penilaian, dan sistem informasi yang optimal dan terintegrasi, serta pemanfaatan lahan kosong yang lebih dioptimalkan lagi.

Kata kunci: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Pendapatan Asli Daerah, Kabupaten Berau

PERSETUJUAN TAPM

Judul TAPM : Pemanfaatan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah
Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di
Kabupaten Berau

Penyusun TAPM : Murni

NIM : 500894999

Program Studi : Magister Ilmu Administrasi Publik

Hari/Tanggal : 26 Mei 2017

Menyetujui,

Pembimbing II,

Pembimbing I,

Dr. Ir. Nurmala Pangaribuan, M.S.

NIP. 19620426 198603 2 002

Dr. Drs. D.B. Paranoan, M.Si.

NIP. 19490405 197812 1 001

Penguji Ahli



Dr. Darmanto, M.Ed.

NIP. 19591027 198603 1 003

Mengetahui,

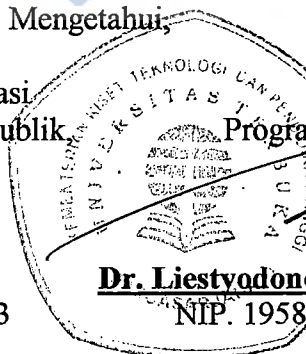
Ketua Bidang Ilmu Administrasi
Program Magister Administrasi Publik

Direktur
Program Pascasarjana



Dr. Darmanto, M.Ed.

NIP. 19591027 198603 1 003



Dr. Liestyadono Bawono Irianto, M.Si.

NIP. 19581215 198601 1 009

**UNIVERSITAS TERBUKA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK**

PENGESAHAN

NAMA : MURNI
NIM : 500894999
PROGRAM STUDI : MAGISTER ILMU ADMINISTRASI PUBLIK
JUDUL TAPM : PEMANFAATAN ASET TANAH MILIK
PEMERINTAH DAERAH UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN
BERAU

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Tugas Akhir Program Magister
(TAPM) Administrasi Publik Program Pascasarjana Universitas Terbuka pada :

Hari/Tanggal : Sabtu, 26 Mei 2017
Waktu : 09.30 – 10.50 wita

Dan telah dinyatakan LULUS

PANITIA PENGUJI TAPM

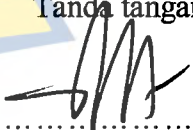
Ketua Komisi Penguji
Nama : Dr. Meita Istianda, S.IP, M.Si.

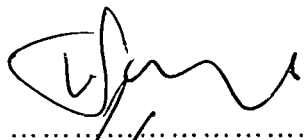
Tanda tangan

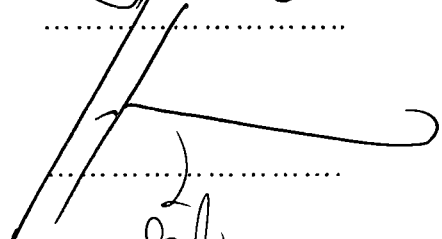
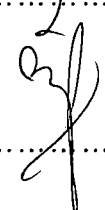
Penguji Ahli
Nama : Dr. Darmanto, M.Ed.

Pembimbing I
Nama : Dr. Drs. D.B. Paranoan, M.Si.

Pembimbing II
Nama : Dr. Ir. Nurmala Pangaribuan, M.S.


.....


.....


.....

.....

RIWAYAT HIDUP

Nama : Murni

NIM : 500894999

Program Studi : Magister Ilmu Administrasi Publik

Tempat / Tanggal Lahir : Pinrang / 9 Mei 1977

Riwayat Pendidikan : Lulus SD di SDN I Pinrang pada tahun 1989
 Lulus SMP di SMPN I Pinrang pada tahun 1992
 Lulus SMA di SMAN I Pinrang pada tahun 1995
 Lulus D3 di Universitas Hasanuddin Makassar pada tahun 1998
 Lulus S1 di Universitas Hasanuddin Makassar pada tahun 2002

Riwayat Pekerjaan : Tahun 2009 s/d 2014 sebagai Staf Pelaksana di Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Berau
 Tahun 2014 s/d sekarang sebagai Fungsional Umum di Inspektorat Kabupaten Berau

Alamat Tetap : Jalan Bangsawan No. 150 RT. 002 Kelurahan Gunung Tabur Kecamatan Gunung Tabur Kabupaten Berau Propinsi Kalimantan Timur

Samarinda, Juni 2017

Peneliti,



Murni

NIM. 500894831

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan penulisan Tugas Akhir Program Magister (TAPM) ini.

Penulisan TAPM ini dapat diselesaikan tepat waktu, tentu tidak terlepas dari bantuan, dukungan, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak Dr. Liestyodono Bawono Irianto, M.Si. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Terbuka.
2. Bapak Dr. Darmanto, M.Ed. Ketua Bidang Ilmu Administrasi Program Magister Administrasi Publik.
3. Ibu Dr. Meita Istianda, S.IP, M.Si. Kepala UPBJJ UT Samarinda.
4. Bapak Dr. Drs. D.B. Paranoan, M.Si selaku dosen pembimbing I dan Ibu Dr. Ir. Nurmala Pangaribuan, M.S selaku dosen Pembimbing II, yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan TAPM ini.
5. Bapak Drs. H. Suriansyah, MM., Ibu Sri Eka Takariyati, SH, MM., Ibu Ir. Hj. Maulidiyah, M.Si., Bapak Bambang Budi Utomo, SE, M.Si., Bapak Mulyadi, SE, M.Si, Bapak Amiswadi dan Bapak Wahid Hasyim, SE, M.Si. yang telah banyak membantu saya dalam melakukan penelitian.

6. Suami, saudara dan anak-anak saya tercinta yang telah memberikan bantuan doa dan dukungan moral maupun material.
7. Rekan-rekan mahasiswa Program Pascasarjana Pokjar Berau, yang telah banyak memberikan dukungan, spirit dan masukan-masukan dalam penulisan Tugas Akhir ini.

Akhir kata, saya berharap Allah SWT membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga TAPM ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu Administrasi Publik berupa terapan empiris teori administrasi serta dapat memberikan kontribusi bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Berau, khususnya dalam rangka Pemanfaatan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Berau.

Samarinda, Juni 2017

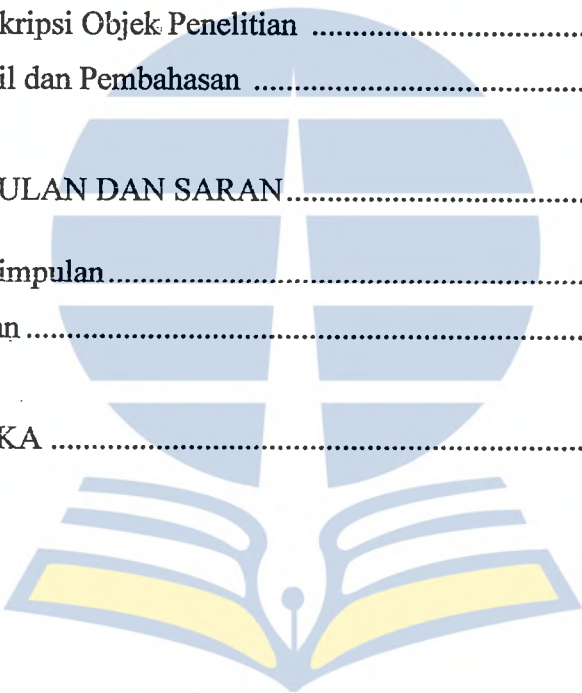
Peneliti,

Murni
NIM. 500894831

DAFTAR ISI

	Halaman
Lembar Pernyataan.....	i
Abstrak	ii
Lembar Persetujuan.....	iv
Lembar Pengesahan.....	v
Lembar Persetujuan Unggah Karya Ilmiah.....	vi
Riwayat Hidup	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	x
Daftar Gambar	xii
Daftar Tabel.....	xiii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Penelitian Terdahulu	12
B. Landasan Teori	16
C. Kerangka Pemikiran	34
D. Konsep Operasional.....	35

BAB III	METODOLOGI PENELITIAN.....	38
A.	Jenis Penelitian	38
B.	Fokus Penelitian	38
C.	Lokus Penelitian	39
D.	Jenis dan Sumber Data	39
E.	Tekhnik Pengumpulan Data	41
F.	Analisis Data.....	43
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	46
A.	Deskripsi Objek Penelitian	46
B.	Hasil dan Pembahasan	63
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	99
A.	Kesimpulan.....	99
B.	Saran	99
DAFTAR PUSTAKA		101
LAMPIRAN		



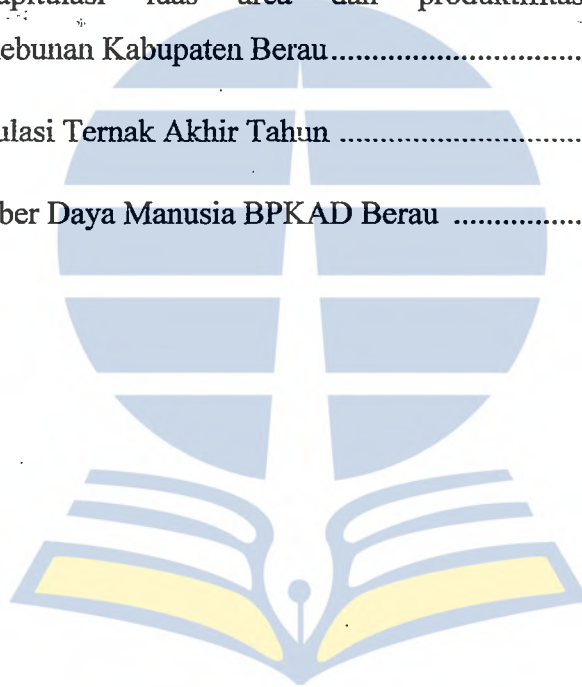
DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 :	Bentuk-Bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah	29
Gambar 2.2 :	Siklus Kerangka Pemanfaatan Aset Tanah	34
Gambar 3.1 :	Analisis Data Kualitatif	45



DAFTAR TABEL

Tabel 4.1. Banyaknya Penduduk, Rumah Tangga, dan Rata-Rata Anggota Rumah Tangga Menurut Kecamatan 2014	51
Tabel 4.2. Banyaknya Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin 2014.....	51
Tabel 4.3. Jenis Fungsi Hutan	52
Tabel 4.4. Komoditas Pertambangan Kabupaten Berau	54
Tabel 4.5. Rekapitulasi luas area dan produktifitas tanaman perkebunan Kabupaten Berau.....	55
Tabel 4.6. Populasi Ternak Akhir Tahun	56
Tabel 4.7. Sumber Daya Manusia BPKAD Berau	63



DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Pedoman Wawancara.....	106
Lampiran 2 Hasil Wawancara.....	110
Lampiran 3 Daftar Responden	122
Lampiran 4 Dokumentasi Aset Tanah yang ada di Kabupaten Berau.....	123
Lampiran 5 Peta Kabupaten Berau.....	125
Lampiran 6 Struktur Organisasi BPKAD.....	126



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perubahan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 menjadi Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 memberikan konsekuensi bertambahnya kewenangan Pemerintah Daerah sebagai bentuk pelimpahan tugas dari Pemerintah Pusat. Di samping itu, Undang-Undang Nomor 25 tahun 1999 direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 34 tahun 2004, yang merupakan aturan perimbangan keuangan antara pemerintah Pusat dan Daerah. Dampak dari desentralisasi tersebut adalah Pemerintah Daerah mempunyai kekuasaan yang lebih luas dalam hal pengelolaan aset daerah. Perubahan tersebut meliputi kenaikan jumlah maupun kekayaan negara yang dikuasai Pemerintah Daerah yang sebelumnya dikuasai oleh Pemerintah Pusat (Mardiasmi, 2002).

Aset atau barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya (Sholeh & Rochmansjah, 2010).

Otonomi daerah yang efektif berlaku mulai tanggal 1 Januari 2001, maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun

2001 tentang Pengamanan dan Pengalihan Barang Milik Negara atau Kekayaan Negara dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah pada tanggal 10 Januari 2001. Otonomi daerah memberikan kewenangan seluas-luasnya untuk menyelenggarakan pemerintah di daerah dan untuk tertib administrasi, pemanfaatan barang milik negara atau kekayaan negara diperlukan pengaturan yang lebih baik terhadap pengamanan maupun pengalihan. Semuanya perlu dilakukan pengamanan, pengalihan, dan penghapusan. Pengamanan dilakukan oleh pejabat berwenang meliputi mengawasi/menata usaha barang milik negara atau kekayaan negara agar keberadaannya secara administrasi maupun fisik dalam keadaan utuh, tidak rusak dan tidak hilang.

Pada Pasal 1 butir 10 UU Nomor 1 tahun 2004 tentang perbendaharaan negara yang dimaksud dengan Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lain yang sah. Barang Milik Negara memerlukan pengelolaan dan penatausahaan yang memadai baik berupa fisik, hukum maupun akuntansi. Pengelolaan dan penatausahaan yang baik akan sangat berguna untuk menjaga kondisi fisik, keamanan, pengakuan, peralihan hak, penilaian dan praktik akuntansi yang berkaitan dengan barang tersebut.

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No 19 tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) adalah meliputi pejabat pengelola barang milik daerah, perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan,

penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), barang milik daerah berupa rumah negara, dan ganti rugi dan sanksi. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120 tahun 2007 tentang BMN mengatur tentang tatacara Pembukuan, Inventarisasi dan Pelaporan. Sedangkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 29 tahun 2010 tentang Penggolongan dan Kodefikasi BMN mengatur tentang pemberian kode barang, kode lokasi, kode registrasi dan simbol/logo organisasi. Dan ketiga peraturan tersebut dibuat sebagai wujud pedoman pengelolaan BMN/BMD secara umum bagi seluruh Instansi Pemerintah.

Sejak diberlakukannya Undang-Undang 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, terjadi perubahan fundamental dalam hubungan tata pemerintahan sekaligus membawa perubahan penting dalam pengelolaan keuangan daerah. Pengurusan administrasi pengelolaan keuangan negara harus dilakukan dengan transparan sehingga tercipta pemerintah yang baik (*good governance*), (Thoha, 2008). Terdapat tiga aspek utama yang mendukung terciptanya pemerintahan yang baik, yaitu pengawasan, pengendalian, dan pemeriksaan (Mardiasmo, 2008). Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) diperlukan tata kelola pemerintahan yang baik agar setiap barang yang diperoleh dengan APBN ataupun hibah dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya.

Sejalan dengan upaya perwujudan otonomi daerah dan pemerintahan yang baik, maka harus memperhatikan akuntabilitas dalam pengelolaan keuangan daerah. Akuntabilitas merupakan bentuk pertanggungjawaban

pemerintah daerah yang berhasil maupun yang mengalami kegagalan dalam menjalankan tugasnya. Manajemen suatu organisasi dikatakan akuntabel apabila dalam pelaksanaan kegiatannya telah menentukan tujuan (*Goal*) yang tepat, mengembangkan standar yang dibutuhkan untuk mencapai tujuan, menerapkan pemakaian standar, serta mengembangkan standar organisasi dan operasi yang searah dan efisien. Pelaksanaan otonomi daerah tidak hanya dilihat dari seberapa banyak daerah tersebut memperoleh sumber pendapatan, tetapi juga harus diimbangi dengan Sistem Pengelolaan Keuangan Daerah yang memberikan manajemen keuangan lebih adil, rasional, transparan, partisipatif, dan bertanggungjawab (Darise, 2009).

Manajemen pemerintahan yang efektif sangat dibutuhkan agar berbagai urusan pemerintahan dilimpahkan kewenangannya kepada daerah dan dapat terselenggara secara maksimal serta dapat dipertanggungjawabkan secara baik kepada publik. Salah satu contoh adalah terjadinya pelimpahan kewenangan dalam hal pengelolaan aset negara yang awalnya banyak ditangani oleh pemerintah pusat. Pelimpahan kewenangan tersebut menjadikan pemerintah daerah memiliki kewenangan yang lebih besar dalam pengelolaan aset negara. Aset tetap atau barang milik daerah merupakan salah satu faktor yang paling strategis dalam pengelolaan keuangan daerah. Pada umumnya, nilai aset tetap daerah merupakan nilai yang paling besar dibandingkan dengan yang lain pada laporan keuangan. Keberadaan aset tetap sangat mempengaruhi kelancaran roda pemerintahan dan pembangunan. Oleh karena itu, sistem pengendalian intern atas manajemen/pengelolaan aset tetap daerah harus handal untuk mencegah penyimpangan yang dapat merugikan keuangan

daerah (BPK RI, 2010).

Aset atau barang milik daerah memiliki fungsi yang sangat penting dalam penyelenggaraan pemerintahan, tetapi dalam pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah sering kali terdapat berbagai persoalan aset daerah. Hal ini terbukti dari masih banyaknya pengecualian kewajaran atas nilai aset pemerintah daerah dalam opini BPK-RI atas laporan keuangan pemerintah daerah. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa pemerintah daerah mengalami kesulitan dalam pengelolaan aset sehingga laporan hasil pemeriksaan (LHP) dari BPK menemukan adanya kelemahan dalam pengelolaan aset.

Pengelolaan aset daerah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pengelolaan aset yang dimaksud adalah meliputi : perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Penatausahaan barang milik daerah meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan barang milik daerah (Darise, 2010).

Beberapa kebijakan yang terkait dengan pengelolaan BMN/BMD, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan

Lembaran Negara Nomor 4286).

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, sebagai pengganti Undang-undang Perbendaharaan Indonesia/Idische Comptabiliteitswet (Staatsblad Tahun 1925 Nomor 448) sebagaimana telah beberapa kali diubah dan ditambah terakhir dengan UU Nomor 9 Tahun 1968 (Lembar Negara republic Indonesia Tahun 1968 Nomor 53).
3. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 48 ayat (2) dan Pasal 49 ayat (6) UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008.
6. Keputusan Menteri Dalam Negeri (Kemendagri) Nomor 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang daerah.
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah sebagai pengganti Permendagri Nomor 17 Tahun 2007.

Perubahan paradigma baru manajemen barang milik negara/aset negara

yang ditandai dengan dikeluarkannya PP Nomor 6 Tahun 2006 yang merupakan peraturan turunan UU Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, telah memunculkan optimisme baru dalam penataan dan pengelolaan aset negara yang lebih tertib, akuntabel, dan transparan kedepannya. Pengelolaan aset negara dalam pengertian yang dimaksud dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) PP Nomor 6 Tahun 2006 adalah tidak sekedar administratif semata, tetapi lebih maju berfikir dalam menangani aset negara, dengan meningkatkan efisiensi, efektifitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset.

Pemerintahan daerah dapat berjalan dengan baik karena adanya dukungan dari berbagai faktor sumber daya yang membantu menggerakkan jalannya pemerintahan dalam menjalankan otonomi daerah. Faktor yang dapat mempengaruhi pelaksanaan otonomi daerah adalah : 1) pelaksanaanya harus baik, 2) keuangan harus cukup dan baik, 3) peralatannya memadai, dan 4) organisasi dan manajemennya harus baik (Kaho, 2007).

Tanah mempunyai karakteristik yang unik karena sifatnya yang terbatas tetapi kebutuhan manusia akan tanah terus meningkat, sehingga tanah mempunyai nilai. Hidayati dan Harjanto (2003: 82-85) mengatakan bahwa nilai tanah dipengaruhi oleh karakteristik fisik, seperti: ukuran dan bentuk, pengaruh tanah sudut, plottage, ekses tanah, topografi, utilitas, pengembangan tapak, lokasi dan lingkungan. Sehingga pemanfaatannya pun harus benar-benar diperhatikan untuk menunjang peningkatan PAD daerah. Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan dan keberadaan manusia. Salah satu bentuk pengelolaan aset adalah konsep *real*

property, yaitu suatu hak perorangan atau badan hukum untuk memilikidan menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya hak milik atau hak guna bangunan berikut bangunan (permanen) yang didirikan diatasnya atau tanpa bangunan. Pengertian penguasaan dapat dibedakan antara penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan yang disebut *real estate*. Sedangkan *real property* merupakan kepemilikan sebagai konsep hukum (penguasaan secara yuridis) yang dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah (Siregar, 2004).

Beberapa hal yang menjadi penyebab kurangnya optimalisasi/pemanfaatan aset daerah khususnya untuk aset tanah adalah:

1. Kurangnya tertib administrasi dalam inventarisasi aset, sehingga pengelola aset sendiri terkadang tidak mengetahui keberadaan asetnya. Berdasarkan data dari BPK RI tahun 2016, hingga saat ini aset tanah di Kabupaten Berau di bawah jalan masih belum dilakukan inventarisir.
2. Kurang lengkapnya bukti kepemilikan aset, terutama untuk tanah dan bangunan, sehingga kerjasama dengan pihak ketiga akan mempengaruhi minat mitra kerjasama. Di Kabupaten Berau masih terdapat 54 bidang aset tanah yang masih dalam proses pembuatan sertifikat. Sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap KIB A menunjukkan sebanyak 164 bidang tanah atau 51,06% dari tanah yang sudah dilengkapi bukti kepemilikan berupa sertifikat (BPK RI, 2016).
3. Kesulitan dalam menilai aset daerah yang akan dikerjasamakan. Seperti pernyataan yang telah disampaikan oleh Inspektur Inspektorat Kabupaten Berau, yaitu “.... terdapat 12 bidang tanah yang masih tercatat dengan nilai nol. Nilainya memang cukup besar sekitar 9 milyar lebih.”

Pemerintah daerah Kabupaten Berau memiliki 659 bidang tanah dengan luasan berkisar 25.873.077,20 m² yang terdiri dari 586 bidang tanah yang telah dimanfaatkan atau digunakan tersebar di 13 wilayah kecamatan dan sebanyak 73 bidang tanah belum dimanfaatkan (BPKAD Kabupaten Berau, 2015). Pemerintah Daerah telah berusaha semaksimal mungkin untuk mengelola dan memanfaatkan potensi aset yang ada, namun masih terdapat cukup banyak aset yang belum dioptimalkan untuk meningkatkan pendapatan Pemerintah Daerah. Kondisi pemanfaatan terhadap aset daerah tersebut membuktikan bahwa aset daerah sebagai sumber daya lokal daerah menunjukkan pemanfaatannya yang masih rendah, hal ini terjadi karena di hampir seluruh Pemerintah Daerah di Indonesia belum ada pemahaman pengelolaan aset daerah secara utuh dalam kerangka manajemen aset. Potensi pemanfaatan aset berkaitan dengan sifat dasar dari suatu aset ada atau diperoleh untuk mendukung suatu pelayanan (Hariyono, 2007).

Dari informasi yang peneliti dapatkan tentang pemanfaatan aset tetap berupa tanah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Berau untuk meningkatkan pendapatan asli daerah sampai pada saat ini belum terlaksana dengan maksimal. Oleh karena itu peneliti bermaksud untuk melakukan penelitian tugas akhir yang berjudul "Pemanfaatan Aset Tanah Milik Pemerintah Daerah Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Berau"

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk

meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Berau?

2. Apakah faktor - faktor pendorong dan penghambat dalam pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Berau?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui dan mendeskripsikan pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Berau.
2. Mengetahui faktor- faktor pendorong dan penghambat pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) di Kabupaten Berau.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori ilmu pengetahuan sosial khususnya Ilmu Administrasi Publik mengenai pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah daerah dalam pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD), khususnya

Pemerintah Daerah Kabupaten Berau dalam pemanfaatan aset tanah miliknya.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Kajian penelitian pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah untuk meningkatkan PAD di Kabupaten Berau belum pernah diteliti. Sebagai bahan pertimbangan, dicantumkan beberapa penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini.

1. Munaim (2012) dalam penelitiannya tentang Implementasi Kebijakan Pengelolaan Barang Milik Daerah pada pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat. Penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif dan dilakukan untuk mendeskripsikan, menganalisa dan menginterpretasikan proses implementasikan kebijakan pengelolaan barang milik daerah pada pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung dan menghambat pengelolaan barang milik daerah pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan pengelolaan barang milik daerah pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat secara keseluruhan dilihat dari aspek komunikasi, sumber daya, disposisi dan struktur birokrasi sudah berjalan dengan baik. Namun pada tingkat SKPD masih ditemui adanya hambatan dan tantangan.
2. Di dalam penelitian yang dilakukan oleh Hestria Noviayanti Siama yang berjudul Manajemen Aset Daerah Studi Pada Dinas Pendapatan

Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Berau. Pada penelitian ini dibahas mengenai penggunaan aset daerah yaitu barang bergerak. Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana pengelolaan aset daerah khususnya pada barang bergerak di Kabupaten Berau. Latar belakang dari penelitian ini salah satunya didasarkan pada salah satu masalah utama pemerintah daerah dalam pengelolaan aset daerah adalah ketidaktertiban administrasi dalam pengendalian inventarisasi aset. Selain itu masalah yang dihadapi Kabupaten Berau yaitu dalam bidang pengelolaan aset daerah yaitu pada pemanfaatan aset daerah dimana pada praktiknya terdapat beberapa penyalahgunaan dalam pemanfaatan barang milik daerah. Adapun jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jenis penelitian deskriptif dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan dari penelitian yang telah dilakukan, maka peneliti dapat menyimpulkan bahwa pelaksanaan inventarisasi aset daerah kurang memberikan peningkatan pengelolaan, karena pengklasifikasian barang yang belum optimal. Pemeliharaan aset daerah juga kurang dilakukan secara periodik dan kurangnya perhatian pegawai terhadap aset daerah yang dipakai setiap harinya. Penghapusan aset daerah dalam meningkatkan pengelolaan yang efektif juga masih relatif kurang baik. Hal ini disebabkan kurang optimalnya pendataan barang dari setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah. Pengelolaan pengawasan aset daerah juga masih kurang memberikan kontribusi terhadap peningkatan pengelolaan yang efektif, karena pengawasan yang dilakukan belum

se penuhnya secara rutin dilakukan secara langsung dengan mengecek secara langsung dilapangan, sehingga memungkinkan terjadinya penyimpangan terhadap pengelolaan aset daerah yang berakibat pada hilangnya aset daerah. Pada beberapa kasus bahkan terjadi barang yang rusak ringan maupun berat dan pembelian barang tanpa dilakukan pembukuan.

3. Penelitian lain dilakukan Nyemas Hasfi, Martoyo, dan Dwi Haryono (2013) pada jurnal berjudul Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang). Pada tulisannya peneliti mengemukakan fokus penelitiannya untuk mengetahui dan mendeskripsikan proses pengelolaan barang milik daerah oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kabupaten Sintang serta faktor-faktor yang mempengaruhinya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa, pengelolaan barang milik daerah pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang belum sepenuhnya terlaksana dengan baik. Hal ini meliputi aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pengamanan dan pemeliharaan, pemanfaatan, penilaian, dan penghapusan barang milik daerah yang kurang sesuai dengan kebutuhan organisasi, sehingga menimbulkan in-efisiensi dan kemubaziran. Pengelolaan barang milik daerah oleh Dinas Pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset Kabupaten Sintang yang belum sepenuhnya terlaksana dengan baik dihadapkan beberapa kendala dibidang organisasi, sumber daya aparatur, aturan dan

praktek manajemen pengelolaan barang yang belum sesuai dengan aturan yang ada.

4. Agustina (2005) melakukan suatu studi kasus yang dilakukan di Kabupaten Pontianak tentang manajemen aset (tanah dan bangunan) Pemerintah Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa identifikasi atas tanah dan bangunan yang belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah menjadi sumber pendapatan asli daerah dan meningkatkan pelayanan publik (public service).
5. Evaluasi Manajemen Aset Bangunan Pemerintah Kabupaten Sumba Timur Tahun 2002-2006. Oleh Awang, Program Studi Magister Ekonomika Pembangunan Bidang Ilmu-Ilmu Sosial. Fakultas Ekonomika dan Bisnis. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2007. Alat analisis yang digunakan adalah Deskriptif Kualitatif dan Logical Framework Approach (LFA) atau Pendekatan Kerangka Kerja Logis. Penelitian yang dilakukan menggunakan dua metode pengumpulan data, yakni: penelitian kepustakaan (library research) dan penelitian lapangan (field research) dengan kuesioner. Hasil penelitian ini menyebutkan bahwa pelaksanaan inventarisasi aset oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) atas aset bangunan yang dikelola/dikuasai belum dilaksanakan sesuai peraturan yang berlaku. Inventarisasi legalitas aset belum pernah dilakukan, sehingga bukti kepemilikan aset dipegang oleh masing-masing SKPD yang melaksanakan pembangunan gedung. Masalah penilaian aset dan pemanfaatan aset bangunan secara optimal juga ditemukan.

B. Landasan Teori

1. Konsep Pengelolaan/Manajemen Aset

Manajemen berasal dari bahasa Inggris, *management*, yang berarti ketatalaksanaan, pimpinan, dan pengelolaan. Manajemen adalah suatu proses yang diterapkan oleh individu atau kelompok dalam upaya koordinasi untuk mencapai suatu tujuan (Munir&Wahyu, 2009). Menurut McHugh (dalam Ernie,2005:5), manajemen adalah sebuah proses yang dilakukan untuk mewujudkan sebuah tujuan organisasi melalui rangkaian kegiatan berupa perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengendalian orang-orang serta sumber daya organisasi lainnya. Sedangkan menurut Hasibuan (2005), manajemen adalah ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber-sumber lainnya secara efektif dan efisien untuk mencapai suatu tujuan tertentu.

Fungsi manajemen menurut Luther Gullick (dalam Anton Athoillah,2010:96) adalah sebagai perencanaan, pengorganisasian, staff (penyusunan pegawai), pembinaan kerja, pengkoordinasian, pelaporan, pengawasan, dan anggaran. Sedangkan menurut Terry (2009), fungsi manajemen adalah sebagai berikut :

- a. Perencanaan (*Planning*) : proses yang menyangkut upaya yang dilakukan untuk mengantisipasi kecenderungan di masa yang akan datang dan penentuan strategi dan taktik yang tepat untuk mewujudkan target dan tujuan organisasi;
- b. Pengorganisasian (*Organizing*) : proses yang menyangkut bagaimana strategi dan taktik yang telah dirumuskan dalam perencanaan didesain

dalam sebuah struktur organisasi yang tepat dan tangguh, sistem dan lingkungan organisasi yang kondusif, dan dapat memastikan bahwa semua pihak dalam organisasi dapat bekerja secara efektif dan efisien guna pencapaian tujuan organisasi ;

- c. Pengarahan atau Penggerakan (*Actuating*) : proses implementasi program agar dapat dijalankan oleh seluruh pihak dalam organisasi serta proses memotivasi agar semua pihak tersebut dapat menjalankan tanggung jawabnya dengan penuh kesadaran dan produktifitas yang tinggi;
- d. Pengawasan (*Controlling*) : proses yang dilakukan untuk memastikan seluruh rangkaian kegiatan yang telah direncanakan, diorganisasikan dan diimplementasikan dapat berjalan sesuai dengan target yang diharapkan sekalipun berbagai perubahan terjadi dalam lingkungan dunia bisnis yang dihadapi.

Manajemen aset diartikan sebagai serangkaian aktivitas yang berkaitan dengan identifikasi aset yang diperlukan, cara mendapatkannya, cara mendukung dan memeliharanya, serta cara membuang atau memperbaruinya, sehingga aset tersebut secara efektif dan efisien dapat memenuhi sasaran (Hidayat, 2012).

Menurut Siregar (2004) manajemen aset pemerintah daerah dapat dibagi kedalam lima tahap kerja yang meliputi :

- a. Inventarisasi aset

Inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri dari atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis

yaitu berupa status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan, dan lain-lain, yang dalam proses kerjanya adalah berupa kegiatan : pendataan, kodifikasi/labelling, pengelompokan dan pembukuan/administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan Barang Milik Negara/Daerah. Kegiatan inventarisasi ditulis dalam Buku Inventaris, dimana semua kekayaan daerah yang bersifat kebendaan baik yang bergerak maupun tidak bergerak tercatat di dalamnya.

b. Legal Audit

Legal audit adalah lingkup manajemen aset berupa inventarisasi status penguasaan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan atau pengalihan aset. Permasalahan legal yang sering ditemui antara lain adalah status hak penguasaan yang lemah, aset yang dikuasai pihak lain, pemindahtanganan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain.

c. Penilaian Aset

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu

untuk memperoleh nilai barang milik daerah. Dalam rangka menyusun neraca pemerintah perlu diketahui berapa jumlah aset negara sekaligus nilai dari aset tersebut. Untuk diketahui nilainya maka barang milik negara secara periodik harus dilakukan penilaian baik oleh pengelola barang ataupun melibatkan penilai independent sehingga dapat diketahui nilai barang milik negara secara tepat. Untuk penilaian berupa tanah dan atau bangunan menggunakan patokan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Menurut Siregar (2004) penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Untuk itu pemerintah daerah dapat melakukan *outsourcing* kepada konsultan penilai yang profesional dan independent. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan bagi aset yang akan dijual.

d. Optimalisasi Pemanfaatan

Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam tahapan ini aset-aset yang dikuasai pemerintah daerah diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi.

Siregar (2004) menyatakan bahwa studi optimalisasi aset pemerintah daerah dapat dengan :

- 1) melakukan identifikasi aset-aset pemerintah daerah yang ada;
- 2) melakukan pengembangan data base aset pemerintah daerah;

- 3) melakukan studi untuk menentukan pemanfaatan aset dengan nilai terbaik (*highest and best use*) atas aset-aset pemerintah daerah dan memberikan hasil dan laporan kegiatan, baik dalam bentuk data-data terkini maupun dalam bentuk rekomendasi;
- 4) dan melakukan pengembangan strategi optimalisasi aset-aset milik pemerintah daerah.

e. Pengawasan dan Pengendalian

Untuk menjamin kelancaran penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah secara berdayaguna dan berhasilguna, maka fungsi pembinaan, pengawasan dan pengendalian sangat penting untuk menjamin tertib administrasi pengelolaan barang milik daerah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, menjelaskan bahwa pengendalian merupakan usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sedangkan pengawasan merupakan usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan/atau kegiatan, apakah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan.

Siregar (2004) mengatakan pengawasan dan pengendalian, dalam pemanfaatan dan pengalihan aset merupakan suatu permasalahan yang sering terjadi pada pemerintah daerah saat ini. Suatu sarana yang efektif dalam meningkatkan kinerja aspek ini adalah melalui pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset). Melalui sistem ini maka

transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin dan dapat diawasi dengan jelas, karena keempat aspek di atas diakomodir dalam suatu sistem yang termonitor dengan jelas seperti sistem arus keuangan yang terjadi di perbankan, sehingga penanganan dan pertanggungjawaban dari tingkat pelaksana hingga pimpinan mempunyai otoritas yang jelas.

Manajemen aset menjelaskan mengenai aset berdasarkan perspektif pembangunan yang berkelanjutan, yaitu berdasarkan 3 aspek pokoknya (sumber daya alam, sumber daya manusia, dan infrastruktur), seperti berikut ini (Siregar, 2004) :

a. Sumber daya alam

Sumber daya alam adalah semua kekayaan alam yang dapat digunakan dan diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia.

b. Sumber daya manusia

Sumber daya manusia adalah semua potensi yang terdapat pada manusia seperti akal pikian, seni, keterampilan dan sebagainya yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan bagi dirinya sendiri maupun orang lain atau masyarakat pada umumnya.

c. Infrastruktur

Infrastruktur adalah sesuatu buatan manusia yang dapat digunakan sebagai sarana untuk kehidupan manusia dan sebagai sarana untuk dapat memanfaatkan sumber daya alam dan sumber daya manusia dengan semaksimalnya, baik untuk saat ini maupun berkelanjutan dimasa yang akan datang.

2. Konsep Aset Daerah

Pengertian Aset dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007, yaitu semua barang yang dibeli atau yang diperoleh atas beban APBD atau APBN atau yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Pengertian aset secara umum menurut Siregar (2004:178) adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu (perorangan). Menurut Siregar (2001) pengertian aset bila dikaitkan dengan properti maka dapat dijabarkan melalui beberapa aspek, antara lain :

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

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

1. Tanah-tanah kehutanan, pertanian, perkebunan, lapangan olahraga dan tanah-tanah yang belum dipergunakan, jalan-jalan (tidak termasuk jalan daerah), jalan kereta api, jembatan, waduk, lapangan terbang, bangunan-bangunan irigasi, tanah pelabuhan dan lain- lain tanah seperti itu.

2. Gedung-gedung yang dipergunakan untuk kantor, pabrik-pabrik, bengkel, sekolah, rumah sakit, studio, laboratorium dan lain- lain gedung seperti itu.
3. Gedung-gedung tempat tinggal tetap atau sementara seperti rumah-rumah tempat tinggal, tempat istirahat, asrama, pesanggrahan, bungalow dan lain-lain gedung seperti itu.
4. Monumen-monumen seperti : monumen purbakala (candi-candi), monumen alam, monumen peringatan sejarah, dan monumen purbakala lainnya.

3. Manajemen Aset Daerah

Pengelolaan barang milik negara/daerah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 th 2016 tentang pedoman pengelolaan barang daerah, pengelolaan barang milik negara/daerah dilaksanakan dengan memperhatikan asas-asas sebagai berikut : Azas fungsional, Azas kepastian hukum, Azas transparansi, Azas efisiensi, Azas akuntabilitas dan Azas kepastian nilai. Barang milik negara/daerah meliputi barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN/APBD dan juga barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Adapun barang yang berasal dari perolehan lain yang sah meliputi :

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak.
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang.
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Menurut Mardiasmo (2002:87) terdapat tiga prinsip dasar pengelolaan kekayaan aset daerah yakni: (1) adanya perencanaan yang tepat, (2) pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif, dan (3) pengawasan (monitoring). Pengertian pengelolaan aset negara dalam Pasal 1 Ayat (1) dan Ayat (2) PP No. 6/2006 adalah tidak sekedar administratif, tetapi menangani aset negara, dengan bagaimana meningkatkan efisiensi, efektivitas dan menciptakan nilai tambah dalam mengelola aset. Oleh karena itu, lingkup pengelolaan aset Negara mencakup perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian. Proses tersebut merupakan siklus logistik yang lebih terinci yang didasarkan pada pertimbangan perlunya penyesuaian terhadap siklus perbendaharaan dalam konteks yang lebih luas (keuangan negara).

4. Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD)

Pemanfaatan BMN/BMD dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan BMN/BMD, dimana dijelaskan bahwa pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah dan/atau bangunan yang diperlukan untuk menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi pengguna barang/kuasa pengguna barang dilakukan oleh pengguna barang dengan persetujuan pengelola barang. Pemanfaatan barang milik negara/daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan negara/daerah dan kepentingan umum.

Bentuk pemanfaatan BMN/BMD berdasarkan Permendagri No 19 tahun 2016, berupa : sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah, bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan, dan kerja sama penyediaan infrastruktur. Penjelasan mengenai bentuk-bentuk pemanfaatan sebagaimana disebutkan, yaitu :

a. Sewa

Sewa adalah imbalan yang diterima atau diperoleh dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan harta gerak atau harta tidak bergerak (Muljono, 2010). Berdasarkan pasal 38 ayat 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 78/PMK.06/2014 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemanfaatan Barang Milik Negara, penyewaan BMN/BMD dilakukan dengan tujuan : 1) mengoptimalkan pemanfaatan BMN/BMD yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan Negara; 2) memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang; dan atau 3) mencegah penggunaan BMN/BMD oleh pihak lain secara tidak sah.

b. Pinjam pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dan antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola (Darise, 2009). Berdasarkan pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, jangka waktu pinjam

pakai maksimal adalah lima tahun dan dapat diperpanjang satu kali. Pinjam pakai dilaksanakan berdasarkan perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat nama para pihak yang terikat dalam perjanjian, jenis, luas atau jumlah barang yang dipinjamkan, dan jangka waktu, tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman serta hak dan kewajiban para pihak.

c. Kerja sama pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan BMD dengan pihak lain dilakukan dengan tujuan mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah dan dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah (Sholeh&Heru, 2010; Darise, 2009). Jangka waktu yang diperkenankan sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2014 adalah paling lama 30 tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang. Ketentuan jangka waktu kerja sama pemanfaatan ini memberikan kepastian bahwa setelah perjanjian kerja sama ini berakhir maka barang milik daerah tersebut harus dikembalikan kepada pemerintah daerah. Selain itu, guna menjamin barang milik daerah dikembalikan tepat waktu dan menghindari pemindahan kepemilikan maka dibuat ketentuan pula bahwa barang milik daerah ini tidak boleh dijaminkan oleh mitra kerja sama kepada pihak ketiga dan hal ini harus dinyatakan secara eksplisit dalam surat perjanjian kerja sama pemanfaatan.

d. Bangun guna serah

Bangun guna serah adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor yang

menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa bangun guna serah berakhir (Barata, 2011). Terlebih dahulu dilakukan diaudit berdasarkan perjanjian yang dilakukan terhadap obyek bangun guna serah (M.Yusuf, 2010). Dalam pasal 103 Permenkeu Nomor 78/PMK.06/2014 disebutkan bahwa pihak yang dapat melakukan bangun guna serah adalah pengelola barang, yang meliputi : Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), Swasta kecuali perorangan, dan atau Badan Hukum lainnya. Bangunan dan fasilitasnya yang menjadi bagian hasil dari pelaksanaan bangun guna serah harus dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pemerintah Republik Indonesia, dan biaya persiapan bangun guna serah yang dikeluarkan pengelola barang atau pengguna barang sampai dengan penunjukan mitra bangun guna serah dibebankan pada APBN sedangkan biaya persiapan bangun guna serah yang terjadi setelah ditetapkannya mitra bangun guna serah dibebankan pada mitra bangun guna serah.

e. Bangun serah guna.

Menurut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, bangun serah guna adalah pemanfaatan BMD berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati. Berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, dalam pengertian pemanfaatan barang milik daerah bentuk Bangun Serah Guna, terdapat tiga kata kunci yang dapat digaris bawahi, yaitu :

- 1) pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya
- 2) setelah selesai pembangunannya diserahkan
- 3) didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu

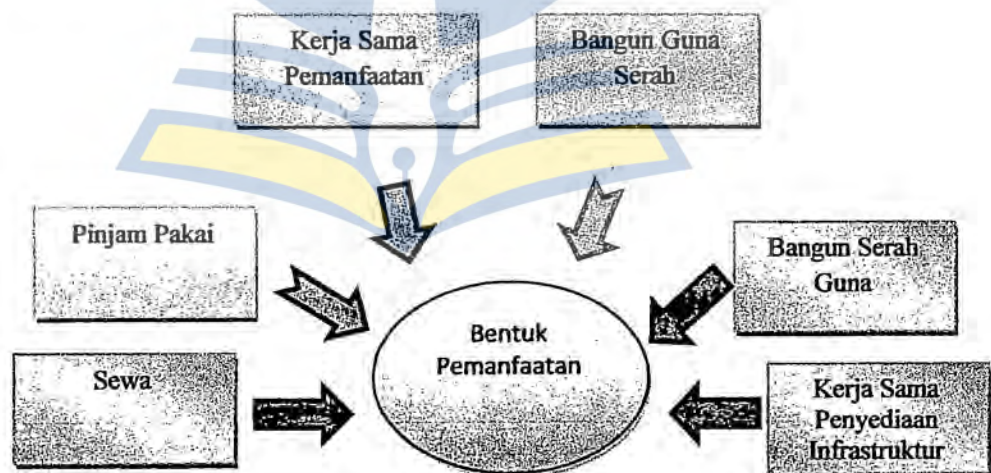
Bentuk pemanfaatan bangun serah guna pada dasarnya mirip dengan bentuk pemanfaatan bangun guna serah. Hal yang membedakan adalah ada proses penyerahan bangunan yang siap pakai beserta sarana/fasilitasnya kepada pemerintah daerah terlebih dahulu. Selanjutnya oleh pemerintah daerah, tanah dan atau bangunan tersebut diserahkan kembali kepada pihak lain untuk didayagunakan selama jangka waktu tertentu yaitu paling lama 30 tahun sejak dimulainya masa pengoperasian. Sebagaimana halnya dengan bentuk pemanfaatan bangun guna serah, mitra kerja bangun serah guna tidak boleh menjaminkan/menggadaikan/memindahtangankan tanah milik pemerintah daerah tersebut. Untuk hak guna bangunan diatas tanah milik pemerintah daerah boleh dijaminkan oleh mitra kerja sama, namun harus berakhir maksimal ketika tanah dan atau bangunan tersebut diserahkan kembali kepada pemerintah daerah pada akhir masa perjanjian bangun serah guna.

f. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, KSPI adalah kerjasama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan

infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. KSPI atas BMD dilakukan dengan pertimbangan : 1) dalam rangka kepentingan umum dan atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintah, 2) tidak tersedia atau tidak cukup dana dalam APBD untuk penyediaan infrastruktur, dan 3) termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan pemerintah. Jangka waktu KSPI atas BMD paling lama adalah 50 tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang. Badan usaha yang dapat melakukan kerjasama adalah badan usaha yang berbentuk : 1) Perseroan Terbatas, 2) Badan Usaha Milik Negara (BUMN), 3) Badan Usaha Milik Daerah, dan/atau 4) Koperasi.

Bentuk - bentuk pemanfaatan barang milik daerah dapat dilihat pada gambar di bawah ini :



Gambar 2.1 Bentuk – bentuk Pemanfaatan Barang Milik Daerah

5. Dasar Hukum Pemanfaatan Barang Milik Daerah

Undang-undang sebagai payung hukum pengelolaan barang milik daerah adalah Undang-undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara dan Undang-undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Selanjutnya Undang-undang ini ditindaklanjuti dengan aturan turunannya untuk mengatur lebih detil mengenai pengelolaan barang milik daerah yaitu dalam Peraturan Pemerintah Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 17 Tahun 2007 yang diubah dengan Permendagri 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah yaitu pada pasal 2 disebutkan bahwa pengelolaan Barang Milik Daerah meliputi juga aspek pemanfaatan. Bab khusus yang mengatur mengenai pemanfaatan barang milik daerah yaitu bab VII mengenai pemanfaatan mulai pasal 78 sampai dengan pasal 295. Kewenangan penetapan kebijakan pengelolaan Barang Milik Daerah termasuk didalamnya aspek pemanfaatan, berada ditangan Kepala Daerah. Lebih lanjut dalam pasal 78 dan 79 Permendagri No.19 tahun 2016, diatur mengenai kebijakan Pemanfaatan Barang Milik Daerah, yaitu :

- a. Pengelola barang dengan persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah yang berada dalam penguasaan Pengelola Barang dan Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk barang milik daerah berupa sebagian tanah dan atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang, dan selain tanah dan atau bangunan.
- b. Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum.
- c. Pemanfaatan barang milik daerah dapat dilakukan sepanjang tidak

mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah.

- d. Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah merupakan penerimaan daerah yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.

6. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pengertian PAD berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah pasal 1 ayat 18 adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Menurut Darise (2006), PAD sebagai sumber penerimaan daerah perlu untuk terus ditingkatkan agar dapat menanggung sebagian belanja yang diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintah dan kegiatan pembangunan yang setiap tahun meningkat sehingga kemandirian otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab dapat dilaksanakan.

Berdasarkan Undang-Undang No.33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah, pasal 157 menyebutkan bahwa sumber pendapatan asli daerah diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan PAD lain lain yang sah.

a. Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah, hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya

tidak langsung diberikan sedangkan pelaksanaannya dapat dipaksakan.

b. Retribusi Daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. Sanksi yang dikenakan pada retribusi adalah sanksi secara ekonomis, yaitu jika tidak membayar retribusi maka tidak akan memperoleh jasa yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah (Siahaan, 2005).

Menurut Mardiasmo (2009), obyek dari retribusi daerah terdiri dari :

1) Jasa Umum

Jasa Umum, yaitu berupa pelayanan yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Contohnya adalah retribusi pelayanan kesehatan, pelayanan kebersihan, pelayanan parkir di tepi jalan umum, pelayanan pemakaman, dan lain sebagainya.

2) Jasa Usaha

Jasa Usaha merupakan pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial. Contohnya adalah retribusi pemakaian kekayaan daerah, pasar grosir atau pertokoan, terminal, rumah potong hewan, tempat rekreasi dan olah raga, dan lain sebagainya.

3) Perizinan tertentu

Perizinan tertentu berupa kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk dilakukan pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Contohnya adalah retribusi izin mendirikan bangunan, tempat penjualan minuman alcohol, izin gangguan, dan izin trayek.

c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

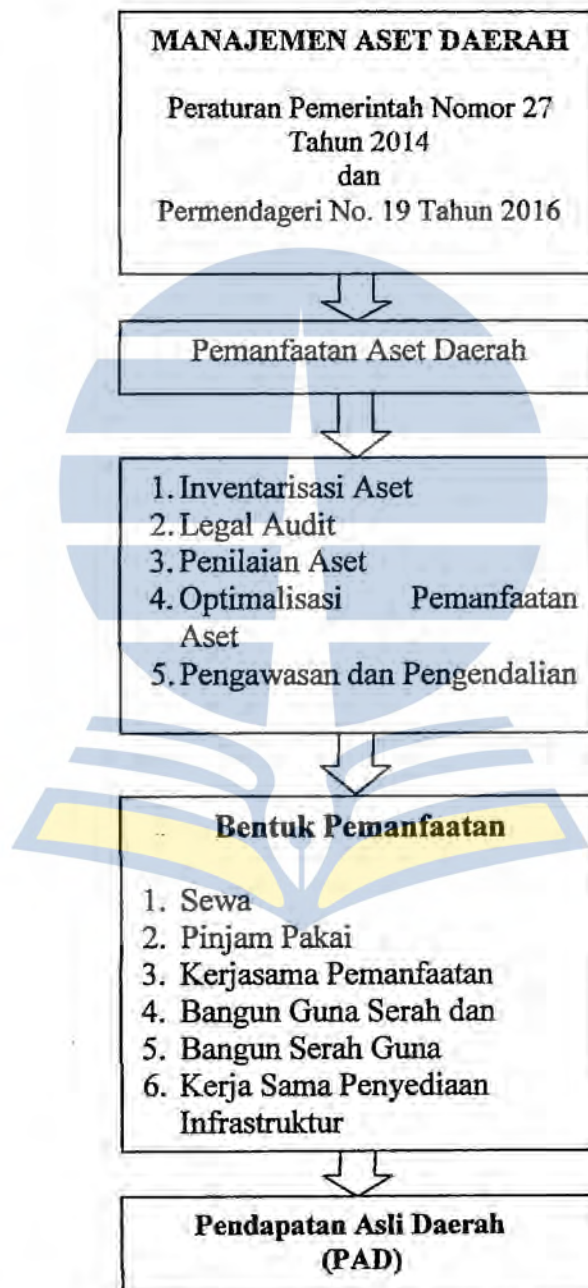
Menurut Mardiasmo (2004), Pemerintah Daerah juga dapat melakukan upaya peningkatan PAD melalui optimalisasi peran Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Penyertaan modal pada BUMN, BUMD, dan perusahaan swasta merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan, artinya pengelolaannya diluar dari pengelolaan pemerintah daerah dan bertujuan untuk memperoleh bagian laba atas kepemilikan atau penyertaan modal dari hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

d. Pendapatan Asli Daerah Lain-lain yang sah

PAD lain-lain yang sah adalah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

C. Kerangka Pemikiran

Pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah dapat lebih dipahami dengan melihat dan menganalisa faktor-faktor dalam pengelolaan/manajemen aset tersebut. Adapun kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :



Gambar 2.2 Siklus Kerangka Pemikiran Pemanfaatan Aset Tanah

D. Konsep Operasional

Adapun Konsep Operasional pada penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Aset adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan satuan tertentu yang dapat dinilai, dihitung, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat berharga lainnya.
2. Manajemen aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan identifikasi apa saja yang dibutuhkan aset, kebutuhan dana, cara memperoleh aset, menyediakan sistem dukungan logistik dan pemeliharaan untuk aset, menghapus atau memperbaharui aset sehingga secara efektif dan efisien dapat memenuhi tujuan.
3. Pengelolaan barang daerah adalah rangkaian kegiatan dan tindakan terhadap barang daerah yang meliputi, perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindah-tanganan, pembinaan pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan, tuntutan ganti rugi.
4. Tanah adalah salah satu bentuk aset tetap yang di atasnya dapat didirikan bangunan atau digunakan operasi, misalnya lapangan, halaman, tempat parkir, dan lain sebagainya.
5. Pemanfaatan BMN/BMD adalah pendayagunaan Barang BMN/BMD yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi

- Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi BMN/BMD dengan tidak mengubah status kepemilikan. Pemanfaatan BMD dapat dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna, dan kerja sama penyediaan infrastruktur.
6. Sewa adalah imbalan yang diterima atau diperoleh dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan harta gerak atau harta tidak bergerak.
 7. Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dan antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola.
 8. Kerjasama pemanfaatan BMD dengan pihak lain dilakukan dengan tujuan mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah dan dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah.
 9. Bangun guna serah adalah bentuk perjanjian kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor yang menyatakan bahwa pemegang hak atas tanah memberikan hak kepada investor untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian bangun guna serah dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa bangun guna serah berakhir.
 10. Bangun Serah Guna adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang

disepakati.

11. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah berupa tanah dan atau bangunan, sebagian tanah dan atau bangunan yang masih digunakan, serta selain tanah dan atau bangunan dalam jangka waktu yang disepakati .



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Menurut Sukmadinata (2009), penelitian kualitatif bertujuan mendefinisikan suatu keadaan atau fenomena secara apa adanya. Penelitian kualitatif merupakan proses penyelidikan untuk memahami masalah sosial berdasarkan penciptaan gambaran secara holistik yang dibentuk dengan kata-kata, melaporkan pandangan informan secara terperinci, dan disusun dalam sebuah latar alamiah (Silalahi, 2009). Penelitian ini akan menggambarkan secara sistematis mengenai fakta, situasi dan aktivitas dari objek yang diteliti. Dasar pertimbangan penggunaan metode ini dianggap sangat relevan dengan materi penelitian ini, yaitu menggambarkan apa adanya dari kejadian yang diteliti.

B. Fokus Penelitian

Penelitian ini berfokus pada bagaimana pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Berau sesuai undang-undang, peraturan pemerintah dan peraturan daerah yang mengatur pemanfaatan barang milik negara dan daerah. Dalam mengoptimalkan pemanfaatan aset, kegiatan-kegiatan yang perlu dilakukan adalah : 1) inventarisasi aset, 2) legal audit, 3) penilaian aset, 4) optimalisasi pemanfaatan aset, serta 5) pengawasan dan pengendalian aset. Pada penelitian ini akan berfokus pada bentuk pemanfaatan aset tanah, yang meliputi : 1) sewa, 2) pinjam pakai, 3) kerjasama pemanfaatan, 4) bangun guna serah, 5) bangun serah guna, dan 6) kerja sama

penyediaan infrastruktur.

C. Lokus Penelitian

Lokus penelitian yang dipilih sesuai dengan judul penelitian dan sangat relevan dengan permasalahan yang diajukan adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau, karena instansi tersebut merupakan instansi yang ditunjuk oleh pemerintah daerah yaitu pemerintah kabupaten Berau untuk menangani aset milik daerah yang terletak di Alamat Jalan APT. Pranoto No 1 Kelurahan Gayam Kecamatan Tanjung Redeb Kabupaten Berau.

Penentuan sampel atau informan dalam penelitian ini dipilih secara sengaja atau mempergunakan teknik sampel *purposive* (bertujuan) yang terdiri dari : 1) Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau, 2) Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau, 3) Kepala Bidang Aset, 4) Sekretaris BPKAD, 5) Staf Bagian Inventarisasi BPKAD, 6) Inspektur Inspektorat Kabupaten Berau, 7) Kepala BAPENDA, 8) Staf Bagian Pemanfaatan dan Penghapusan Aset BPKAD.

Data primer pada penelitian ini dilakukan peneliti secara langsung untuk melakukan wawancara serta pencatatan terhadap data atau informasi di lapangan. Pedoman wawancara dibuat semi terstruktur sehingga informan dapat memberikan tambahan informasi yang tidak terdapat dalam daftar pertanyaan yang telah dibuat peneliti.

D. Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Kuncoro (2013:145) menyatakan bahwa data merupakan sekumpulan

informasi yang diperlukan untuk pengambilan keputusan. Jenis data terbagi atas dua bagian yaitu :

a. Data kualitatif

Data kualitatif adalah data yang bersumber dari lokasi penelitian yang berupa keterangan dan uraian untuk mengadakan analisis dan menyajikannya dalam penelitian melalui teori-teori yang berlaku.

b. Data kuantitatif

Data kuantitatif adalah data berbentuk angka-angka dan tabel-tabel kemudian melakukan uraian dan penafsiran dalam data-data tersebut. Adapun jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif. Menurut Bodgan dan Biklen dalam Sugiyono (2005:9), secara umum penelitian kualitatif memiliki karakteristik sebagai berikut :

- a. Dilakukan pada kondisi yang alamiah, langsung ke sumber data dan peneliti adalah instrumen kunci
- b. Penelitian kualitatif lebih bersifat deskriptif. Data yang terkumpul berbentuk kata-kata atau gambar, sehingga tidak menekankan pada angka
- c. Penelitian kualitatif lebih menekankan pada proses dari pada produk atau outcome
- d. Penelitian kualitatif melakukan analisis data secara induktif
- e. Penelitian kualitatif lebih menekankan makna (data dibalik yang teramati)

2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ada dua, yaitu :

a. Data primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung pada sumber data yaitu dari informan yang bersangkutan dengan cara wawancara dan pengamatan (observasi) pada informan. Berkenaan dengan jenis penelitian ini yang bersifat kualitatif, maka prosedur dalam pemilihan informan yang terpenting adalah bagaimana menentukan informan kunci (*key informan*) atau situasi sosial tertentu yang sarat informasi sesuai dengan fokus penelitian (Bugin, 2003:53).

b. Data sekunder

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari buku-buku, dokumen/catatan, tulisan-tulisan karya ilmiah dari berbagai media, arsip-arsip resmi yang dapat mendukung kelengkapan data primer.

E. Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Metode Wawancara.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengadakan wawancara langsung dengan pihak instansi yang terkait. Wawancara dilakukan secara mendalam untuk mendapatkan informasi tentang bagaimana pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Berau yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau. Pertanyaan yang diajukan kepada informan dalam wawancara merupakan pertanyaan semi

terstruktur, yang diduga mempunyai informasi yang dapat menjelaskan fenomena yang terjadi. Wawancara semi terstruktur merupakan pertanyaan terbuka namun terdapat batasan tema dan alur pembicaraan, fleksibel namun dapat terkontrol, terdapat pedoman wawancara yang dijadikan patokan dalam alur, urutan dan penggunaan kata, serta tujuan wawancara adalah untuk memahami suatu fenomena. Pedoman wawancara dibuat peneliti berdasarkan tujuan wawancara. Pedoman wawancara memuat pertanyaan-pertanyaan mendasar yang nantinya berkembang dalam proses berlangsungnya wawancara. Pedoman wawancara yang ada kemudian dianalisa dan dilakukan review kembali untuk melihat apakah terdapat ketidaksesuaian dengan tujuan dari wawancara yang akan dilakukan. Setelah dilakukan editing pada pedoman wawancara, peneliti selanjutnya mencari informan yang sesuai dengan karakteristik informan penelitian yang diharapkan. Sebelum wawancara dilaksanakan, peneliti membuat janji dengan informan untuk menyepakati kesiapan waktu dan tempat untuk dilakukan wawancara.

Seluruh hasil wawancara direkonstruksi menjadi berkas-berkas catatan lapangan, membaca secara cermat, menyusun serta mengajukan pertanyaan-pertanyaan analisis baik untuk mendapatkan informasi yang lebih mendalam maupun untuk memberikan dasar bagi analisis lebih lanjut.

2. Dokumentasi

Dokumentasi pada penelitian dilakukan dengan cara melihat dan mencatat hasil wawancara yang telah dilakukan kepada narasumber.

Dokumentasi merupakan tanda bukti bagi peneliti menjalankan penelitian secara langsung. Pengambilan data diperoleh melalui dokumen-dokumen, seperti buku catatan, gambar, dan rekaman. Peneliti mengamati dan memilih data-data yang tepat dan yang diperlukan dalam penyusunan tugas akhir ini yang berkaitan dengan pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah Kabupaten Berau.

3. Kepustakaan. Studi pustaka merupakan metode pengumpulan data dan informasi melalui dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, foto-foto, gambar, maupun dokumen elektronik yang dapat mendukung dalam proses penulisan. Data sekunder ini digunakan untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh yaitu dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan lain sebagainya.

F. Analisis Data

Analisis data secara kualitatif adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih bagian yang terpenting dan membuat kesimpulan sehingga dapat dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain (Sugiyono, 2016).

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mengacu pada konsep Milles dan Huberman (dalam Pawito, 2007) yaitu *interactive model* yang mengklasifikasikan analisis data dalam tiga langkah, yaitu:

1. Reduksi data

Pada tahap pertama dalam reduksi data, melibatkan langkah-langkah

editing, pengelompokan, dan meringkas data. Pada tahap kedua, peneliti menyusun kode-kode dan catatan-catatan mengenai aktifitas dan proses penelitian. Sedangkan pada tahap terakhir, peneliti menyusun rancangan konsep-konsep serta penjelasan berkenaan data yang bersangkutan.

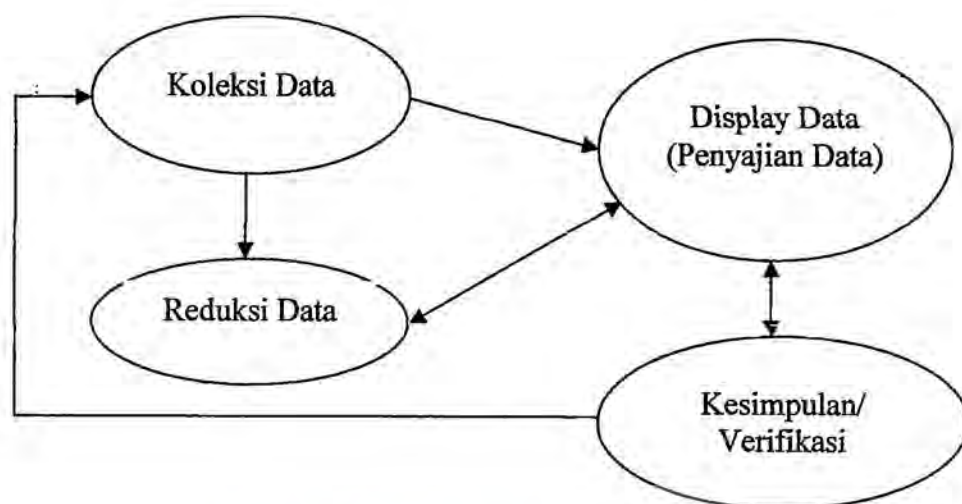
2. Penyajian Data

Pada langkah ini peneliti menyajikan sekumpulan informasi (data) secara sistematis dari hasil seleksi untuk memahami makna sesuai dengan fokus penelitian. Sehingga pada tahapan ini peneliti dimungkinkan dapat menarik kesimpulan. Sajian data oleh peneliti ini dapat berwujud narasi yang didukung gambar, skema, dan tabel bersumber dari data lapangan yang sudah di seleksi secara ketat.

3. Verifikasi dan Kesimpulan

Pada tahapan ini, peneliti melakukan pengecekan ulang (verifikasi) atas data yang sudah masuk dan tersusun secara naratif. Ini penting dilakukan sebelum peneliti menarik sebuah kesimpulan, sebab dalam proses reduksi data maupun sajian data terkadang terjadi error, sehingga kesimpulan yang akan diambil peneliti tidak dapat dari fokus penelitian yang sudah ditetapkan.

Penarikan kesimpulan adalah hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan. Kesimpulan ini dapat berupa hubungan kausal atau interaktif, maupun hipotesis atau teori. Tahapan analisis data dalam penelitian kualitatif menurut Miles dan Huberman ini diilustrasikan dalam bagan yang disajikan oleh Sugiyono (2005) seperti berikut :



Gambar 3.1 Analisis Data Kualitatif



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Objek Penelitian

Gambaran umum lokasi penelitian meliputi gambaran umum daerah Kabupaten Berau dan gambaran umum objek penelitian yaitu Badan Pengelola Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau sebagai Leading. Gambaran umum Kabupaten Berau mencakup kondisi fisik dan wilayah, kependudukan, dan visi misi Kabupaten Berau. Gambaran umum Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau terdiri dari visi dan misi organisasi; kedudukan, tugas dan fungsi; struktur organisasi, dan kepegawaian dari instansi tersebut.

1. Gambaran Umum Kabupaten Berau

a. Sejarah

Kabupaten Berau berasal dari Kesultanan Berau yang didirikan sekitar abad ke-14. Menurut sejarah Berau, Raja pertama yang memerintah bernama Baddit Dipattung dengan gelar Aji Raden Surya Nata Kesuma dan isterinya bernama Baddit Kurindan dengan gelar Aji Permaisuri. Pusat pemerintahan kerajaan pada awalnya berkedudukan di Sungai Lati (sekarang menjadi lokasi pertambangan Batu Bara PT. Berau Coal).

Aji Raden Suryanata Kesuma menjalankan masa pemerintahannya tahun 1400–1432 dengan adil dan bijaksana, sehingga kesejahteraan rakyatnya meningkat. Pada masa itu dia berhasil menyatukan wilayah pemukiman masyarakat Berau yang

disebut Banua, yaitu Banua Merancang, Banua Pantai, Banua Kuran, Banua Rantau Buyut dan Banua Rantau Sewakung.

Di samping kewibawaannya, kedudukan Aji Raden Suryanata Kesuma juga sangat berpengaruh, menjadikan dia disegani lawan maupun kawan. Untuk mengenang jasa Raja Berau yang pertama ini, Pemerintah telah mengabdikannya sebagai nama Korem 091 Aji Raden Surya Nata Kesuma yang Rayon Militer Kodam VI/TPR.

Setelah dia wafat, Pemerintahan Kesultanan Berau dilanjutkan oleh putranya dan selanjutnya secara turun temurun keturunannya memerintah sampai pada sekitar abad ke-17. Kemudian awal sekitar abad XVIII datanglah penjajah Belanda memasuki kerajaan Berau dengan berkedok sebagai pedagang (VOC). Namun kegiatan itu dilakukan dengan politik De Vide Et Impera (politik adu domba). Kelicikan Belanda berhasil memecah belah Kerajaan Berau, sehingga kerajaan terpecah menjadi 2 Kesultanan yaitu Kesultanan Sambaliung dan Kesultanan Gunung Tabur.

Pada saat bersamaan masuk pula ajaran agama Islam ke Berau yang dibawa oleh Imam Sambuayan dengan pusat penyebarannya di sekitar Sukan. Sultan pertama di Kesultanan Sambaliung adalah Raja Alam yang bergelar Alimuddin (1800–1852). Raja Alam terkenal pimpinan yang gigih menentang penjajah belanda. Raja Alam pernah ditawan dan diasingkan ke Makassar (dahulu Ujung Pandang). Untuk mengenang jiwa Patriot Raja Alam namanya diabadikan menjadi Batalyon 613 Raja Alam yang berkedudukan di Kota Tarakan.

Sedangkan Kesultanan Gunung Tabur sebagai Sultan pertamanya adalah Sultan Muhammad Zainal Abidin (1800–1833), keturunannya meneruskan pemerintahan hingga kepada Sultan Achmad Maulana Chalifatullah Djalaluddin (wafat 15 April 1951) dan Sultan terakhir adalah Aji Raden Muhammad Ayub (1951–1960). Kemudian wilayah kesultanan tersebut menjadi bagian dari Kabupaten Berau.

Sultan Muhammad Amminuddin menjadi Kepala Daerah Istimewa Berau. Dia memerintah sampai dengan adanya peraturan peralihan dari Daerah Istimewa menjadi Kabupaten Dati II Berau, yaitu Undang-undang Darurat tahun 1953 Tanggal terbitnya Undang-undang tersebut dijadikan sebagai Hari jadi Kabupaten Berau. Dengan diterbitkannya Undang-undang No. 27 tahun 1959, Daerah Istimewa Berau berubah menjadi kabupaten Dati II Berau dan Tanjung Redeb sebagai Ibukotanya, dengan Sultan Aji Raden Muhammad Ayub (1960–1964) menjadi Bupati Kepala Daerah Tingkat II Berau yang pertama.

Penetapan Kota Tanjung Redeb sebagai pusat pemerintahan Dati II Kabupaten Berau adalah untuk mengenang pemerintahan Kerajaan (Kesultanan) di Berau. Di mana pada tahun 1810 Sultan Alimuddin (Raja Alam) memindahkan pusat pemerintahannya ke Kampung Gayam yang sekarang dikenal dengan nama Kampung Bugis. Perpindahan ke Kampung Bugis pada tanggal 25 September tahun 1810 itu menjadi cikal bakal berdirinya kota Tanjung Redeb,

yaitu kemudian dibadikan sebagai Hari jadi Kota Tanjung Redeb sebagaimana diterapkan dalam Perda No. 3 tanggal 2 April 1992

b. Visi dan Misi

Visi dan Misi dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Berau Tahun 2016 merupakan Visi Misi Bupati dan Wakil Bupati Berau terpilih periode 2016-2021.

Pemerintah Kabupaten Berau telah menetapkan Visi dengan rumusan "MEWUJUDKAN BERAU SEJAHTERA, UNGGUL, DAN BERDAYA SAING BERBASIS SUMBER DAYA MANUSIA DAN PEMANFAATAN SUMBER DAYA ALAM SECARA BERKELANJUTAN".

Berdasarkan Visi Pemerintah Kabupaten Berau tersebut, maka dirumuskan Misi Pemerintah Kabupaten Berau sebagai berikut :

- 1) Membangun dan meningkatkan sarana dan prasarana publik yang berkualitas, adil, berkelanjutan dan berwawasan lingkungan.
- 2) Meningkatkan taraf hidup masyarakat dengan memanfaatkan potensi sumber daya alam, memberdayakan usaha ekonomi kecil menengah yang berbasis kerakyatan, dan perluasan lapangan kerja termasuk pengembangan ekonomi kreatif berbasis pariwisata dan kearifan lokal.
- 3) Mewujudkan masyarakat yang cerdas, sehat, sejahtera, bermartabat dan berdaya saing tinggi.
- 4) Menciptakan tata pemerintahan yang bersih, berwibawa, transparan dan akuntabel

c. Kondisi Fisik dan Wilayah

Kabupaten Berau merupakan bagian dari propinsi Kalimantan Timur yang terletak dibagian utara dengan ibukotanya adalah Tanjung Redeb yang memiliki luas wilayah 34.127 km² yang terdiri dari daratan dan lautan. Letak daerah ini berada tidak jauh dari garis khatulistiwa dengan posisi berada antara 116° sampai dengan 119° Bujur Timur dan 1° sampai dengan 2°33' Lintang Utara. Kabupaten Berau berbatasan langsung dengan :

- Sebelah Utara : Kabupaten Bulungan
- Sebelah Timur : Laut Sulawesi
- Sebelah Selatan : Kabupaten Kutim
- Sebelah Barat : Kabupaten Malinau, Kukar, Kubar

Kabupaten Berau terdiri dari 13 kecamatan dan 97 kampung, 10 kelurahan serta 2 UPT, yang mana jarak antar ibukota kecamatan cukup jauh, kecuali untuk 3 kecamatan terdekat dengan ibukota kabupaten termasuk dalam wilayah kecamatan perkotaan, yaitu Kecamatan Teluk Bayur, Sambaliung dan Gunung Tabur. Sedangkan 9 kecamatan lainnya adalah termasuk kecamatan wilayah pedesaan.

Dalam pembagian wilayah pembangunan Kabupaten Berau memiliki 3 (tiga) wilayah yaitu :

1. Wilayah Pantai yang meliputi : Kecamatan Biduk-Biduk, Talisayan, Pulau Derawan, Maratua dan Tubaan.
2. Wilayah Pedalaman yang meliputi : Kecamatan Segah dan Kecamatan Kelay.

3. Wilayah Kota yang meliputi : Kecamatan Tanjung Redeb, Gunung Tabur, Sambaliung, Teluk Bayur.

d. Kependudukan

Tabel 4.1 Banyaknya Penduduk, Rumah Tangga, dan Rata-Rata Anggota Rumah Tangga Menurut Kecamatan Tahun 2014

Kecamatan	Jumlah Penduduk	Jumlah Rumah Tangga	Rata-rata Anggota Rumah Tangga
(1)	(2)	(3)	(4)
1 Kelay	4 979	1 432	3,48
2 Talisayan	11 739	3 383	3,47
3 Tabalar	5 615	1 422	3,95
4 Biduk Biduk	5 631	1 415	3,98
5 Pulau Derawan	9 947	2 490	3,99
6 Maratua	3 402	661	5,15
7 Sambaliung	27 605	7 318	3,77
8 Tanjung Redeb	75 110	29 748	2,52
9 Gunung Tabur	17 307	4 345	3,98
10 Segah	10 053	2 735	3,68
11 Teluk Bayur	24 920	7 677	3,25
12 Batu Putih	7 923	2 334	3,39
13 Biatan	5 904	1 688	3,50
Kabupaten Berau	210 135	66 648	3,15

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Berau

Tabel 4.2 Banyaknya Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin Tahun 2014

Kelompok Umur	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
(1)	(2)	(3)	(4)
0 – 4	12 629	12 278	24 907
5 – 9	12 274	11 850	24 124
10 – 14	9 839	9 375	19 214
15 – 19	8 434	7 780	16 214
20 – 24	9 789	8 946	18 735
25 – 29	11 982	10 763	22 745
30 – 34	11 591	9 641	21 232
35 – 39	10 262	7 942	18 204
40 – 44	8 333	6 348	14 681
45 – 49	5 823	4 552	10 375
50 – 54	4 213	3 076	7 289
55 – 59	2 862	1 980	4 842

60 – 64	1 745	1 458	3 203
65 +	2 248	2 122	4 370
Kabupaten Berau	112 024	98 111	210 135

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Berau

e. Ekonomi

Hasil utama provinsi Kalimantan Timur adalah hasil tambang seperti minyak, gas alam dan batu bara. Sektor lain yang kini sedang berkembang adalah agrikultur, pariwisata dan industri pengolahan.

f. Potensi Wilayah

1) Kehutanan

Luas Kawasan Hutan di kabupaten Berau berdasarkan Surat Keputusan Menteri Kehutanan SK.942/Menhut-II/2013 Tanggal 23 Desember 2013 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Kehutanan Nomor 79/Kpts-II/2001 Tanggal 15 Maret 2001 Tentang Penunjukkan Kawasan Hutan dan Perairan di Wilayah Provinsi Kalimantan Timur Seluas 14.651553 Ha.

Tabel 4.3 Jenis Fungsi Hutan

No.	JENIS FUNGSI HUTAN	LUAS (Ha)
<i>A</i>	<i>Kawasan Budidaya Kehutanan (KBK)</i>	
	Kawasan Suaka Alam dan Pelestarian Alam	220.00
	Suaka Alam Laut dan Daratan	280.00
	Hutan Lindung	370,339.00
	Hutan Produksi	532,230.00
	Hutan Produksi Konservasi	33,903.00
	Hutan Produksi Terbatas	668,017.00
	Tubuh Air	28,685.00
<i>B</i>	<i>Kawasan Budidaya Non Kehutanan</i>	
	Areal Penggunaan Lain	585,939.00
	Jumlah	2,219,113.00

Berdasarkan data Dinas Kehutanan Kabupaten Berau sampai dengan tahun 2010 luas alih fungsi hutan seluas 150.448 Ha atau 6,85 %, masing-masing untuk keperluan pembangunan perkebunan = 60.224 Ha, pertambangan = 7.571 Ha, pertanian = 70.000 Ha, permukiman dan fasilitas pelayanan umum lainnya = 12.693 Ha

Hutan Primer atau Virgin Forest terdapat sekitar 560,897 hektar atau sekitar 15 % dari luar wilayah daratan kabupaten Berau, sedangkan hutan yang telah mengalami penurunan kualitas terutama di wilayah yang ada kegiatan HPH adalah sekitar 1,042,055 hektar atau 48 % dari luas wilayah daratan kabupaten Berau. Wilayah lain yang sangat spesifik dan istimewa adalah pengunungan kapur yaitu sekitar 156,767 hektar atau sekitar 7 % dari luas wilayah daratan kabupaten Berau. Hutan Bakau menempati luas sekitar 47,941 atau sekitar 3 % dari luas wilayah daratan kabupaten Berau. Sedangkan sisanya adalah sekitar 26 % sudah tidak berhutan.

2) Pertambangan

Kabupaten Berau memiliki beragam formasi geologi yang mengandung berbagai macam jenis mineral dan batubara yang terkandung di dalamnya. Berdasarkan peta geologi regional lembar Tanjung Redeb 1918, lembar Muara Lasan 1917, lembar Longbia 1818, lembar Muarawahau 1817 dan lembar Talisayan 1916 (P3G Bandung, 1995), Kabupaten Berau terdiri dari 26 (dua

puluh enam) formasi batuan dan alluvium berumur Kuartar. Dari 26 formasi batuan tersebut terdiri atas 21 (duapuluh satu) formasi batuan sedimen tersier, 2 (dua) diantaranya berupa batuan gunung api yaitu batuan gunung api muda terdiri dari lava andesit-basalt, aglomerat, breksi gunung api dan tufa serta batuan gunung api Jelai terdiri dari breksi gunungapi, batupasir tufaan dan tufa yang setempat disisipi oleh lapisan batubara, batuan ini diterobos oleh retas-retas andesit, 1 (satu) sumbat retas berupa granit, 1 (satu) batuan granit dan 1 (satu) batuan ofiolit yang terdiri dari peridotit, serpentinit, hazsбургit, wherlit, piroksen, gabro dan basal. Komoditas-komoditas yang berpotensi terdapat pada formasi-formasi tersebut yang ada di Kabupaten Berau sebagaimana ditampilkan pada tabel berikut :

Tabel 4.4 Komoditas Pertambangan Kabupaten Berau

No	Golongan Komoditas (berdasarkan PP 23/2010)	Jenis Komoditas	Sebaran (Kecamatan)
1	Mineral Logam	Emas, Galena, Seng	Kelay, Segah, Tabalar
2	Mineral Bukan Logam	Pasir kuarsa, dolomite, kalsit, batugamping untuk semen dan clay	Gunung Tabur, Pulau Derawan dan Segah
3	Batuan	Granit, granodiorit, andesit, tanah urug, kristal kuarsa, kerikil sungai, batu kali, sirtu, tanah urukan setempat, batugamping, pasir laut	Kelay, Segah (granit dan granodiortit, kristal kuarsa)

4	Batubara	Batubara	Gunung Tabur, Segah, Teluk Bayur, Sambaliung, Tanjung Redeb, Kelay
---	----------	----------	---

3) Perkebunan

Sampai pada semester I tahun 2015, jenis tanaman perkebunan yang dikembangkan di Kabupaten Berau seperti karet, kelapa Dalam, kelapa Sawit, Kakao, Lada, Kopi, Nilam, Pala dan Kemiri rata-rata mengalami kenaikan luas tanam. Khususnya pada tanaman Kelapa Sawit, Kakao, Lada, baik luas tanam maupun jumlah produksi mengalami kenaikan yang cukup signifikan.

Rekapitulasi luas area dan produktifitas tanaman perkebunan Kabupaten Berau Angka Sementara (Periode Januari s.d. Juni 2015 dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 4.5 Rekapitulasi luas area dan produktifitas tanaman perkebunan Kabupaten Berau

No	Komoditi	Jumlah (Ha)	Produksi (Ton)	Produktivitas (Kg/Ha)	Jumlah Petani	Wujud Produksi
1	Karet					
	- Rakyat	2.738,50	368,73	0,6	1.933	Lumb
	- BPS	521,00	0,00	0,0	145	-
2	Kelapa Dalam	2.763,15	1.979,41	0,8	4.059	Buah Segar
3	Kelapa Sawit					
	- Rakyat	31.867,24	57.836,52	5,1	21.812	TBS
	- BPS	78.651,78	920.873,23	24,6	16.253	TBS
4	Kakao	2.890,00	16.279,75	7,7	2.888	Biji Kering
5	Lada	1.676,45	30,70	0,03	2.068	Biji Kering
6	Kopi	422,90	70,39	0,2	535	Berasan
7	Nilam	12,00	33,30	3,7	9	Basah
8	Pala	89,00	0,00	0,0	157	-
9	Kemiri	12,00	1,60	0,3	9	-
	TOTAL	121.644,00	997.473,63	42,9	49.868	

Sumber : Data Dinas Perkebunan Agustus 2015

4) Peternakan

Disektor Peternakan dan Kesehatan Hewan melalui sumber dana APBD I untuk pengadaan ternak sapi dari keadaan awal sejumlah 891ekor menjadi 897 ekor induk dan telah melahirkan sebanyak 673 ekor sapi, sedang untuk konsumsi daging dan telur di Kabupaten Berau pada tahun 2008 sebesar 4,94kg/kapita/tahun, telur sebesar 2,27 kg/kapita / tahun dengan protein daging rata-rata 16,80% dan protein telur rata-rata 12,80%. Sementara potensi dan peluang usaha dibidang peternakan Kabupaten Berau masih membutuhkan 38.500 ekor sapi, 46.500 ekor Kamping dan 475.000 ekor kambing.

Tabel 4.6 Populasi Ternak Akhir Tahun (Satuan Ekor)

Jenis Ternak	2011	2012	2013	2014	2015
Sapi	8.426	9.763	11.573	12.582	13.120
Kerbau	141	161	212	359	377
Kambing	7.163	5.754	5.744	7.831	8968
Babi	2.063	1.911	2.609	2.072	2783
Kuda	46	42	13	17	16
Ayam Buras	173.405	133.647	148.41	280.50	276.362
Ayam Ras Pedaging	1.748.238	2.335.500	2.922.862	2.219.831	3.985.929
Ayam Ras Petelur	30.225	27.325	30.358	33.275	47.700
Itik/Entok	16.415	10.197	18.880	98.515	25.405

Sumber : Dinas Peternakan dan Kesehatan Hewan Kabupaten Berau

5) Pariwisata

Berbagai tempat wisata yang ada di Kabupaten Berau adalah :

- Pantai Pulau Derawan
- Pulau Sangalaki
- Pulau Kakaban
- Pulau Maratua

- e) Danau Ubur - Ubur Pulau Kakaban .[2]
 - f) Labuan Cermin Kecamatan Biduk-Biduk
 - g) Kolam/Pemandian Air Panas Kecamatan Biatan .
 - h) Taman Buru Batu Putih di Kecamatan Talisayan.
 - i) Bekas Istana Kesultanan Gunung Tabur.
 - j) Keraton Kesultanan Sambaliung.
 - k) Makam Raja-Raja Kesultanan Gunung Tabur di tepi Sungai Berau dan Sungai Kelay.
 - l) Bandar Udara Kalimantan, salah satu bandara terbesar di utara Kaltim.
 - m) Sentosa Park, wahana rekreasi air (waterboom) terbesar di utara Kaltim.
 - n) Masjid Agung Baitul Hikmah di Kota Tanjung Redeb.
- 6) Perikanan dan Kelautan

Perikanan merupakan salah satu produk unggulan dari Kabupaten Berau. Beberapa kecamatan yang memiliki daerah perairan menjadikan perikanan sebagai mata pencaharian. Perikanan dibagi menjadi dua perikanan laut dan darat. Produksi perikanan berkisar 14.000 ton per tahun. Pada tahun 2011 Produksi ikan segar sebanyak 15.509,80 ton mengalami peningkatan dibanding tahun 2010 yaitu sebesar 14.922,40 ton.

2. Gambaran Umum Badan Pengelola Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) mempunyai tugas melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan

daerah di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah.

a. Visi dan Misi

Visi merupakan gambaran umum yang ingin dicapai di masa depan; Adapun visi dari BPKAD adalah “Terwujudnya Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Terbaik Se-Kalimantan.

Dalam rangka mencapai visi tersebut, maka ditetapkan misi sebagai berikut :

- 1) meningkatkan pelayanan administrasi dan profesionalisme aparatur
- 2) meningkatkan daya saing dan pengelolaan keuangan dan aset daerah

b. Struktur Organisasi

Struktur organisasi BPKAD diatur dalam Peraturan Bupati Berau Provinsi Kalimantan Timur No. 74 Tahun 2016 (terlampir).

c. Tugas dan Fungsi Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD)

Tugas dan fungsi BPKAD Kabupaten Berau dibentuk berdasarkan Perda Nomor 74 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah. Tugas dan fungsi BPKAD Kabupaten Berau adalah sebagai berikut :

- 1) Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah dipimpin oleh seorang Kepala Badan, mempunyai tugas pokok membantu Bupati dalam penyelenggaraan fungsi penunjang urusan

pemerintahan di bidang keuangan yang meliputi pengelolaan keuangan dan aset daerah dengan memimpin, merencanakan, mengorganisasikan, mengoordinasikan, membina, mengendalikan, mengawasi, dan mempertanggung jawabkan semua kegiatan Dinas serta mengadakan hubungan kerjasama dengan organisasi perangkat daerah lainnya.

- 2) Sekretariat dipimpin oleh Sekretaris, mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Badan dibidang pengelolaan kesekretariatan yang meliputi administrasi penyusunan program, administrasi umum, kepegawaian, periengkapan dan administrasi keuangan untuk mendukung kelancaran tugas dan kegiatan Badan dengan memberikan pelayanan administrasi kepada satuan organisasi Badan.
- 3) Sub Bagian Penyusunan Program mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi sekretariat yang meliputi pengelolaan administrasi penyusunan program pembangunan bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah, mengidentifikasi permasalahan, pengumpulan data, mengevaluasi dan memonitor kegiatan dan penyusunan laporan dan pertanggung jawaban pelaksanaan tugas Badan.
- 4) Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Sekretariat yang meliputi pengelolaan administrasi umum, kepegawaian, rumah tangga dan ketetausahaan Badan.

- 5) Sub Bagian Keuangan dan Aset mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi sekretariat yang meliputi pengelolaan administrasi dan penatausahaan keuangan dan aset Badan.
- 6) Bidang Anggaran mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Badan di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah yang meliputi perencanaan anggaran anggaran belanja, dan analisa kebutuhan.
- 7) Sub Bidang Perencanaan Anggaran mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Anggaran di bidang perencanaan anggaran.
- 8) Sub Bidang Anggaran Belanja mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang anggaran di bidang anggaran belanja.
- 9) Sub Bidang Analisa Kebutuhan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Anggaran di bidang analisa kebutuhan.
- 10) Bidang Perbendaharaan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Badan di bidang perbendaharaan yang meliputi belanja tidak langsung, belanja langsung dan kas daerah.
- 11) Sub Bidang Belanja Tidak Langsung mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Perbendaharaan di bidang belanja tidak langsung.

- 12) Sub Bidang Belanja Langsung mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Perbendaharaan di bidang belanja langsung.
- 13) Sub Bidang Kas Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Perbendaharaan di bidang kas daerah.
- 14) Bidang Akuntansi mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Badan di bidang akuntansi yang meliputi akuntansi pendapatan dan pembiayaan, akuntansi belanja, serta pencatatan dan penyusunan laporan keuangan.
- 15) Sub Bidang Akuntansi Pendapatan dan Pembiayaan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Akuntansi di bidang akuntansi pendapatan dan pembiayaan.
- 16) Sub Bidang Akuntansi Belanja mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Akuntansi di bidang akuntansi belanja.
- 17) Sub Bidang Pencatatan dan Penyusunan Laporan Keuangan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Akuntansi di bidang pencatatan dan penyusunan laporan keuangan.
- 18) Bidang Aset Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Badan di bidang aset daerah yang meliputi inventarisasi, pemanfaatan dan penghapusan serta

pengadaan dan pengamanan.

19) Sub Bidang Inventarisasi mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Aset Daerah di bidang inventarisasi.

20) Sub Bidang Pemanfaatan dan Penghapusan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Aset Daerah di bidang pemanfaatan dan penghapusan.

21) Sub Bidang Pengadaan dan Pengamanan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas pokok dan fungsi Bidang Aset Daerah di bidang pengadaan dan pengamanan.

22) Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.

23) Unit Pelaksana Teknis mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

d. Kepegawaian

BPKAD Kabupaten Berau memiliki sumberdaya manusia sejumlah 60 orang, dengan rincian sebagai berikut : (1) sekretariat sebanyak 15 orang; (2) anggaran sebanyak 9 orang; (3) aset daerah sebanyak 11 orang; (4) akuntansi sebanyak 10 orang; dan (5) perbendaharaan sebanyak 15 orang.

Tabel 4.7 Sumberdaya Manusia BPKAD Kabupaten Berau

No	Kriteria	Jumlah
1	Jenis Kelamin	
	- Laki-laki	35
	- Perempuan	25
2	Jenjang Pendidikan	
	- Sarjana Strata 2 (S2)	6
	- Sarjana Strata 1 (S1/DIV)	28
	- Sarjana Muda/Diploma III	3

	- Sekolah Menengah Atas	21
	- Sekolah Menengah Pertama	2
3	Golongan	
	- Golongan IV/b	2
	- Golongan IV/a	2
	- Golongan III/d	9
	- Golongan III/c	6
	- Golongan III/b	13
	- Golongan III/a	10
	- Golongan II/d	2
	- Golongan II/c	3
	- Golongan II/b	11
	- Golongan I/b	1

B. Hasil dan Pembahasan

1. Manajemen Aset Tanah Kabupaten Berau

Manajemen aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan identifikasi apa saja yang dibutuhkan aset, kebutuhan dana, cara memperoleh aset, menyediakan sistem dukungan logistik dan pemeliharaan untuk aset, menghapus atau memperbaharui aset sehingga secara efektif dan efisien dapat memenuhi tujuan (Hastings, 2010).

George R. Terry (dalam Ngusmanto, 2015 :51) menjelaskan bahwa fungsi-fungsi manajemen meliputi Perencanaan (*planning*), Pengorganisasian (*organizing*), Pengarahan (*actuating*) dan Pengendalian (*controlling*).

a. Perencanaan (*planning*)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, menjelaskan bahwa perencanaan kebutuhan adalah kegiatan merumuskan rincian

kebutuhan barang milik daerah untuk menghubungkan pengadaan barang yang telah lalu dengan keadaan yang sedang berjalan sebagai dasar dalam melakukan tindakan pemenuhan kebutuhan yang akan datang.

Perencanaan kebutuhan barang/aset merupakan faktor yang penting dalam pengelolaan barang/aset di Kabupaten Berau. Penetapan kebutuhan barang/aset harus sesuai dengan daftar kebutuhan yang telah disampaikan oleh masing-masing unit organisasi. Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) sebagai pengguna barang merencanakan dan menyusun kebutuhan barang dalam rencana kerja dan anggaran satuan kerja perangkat daerah sebagai bahan dalam penyusunan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (RAPBD). Kepala Bidang Aset sebagai unit pelaksana dalam perencanaan pengadaan barang/aset mempunyai tugas tanggungjawab yaitu melakukan koordinasi dan kerjasama dengan setiap SKPD dalam hal pengadaan dan perencanaan kebutuhan barang. Berikut penuturan Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“Proses perencanaan dalam mendukung pengelolaan barang milik daerah salah satunya adalah permohonan RKB (Rencana Kebutuhan Barang Unit) Daerah dari masing-masing SKPD atau yang saat ini dinamakan OPD (Organisasi Perangkat Daerah). Setelah dinas-dinas terkait menyampaikan RKB, apa yang menjadi kebutuhan dari SKPD tersebut direkap dan diteruskan ke bidang anggaran. Berdasarkan kebutuhan barang yang telah diajukan SKPD, selanjutnya akan dianggarkan setelah mendapatkan persetujuan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

b. Pengorganisasian (*organizing*)

Pengorganisasian adalah proses yang menyangkut bagaimana

strategi dan taktik yang telah dirumuskan dalam perencanaan didesain dalam sebuah struktur organisasi yang tepat dan tangguh, sistem dan lingkungan organisasi yang kondusif, dan dapat memastikan bahwa semua pihak dalam organisasi dapat bekerja secara efektif dan efisien guna pencapaian tujuan organisasi (Terry, 2009).

Pengorganisasian BPKAD telah diatur dalam Peraturan Bupati Berau Provinsi Kalimantan Timur No. 74 Tahun 2016. Pengorganisasian pengelolaan aset tanah Kabupaten Berau telah dilakukan dengan baik. Hal ini dibuktikan dengan pembagian tugas dalam melaksanakan pengelolaan aset tanah. Seperti pernyataan yang diungkapkan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017:

“Struktur organisasi, sistem, dan lingkungan organisasi BPKAD sudah cukup mendukung pengelolaan barang milik daerah di Kabupaten Berau. Semua kebutuhan dari tugas dan fungsi masing-masing bidang sudah tergambarkan pada struktur organisasi tersebut, peran pimpinan sangat dibutuhkan dalam mengatur dan memotivasi para stafnya agar dapat bekerja secara efektif dan efisien agar tujuan organisasi dapat tercapai.”

c. Pengarahan (*actuating*)

Stoner (dalam Marwansyah, 2010) menjelaskan bahwa pengarahan dilakukan untuk mencapai tujuan organisasi melalui cara mempengaruhi, memerintah, dan memotivasi karyawannya agar memiliki kinerja yang baik. Berdasarkan hasil wawancara didapatkan hasil bahwa telah ada proses pengarahan yang dilakukan oleh atasan terhadap bawahan untuk melaksanakan tugasnya dalam pengelolaan

aset. Berikut penuturan Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“BPKAD merupakan koordinator untuk seluruh SKPD yang mengelola barang unit daerah. BPKAD dalam hal ini bidang aset tidak dapat bekerja sendiri dalam mengelola aset pemda. tetapi harus bekerja sama dengan dinas-dinas yang terkait dengan BMD. Selama ini organisasi kami sudah berusaha maksimal menjalankan aturan baik itu berupa surat edaran, pengarahan, bimtek, dan sebagainya. Akan tetapi kembali lagi kepada pengelola barang milik daerah yang ada di SKPD, apakah arahan dan motivasi yang telah diberikan dalam melaksanakan aturan diterima atau tidak.”

d. Pengendalian (*controlling*).

Pengendalian adalah proses yang dilakukan untuk memastikan seluruh rangkaian kegiatan yang telah direncanakan, diorganisasikan dan diimplementasikan dapat berjalan sesuai dengan target yang diharapkan sekalipun berbagai perubahan terjadi dalam lingkungan yang dihadapi (Terry, 2009). Pengendalian sangat penting dilakukan untuk menjamin tertibnya administrasi pengelolaan barang milik daerah. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, menjelaskan bahwa pengendalian merupakan usaha atau kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan agar pekerjaan yang dilaksanakan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Sistem pengendalian terhadap pengelolaan aset tetap daerah harus handal untuk mencegah penyimpangan yang dapat merugikan keuangan daerah (BPK RI, 2012).

Pengendalian dalam pengelolaan aset tanah milik Kabupaten Berau telah dilakukan dengan adanya kegiatan pencatatan pada buku

dan kartu, yaitu Kartu Inventaris Barang (KIB), Kartu Inventaris Ruangan (KIR), Buku Inventaris (BI), dan Buku Induk Inventaris (BII).

2. Pemanfaatan Aset

a. Inventarisasi Aset Tanah Daerah Kabupaten Berau

Inventarisasi memiliki kedudukan yang penting dalam suatu organisasi. Inventarisasi merupakan kegiatan pencatatan selengkapny mengenai barang-barang inventaris yang telah dibeli, diterima, dibagikan, dan dipakai (Moekijat, 2007). Data inventarisasi aset daerah yang lengkap, tepat, dan benar sangatlah penting untuk menunjang perencanaan dan penyusunan anggaran dalam hal pengadaan barang dan jasa serta permintaan biasa pemeliharaan. Selain itu, data tersebut digunakan dalam meningkatkan penerimaan daerah baik penerimaan pajak atau bukan pajak, dan sebagai informasi bagi aparaturng pengawas dalam rangka pelaksanaan pengawasan terhadap kekayaan daerah (Arifin, *et al.*, 2003).

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau sudah melakukan inventarisasi dalam hal pemanfaatan aset tanah. Seperti pernyataan yang diungkapkan oleh Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017:

“Bidang inventarisasi bertugas mengumpulkan, mengolah, merumuskan dan mengkoordinasikan dengan unit kerja terkait serta melaksanakan inventarisasi dan pelaporan pengelolaan barang milik daerah.”

Inventarisasi oleh BPKAD Kabupaten Berau dilakukan dengan pendataan aset dalam kartu inventaris barang, pendataan fisik dengan

pengukuran ulang terhadap aset tanah yang ada, serta melakukan pengamanan secara legalitas dengan membuat sertifikat. Berikut penuturan Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017:

“Seperti hibah tanah dari perusahaan kepada Pemda. Hibah tanah tersebut dibuatkan berita acara serah terima hibah, kemudian didaftarkan dalam kartu inventaris barang (KIB). Selanjutnya dilakukan pengamanan terhadap aset tanah melalui sertifikasi, pengukuran ulang, penentuan letak koordinatnya dan membuat patok untuk batas-batas dari letak tanah tersebut.”

Berdasarkan data dari BPK RI tahun 2016, hingga saat ini aset tanah di bawah jalan masih belum dilakukan inventarisir. Penatausahaan atas aset tanah di bawah jalan dapat dilakukan dengan cara menginventarisir aset tanah di bawah jalan yang status kepemilikannya sudah jelas untuk dilakukan penilaian.

Menurut Permendagri 19 Tahun 2016, kegiatan inventarisasi disusun dalam Buku Inventaris. Barang inventaris adalah seluruh barang yang dimiliki/dikuasai oleh pemerintah daerah yang penggunaannya lebih dari satu tahun dan dicatat serta didaftar dalam buku inventaris. Untuk mengurus dan menertibkan pencatatan barang dalam proses pemakaian, maka Kepala Daerah menunjuk/menetapkan Pengurus Barang pada masing-masing unit/satuan kerja.

Menurut Budisusilo (dalam Abdullah, 2006:9), menyatakan bahwa ruang lingkup inventarisasi aset meliputi (a) pendataan fisik dan legalitas, (b) kodefikasi/labelisasi, (c) pengelompokan, dan (d) pengembangan pencatatan daftar aset sesuai dengan tujuan

manajemen aset.

1) Pendataan fisik dan legalitas.

Pendataan fisik terhadap barang milik daerah meliputi pendataan yang terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat, dan lain-lain. Di dalam Permendagri 19 Tahun 2016 disebutkan bahwa buku inventaris sebagai hasil dari inventarisasi memuat data meliputi lokasi, jenis/*merk type*, jumlah, ukuran, harga, tahun pembelian, asal barang, keadaan barang dan sebagainya. Untuk pencantuman harga/nilai barang daerah menggunakan nilai perolehan/nilai buku. Begitu juga dengan pencatuman nilai ketika harga pembelian, ketika harga pembelian, pembuatan atau harga barang yang diterima berasal dari sumbangan/hibah dan sebagainya tidak diketahui karena ketiadaan dokumen yang bersangkutan, maka nilainya ditaksir oleh pengurus barang/unit pemakai barang yang dilakukan dengan cara membandingkan barang yang sejenis pada tahun yang sama.

Pendataan legalitas terhadap barang milik daerah meliputi pendataan yang terdiri atas status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan, dan lain-lain. Masalah legalitas mendasar yang harus dimiliki oleh setiap barang milik daerah adalah bukti kepemilikan barang, seperti tanah, kendaraan, dan bangunan.

2) Kodefikasi/labelisasi

Menurut Permendagri 19 Tahun 2016 kodefikasi adalah

pemberian pengkodean barang pada setiap barang inventaris milik Pemerintah Daerah yang menyatakan kode lokasi dan kode barang. Nomor Kode Lokasi menggambarkan/menjelaskan status kepemilikan barang, Provinsi, Kabupaten/Kota, bidang, SKPD dan unit kerja serta tahun pembelian barang. Nomor Kode Barang ditulis sesuai dengan kode golongan menurut Standar Akuntansi Pemerintahan.

3) Pengelompokan Barang Milik Daerah

Menurut Permendagri 19 Tahun 2016 barang milik daerah digolongkan ke dalam 6 (enam), kelompok, yaitu tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan.

4) Pencatatan Barang Milik Daerah

Menurut Kepmendagri 152 Tahun 2004 dan Permendagri 19 Tahun 2016, pencatatan barang milik daerah harus disesuaikan dengan kodefikasi dan penggolongan barang milik daerah. kegiatan inventarisasi terdiri dari kegiatan pencatatan dan pelaporan. Dalam kegiatan pencatatan dibutuhkan buku dan kartu, yaitu Kartu Inventaris Barang (KIB), Kartu Inventaris Ruangan (KIR), Buku Inventaris (BI), dan Buku Induk Inventaris (BII). Sedangkan kegiatan pelaporan digunakan Buku Inventaris (BI) dan rekapitulasinya. Laporan mutasi barang (LMB) Semester I dan II, serta daftar mutasi barang (DMB) dan rekapitulasinya.

b. Legal Audit Aset Tanah Kabupaten Berau

Legal audit merupakan proses dari manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, strategi untuk memecahkan permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan atau pengalihan aset (Siregar, 2004).

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau telah melakukan legal audit, yaitu menentukan inventarisasi status penguasaan aset. Seperti pernyataan yang diungkapkan oleh Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD Kabupaten Berau (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017 :

“Untuk penentuan besaran biaya dari aset tanah Pemda ada pada Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) sekarang Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA), Agar aset tersebut dapat dikenakan retribusi, terlebih dahulu disiapkan legalitasnya. Hal ini berada di bawah koordinasi Badan Pendapatan Daerah dalam menentukan besaran biaya yang akan dipungut. Seperti penarikan retribusi untuk rumah guru dan pegawai di lingkungan PEMDA, biaya yang dipungut seluruhnya disetor ke kas daerah. Karena sebelum dikeluarkannya surat keputusan penghapusan rumah dan tanah tersebut, mereka berkewajiban membayar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.”

Pernyataan lain yang disampaikan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“Legal audit dari aset-aset yang telah diinventarisasi sudah dilaksanakan. Status dari tanah atau bangunan yang ada pada aset tersebut sudah jelas merupakan milik dari PEMDA. Karena jika status tanah tersebut itu tidak

jelas, maka penggunaan atau pemanfaatan dari aset yang ada nantinya dapat menjadi masalah.”

Menurut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, legal audit merupakan tindakan pengamanan atau pengendalian, penertiban dalam upaya pengurusan barang daerah secara fisik, administrasi dan tindakan hukum sehingga barang daerah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal serta terhindar dari penyerobotan pengambilalihan atau klaim pihak lain. Pengamanan secara fisik terhadap barang tidak bergerak (tanah dan bangunan) dapat dilakukan dengan pemagaran, pemasangan papan tanda kepemilikan dan penjagaan. Pengamanan secara administratif dapat dilakukan dengan cara penyelesaian bukti kepemilikan seperti IMB, berita acara serah terima, surat perjanjian, akte jual beli, dan dokumen pendukung lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 tentang perbendaharaan Negara pasal 49 ayat 1, menyatakan bahwa BMN/BMD yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah Pusat/Daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah Republik Indonesia/pemerintah daerah yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya, BPKAD telah melakukan pengamanan aset tanah secara fisik dan secara administrasi. Seperti pernyataan yang diungkapkan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017:

“...lalu kita lakukan pengamanan terhadap aset tanah tersebut. Seperti membuat sertifikat, jika proses sertifikasi telah selesai selanjutnya dilakukan pengukuran ulang dan penentuan letak koordinat dari tanah tersebut. Selain itu juga membuat tanda berupa patok dari milik PEMDA untuk memperjelas batas-batas dari letak tanah tersebut.”

Berdasarkan hasil wawancara mengenai pengelolaan BMD untuk status pemanfaatan dengan Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD Kabupaten Berau (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017, menjelaskan bahwa :

“..... kepala SKPD mengusulkan ke sekretaris daerah lalu ke Bupati bahwa baik tanah, gedung, peralatan dan mesin itu dimohonkan, setelah dimohonkan sesuai dengan aturan yang ada lalu diserahkan ke bidang aset untuk dibuatkan surat keputusan status pemanfaatan barang milik daerah. Besarnya tarif dari pemanfaatan aset disesuaikan dengan peraturan yang berlaku di bawah koordinasi Badan Pendapatan Daerah”

Pernyataan lain yang disampaikan oleh Staf Sub Bidang Inventarisasi (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017:

“Pemanfaatan aset milik PEMDA sudah didukung dengan bukti surat perjanjian, yang selanjutnya akan disampaikan ke BAPENDA.”

Berdasarkan data dari BPK RI tahun 2016, hasil pemeriksaan terhadap KIB A di Kabupaten Berau menunjukkan sebanyak 164 bidang tanah senilai Rp. 444.058.912.156,00 atau 51,06% dari tanah senilai Rp. 869.746.034.768,67 yang sudah dilengkapi bukti kepemilikan berupa sertifikat. Sertifikasi aset tanah saat ini masih dalam proses dan dilakukan secara bertahap. Aset tanah yang belum memiliki sertifikat ini tentunya dapat berpotensi menimbulkan permasalahan hak kepemilikan tanah atas tanah yang belum bersertifikat.

c. Penilaian Aset Tanah Kabupaten Berau

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah,

penilaian adalah suatu proses kegiatan penelitian yang selektif didasarkan pada data/fakta yang obyektif dan relevan dengan menggunakan metode/teknis tertentu untuk memperoleh nilai barang milik daerah. Dalam rangka menyusun neraca pemerintah perlu diketahui berapa jumlah aset negara sekaligus nilai dari aset tersebut. Untuk diketahui nilainya maka barang milik negara secara periodik harus dilakukan penilaian baik oleh pengelola barang ataupun melibatkan penilai independent sehingga dapat diketahui nilai barang milik negara secara tepat. Untuk penilaian berupa tanah dan atau bangunan menggunakan patokan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP).

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau telah melakukan penilaian aset dalam hal pemanfaatan aset tanah. Seperti pernyataan yang diungkapkan oleh Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017:

“Selama ini penilaian aset yang sudah kami lakukan adalah berdasarkan dari asal perolehan aset tersebut. Jika perolehannya melalui pelepasan hak dari masyarakat, maka dinilai dari pembeliannya yang kami daftarkan. Begitu juga bila perolehannya dari hibah pihak ketiga, maka kita lihat juga dari harga pembelian asal usul aset tersebut.”

Pernyataan lain yang disampaikan oleh Inspektur Inspektorat Kabupaten Berau (Drs. H, Suriansyah, MM) pada tanggal 20 Februari 2017:

“....misalnya terdapat 12 bidang tanah yang masih tercatat dengan nilai nol. Nilainya memang cukup besar sekitar 9 milyar lebih, yang kedua ada 54 bidang aset tanah yang belum dilengkapi dengan sertifikat

kepemilikan.”

d. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah Kabupaten Berau

Pengelolaan aset daerah bukan merupakan hal yang mudah. Berdasarkan pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK-RI) dari tahun 2012-2015 masih banyak dijumpai permasalahan terkait dengan pengelolaan aset Pemerintah Daerah. Optimalisasi pengelolaan aset ini tidak terbatas hanya pada optimalisasi pemanfaatan dari aset tersebut, tetapi juga mulai dari perencanaan, penggunaan/pemanfaatan, pengamanan, hingga pengelolaan dari segala kelengkapan administrasi yang berkaitan dengan aset tersebut.

Dalam optimalisasi pengelolaan aset daerah, diperlukan suatu strategi yang tepat, dimana sasaran strategis yang harus dicapai dalam kebijakan pengelolaan aset daerah antara lain : (1) Terwujudnya ketertiban administrasi mengenai kekayaan daerah, baik menyangkut inventarisasi tanah dan bangunan, sertifikasi kekayaan daerah, penghapusan dan penjualan aset daerah, sistem pelaporan kegiatan tukar-menukar, hibah; (2) Terciptanya efisiensi dan efektivitas penggunaan aset daerah; (3) Pengamanan aset daerah; (4) Tersedianya data/informasi yang akurat mengenai jumlah kekayaan daerah (Soleh&Rochmansjah, 2010).

Peraturan yang ada akan mendukung pengelolaan aset tanah daerah Kabupaten Berau untuk mewujudkan pengelolaan aset tanah

daerah yang lebih efektif dan efisien. Secara garis besar, kebijakan pengelolaan pemanfaatan aset Daerah Kabupaten Berau mengikuti PP 27 Tahun 2014 dan Permendagri No. 19 Tahun 2016, yang terdiri atas:

- 1) Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum
- 2) Pemanfaatan barang milik daerah dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintah daerah
- 3) Biaya pemeliharaan dan pengamanan barang milik daerah serta biaya pelaksanaan yang menjadi objek pemanfaatan dibebankan pada mitra pemanfaatan.
- 4) Biaya persiapan pemanfaatan barang milik daerah sampai dengan penunjukan mitra Pemanfaatan dibebankan pada APBD.
- 5) Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017, menjelaskan bahwa :

“Sampai saat ini aset tanah PEMDA yang dimanfaatkan untuk PAD masih sangat minim dikarenakan beberapa aset tanah yang ada letaknya tidak strategis dan belum dapat memberikan kontribusi untuk peningkatan PAD. Contohnya adalah tanah yang dibeli lewat KORPRI untuk pegawai di lingkungan pemerintah daerah

kabupaten Berau, dimanfaatkan pegawai tetapi belum untuk PAD.”

Pernyataan dari Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Berau (Ir. Hj. Maulidyah, M.Si) pada tanggal 20 Februari 2017 mengungkapkan :

“...Hasil sewa aset tanah dinilai masih sangat sedikit kontribusinya untuk PAD. Memang banyak yang harus digali dari aset yang dimiliki dengan melakukan inventarisasi kembali. Data-data yang ada masih banyak yang belum lengkap dan jelas status kepemilikannya sehingga hal ini menjadi salah satu kendala untuk dimanfaatkan meningkatkan PAD.”

Selain itu, berdasarkan data dari BPK RI tahun 2016 menunjukkan hasil bahwa di Kabupaten Berau masih ditemukan sebanyak 12 bidang tanah yang tidak memiliki informasi mengenai luas tanah atau memiliki luas 0 m². Informasi yang ada atas aset tersebut hanya berupa keterangan rincian nilai aset, penggunaan, dan tanggal perolehan.

Keberadaan aset tanah di Kabupaten Berau masih belum banyak dioptimalkan dalam menunjang Pendapatan Aset Daerah (PAD). Banyak aset yang dimiliki Pemerintah Daerah Kabupaten Berau yang belum dimanfaatkan dengan baik. Padahal beberapa diantaranya merupakan aset potensial yang dapat memberikan nilai tambah bagi pendapatan daerah. Selain itu, juga penting untuk melakukan pemanfaatan inventarisasi aset dengan baik, untuk menentukan apakah suatu aset potensial atau tidak. Pemanfaatan aset potensial akan memberikan dampak yang positif bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Berau, tidak saja bagi pendapatan daerah tetapi

juga dapat memungkinkan bagi perekonomian daerah secara umum. Optimalisasi dari aset tanah daerah diharapkan dapat mendukung dalam pencapaian Visi Kabupaten Berau, yaitu “mewujudkan Berau sejahtera, unggul, dan berdaya saing berbasis sumber daya manusia dan pemanfaatan sumber daya alam secara berkelanjutan.” Beberapa pola pemanfaatan dapat dilakukan sendiri oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Berau atau kerjasama dengan BUMD, *Public Private Partnership (PPP)*, atau pun kerjasama yang lainnya yang sesuai dengan peraturan perundangan yang ada.

Menurut Siregar (2004), optimalisasi pengelolaan aset itu harus dapat memaksimalkan ketersediaan aset, memaksimalkan penggunaan aset, dan meminimalkan biaya kepemilikan. Hal tersebut dapat dilakukan dengan meminimalisir atau menghilangkan hambatan atau ancaman atas pengelolaan aset-aset tersebut. Aset tanah merupakan kekayaan milik daerah yang pengelolaannya harus dilakukan dengan baik karena dapat memberikan manfaat ekonomi yang tinggi bagi daerah. Sehingga perlu dilakukan optimalisasi pemanfaatan aset dengan menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use* atau HBU) terhadap aset tanah milik Kabupaten Berau terutama terhadap tanah-tanah kosong dan tanah terlantar yang selama ini belum dimanfaatkan dengan optimal.

Menurut Prawoto (2011: 122) konsep penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah didasarkan atas kontribusi yang diberikan oleh tanah itu sendiri, yaitu tanah akan mempunyai nilai tinggi jika sesuai

dengan properti yang terbangun di atasnya. Analisis HBU adalah suatu analisis yang bertujuan untuk mengembangkan aset yang mempunyai potensi untuk dikembangkan atau aset yang dirasakan belum optimal pemanfaatannya (*idle capacity*). Menurut Hidayati dan Harjanto (2003), kriteria dari analisis HBU adalah sebagai berikut : (1) *Physically Possible* (memungkinkan secara fisik site/lokasi dapat dikembangkan); (2) *Legally Permissible* (secara Hukum diijinkan/tidak melanggar hukum); (3) *Financially Feasible* (secara finansial memungkinkan); dan (4) *Maximally Productive* (menghasilkan produktivitas tertinggi).

e. Pengawasan dan Pengendalian Aset Tanah Kabupaten Berau

Pengawasan penting dilakukan untuk menilai keberhasilan suatu proses kegiatan apakah sudah sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Pengawasan dan pengendalian dilakukan agar setiap penanganan terhadap aset dapat termonitor jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggung jawab menanganinya (Supriyadi, 2008).

Berdasarkan hasil wawancara, didapatkan hasil bahwa telah ada proses pengawasan atau pengendalian dalam pengelolaan aset tanah milik Kabupaten Berau dengan pembuatan Kartu Inventaris Barang (KIB), melakukan rekonsiliasi atau pencocokan data terhadap SKPD, dan mencocokkan dengan Sistem Informasi Manajemen Daerah (SIMDA) barang yang ada dalam BPKAD. Lebih lanjut Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si)

pada tanggal 21 Februari 2017 mengatakan bahwa :

“Pengawasan barang milik daerah ini dilakukan dengan membuat Kartu Inventaris Barang (KIB). Barang-barang yang sudah dibeli atau dimiliki SKPD didaftarkan dalam KIB sesuai Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D). Kami mengawasinya dengan melakukan rekonsiliasi terhadap SKPD khususnya pemegang barang atau pengurus barang. Selanjutnya, barang yang terdapat di SKPD dicocokkan dengan SIMDA barang yang ada pada BPKAD.”

Pelaksanaan pengawasan aset tanah milik PEMDA untuk peningkatan PAD di Kabupaten Berau masih mengalami beberapa hambatan. Seperti yang dijelaskan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 sebagai berikut :

“Saat ini kelemahan kita adalah dari pengawasan, karena kita punya banyak memiliki tanah, tetapi ada beberapa yang belum diketahui letaknya dimana. Kedepannya kita akan kerjasama dengan dinas Pertanahan. Karena pada dasarnya BPKAD hanya menerima tanah yang datanya berupa sertifikat lalu kami inventarisasi.”

3. Bentuk Pemanfaatan

Bentuk pemanfaatan BMN/BMD berdasarkan Permendagri No 19 tahun 2016, berupa : sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan, bangun guna serah, bangun serah guna, dan kerja sama penyediaan infrastruktur.

a. Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah dengan Sewa

Menurut Muljono (2010), sewa adalah imbalan yang diterima atau diperoleh dengan nama dan dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan harta gerak atau harta tidak bergerak. Sedangkan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, menyebutkan bahwa

penyewaan adalah penyerahan hak penggunaan/pemakaian barang Daerah pada pihak ketiga dalam hubungannya sewa menyewa dengan ketentuan pihak ketiga tersebut harus memberikan imbalan berupa uang sewa bulanan atau tahunan untuk masa jangka waktu tertentu, baik sekaligus maupun secara berkala.

Kepala Bidang Aset sebagai unit pelaksana mempunyai tugas dan tanggung jawab melakukan koordinasi dan kerjasama dengan setiap SKPD. Sehubungan dengan bentuk pemanfaatan aset tanah daerah dalam bentuk sewa di Kabupaten Berau dijelaskan oleh Staf Sub Bidang Pemanfaatan dan Penghapusan BPKAD (Wahid Hasyim, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017 sebagai berikut :

“Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau dalam bentuk sewa adalah seperti rumah-rumah guru berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dan sewa lapangan Pemda”

Lebih lanjut disampaikan oleh Kepala Bidang Aset (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“Ada rencana kedepan akan ada penarikan sewa untuk lahan yang dipakai masyarakat yang mendirikan bangunan berupa ruko di lahan Pemda. Karena kita mempunyai hak paten disitu dalam bentuk sertifikat.”

Pernyataan lain yang telah disampaikan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM) pada tanggal 23 Februari 2017 adalah sebagai berikut :

“Di dalam aturan memang boleh aset tanah PEMDA dimanfaatkan masyarakat atau pihak ketiga untuk menambah PAD dalam bentuk sewa. Mereka akan menyewa dan akan membayar ke kas daerah sesuai besaran yang telah ditetapkan. Teknis pelaksanaannya ada di BAPENDA. Perda retribusi kekayaan daerah

adalah meliputi aset-aset tanah yang disewa atau dikerjasamakan termasuk juga tarifnya untuk peningkatan PAD.”

Bila Pemda menilai ada kemungkinan yang lebih baik jika menyewakan aset tersebut bagi Pemerintah Daerah, masyarakat, dan kepentingan pembangunan, maka dimungkinkan Pemda untuk melaksanakan penyewaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006. Contohnya adalah seperti pada aset tanah yang berlokasi depan Dinas Perhubungan yang dipakai oleh pihak lain untuk usaha tetapi belum ditarik retribusinya oleh Pemda. Sehingga perlu dibuatkan Perda untuk retribusinya. Hasil penerimaan sewa ini selanjutnya akan disetor ke Kas Daerah. Menurut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, penyewaan barang milik daerah dilakukan sepanjang tidak merugikan pemerintah daerah dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah. Contoh lainnya adalah aset tanah BMI yang berlokasi di Pulau Derawan yang sangat berpotensi untuk disewakan karena berada di kawasan wisata Pulau Derawan.

Berdasarkan PMK No.33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Pasal 4, pelaksanaan sewa BMD harus berpedoman pada kebijakan dan tujuan pengelolaan BMD. Kebijakan penyewaan BMD dilakukan sepanjang tidak merugikan Negara dan tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintah Negara. Tujuan dari penyewaan BMD adalah untuk mengoptimalkan pemanfaatan BMD yang belum

atau tidak dipergunakan negara, memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang; atau mencegah penggunaan BMD oleh pihak lain secara tidak sah. Data BMD yang diusulkan untuk disewakan adalah meliputi : 1) foto atau gambar BMD; 2) kuantitas BMD (luas tanah dan jumlah atau kapasitas BMD); 3) nilai BMD yang akan disewakan; 4) data dokumen terkait BMD (Kartu Identitas Barang, buku barang, dan atau fotokopi bukti kepemilikan atau dokumen sejenis).

Berdasarkan pasal 129 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, Penyewaan barang milik daerah dituangkan dalam perjanjian sewa yang ditandatangani oleh penyewa dan:

- (a) Gubernur/Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengelola Barang;
- (b) Pengelola Barang, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengguna Barang.

Perjanjian sewa sebagaimana dimaksud paling sedikit memuat:

- (1) dasar perjanjian;
- (2) para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- (3) jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
- (4) besaran dan jangka waktu sewa, termasuk periodesitas sewa;
- (5) tanggung jawab penyewa atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu penyewaan;
- (6) peruntukan sewa, termasuk kelompok jenis kegiatan usaha dan kategori bentuk kelembagaan penyewa;

(7) hak dan kewajiban para pihak; dan hal-hal lain yang dianggap perlu.

Analisis kontribusi aset tanah terhadap Pendapatan Aset Daerah (PAD) Kabupaten Berau bertujuan untuk melihat sejauh mana potensi pendapatan dari aset tanah dalam meningkatkan PAD. Adapun kontribusi penerimaan dari sewa tanah Lapangan Pemuda pada tahun 2013 adalah Rp. 41.407.250,-, sedangkan pada tahun 2014 adalah sebesar Rp. 86.448.975,-. Kontribusi penerimaan sewa tanah lapangan Pemuda pada tahun 2015 adalah Rp. 93.963.175,- terhadap retribusi daerah jika dibandingkan dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2015 yaitu sebesar Rp. 234.353.946.190,172. Sedangkan pada tahun 2016 kontribusi penerimaan sewa tanah lapangan Pemuda adalah Rp. 136.957.375,- terhadap retribusi daerah jika dibandingkan dengan realisasi PAD tahun 2016 yaitu sebesar Rp.207.575.307.056,03.

Dengan melihat jumlah kontribusi nilai sewa yang ada dinilai masih sangat kecil dibandingkan dengan nilai potensi aset yang ada di Kabupaten Berau. Berdasarkan kondisi tersebut, maka dapat dinilai bahwa pemanfaatan aset daerah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Berau dapat dikategorikan masih belum optimal.

b. Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah dengan Pinjam Pakai

Menurut Darise (2009), pinjam pakai adalah adalah penyerahan penggunaan barang antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah dan antar Pemerintah Daerah dalam jangka waktu

tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada pengelola. Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, pinjam pakai dilaksanakan dengan pertimbangan mengoptimalkan barang milik daerah yang belum atau tidak dilakukan penggunaan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi pengguna barang, dan menunjang pelaksanaan penyelenggaraan pemerintah daerah.

Di Kabupaten Berau sehubungan dengan bentuk pemanfaatan aset tanah daerah dalam bentuk pinjam pakai lahan di Kabupaten Berau dijelaskan oleh Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017 adalah sebagai berikut :

“Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau dengan pinjam pakai lahan, misalnya pinjam pakai dengan Koramil untuk membangun perumahan Koramil dan pinjam pakai untuk perumahan Polsek.”

Penjelasan lain mengenai pemanfaatan aset tanah daerah dalam bentuk pinjam pakai dijelaskan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM) pada tanggal 23 Februari 2017:

“Aset tanah yang sudah dimanfaatkan, dihapuskan atau dijual kepada masyarakat paling banyak adalah untuk karyawan atau pensiunan dari PNS yang menempati rumah dinas. Jika masih berupa aset lahan kosong, pada umumnya dihibahkan pada dinas-dinas vertikal (contohnya aset tanah pada kantor Pos). Kantor Pos pada awalnya dipinjam pakai. Pada saat kantor Pos tersebut telah berkembang pesat, mereka mengajukan permohonan untuk dihibahkan kepada kantor Pos. Hibah itulah yang menjadi dasar untuk melakukan pengembangan terhadap kantor tersebut dengan menggunakan sumber dana APBN mereka.”

Berdasarkan pasal 157 Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, dijelaskan bahwa barang milik daerah yang dipinjam-pakai tidak merubah status kepemilikan barang daerah. Pelaksanaan pinjam pakai dilakukan berdasarkan surat perjanjian yang sekurang-kurangnya memuat :

- (1) dasar perjanjian;
- (2) para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- (3) identitas para pihak yang terkait dalam perjanjian
- (4) jenis, luas atau jumlah barang, besaran sewa, dan jangka waktu;
- (5) tanggung jawab peminjam atas biaya operasional dan pemeliharaan selama jangka waktu peminjaman;
- (6) hak dan kewajiban para pihak; dan hal-hal lain yang dianggap perlu.

c. Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah dengan Kerjasama Pemanfaatan

Kerjasama pemanfaatan BMD dengan pihak lain dilakukan dengan tujuan mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah dan dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah (Sholeh&Heru, 2010; Darise, 2009). Pada saat ini, pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dalam bentuk kerjasama pemanfaatan, di Kabupaten Berau belum dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan Staf Sub Bidang Pemanfaatan dan Penghapusan BPKAD (Wahid Hasyim, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017 adalah sebagai berikut :

“Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau dengan kerjasama pemanfaatan, Bangunan Guna Serah (BGS) dan Bangunan Serah Guna (BSG) belum ada.”

Terdapat banyak kerjasama pemanfaatan aset yang dapat dioptimalkan, antara lain adalah :

1) Kerjasama pelayanan

Kerjasama pelayanan dilakukan dengan mitra kerja swasta yang telah diberikan tanggung jawab dalam melaksanakan pelayanan jasa untuk suatu jenis pelayanan tertentu, misalnya : perawatan jaringan, pencatatan meteran, penagihan rekening, pemungutan uang parkir kendaraan, dan sebagainya.

2) Kerjasama manajemen (pengelolaan)

Misalnya adalah pengelolaan sampah, PAM (penyediaan air minum, pengolahannya, jaringannya, pencatatan meterannya), dan sebagainya.

3) Kerjasama Produksi

Merupakan bentuk kerjasama dengan mitra kerja yang telah diberikan wewenang untuk memproduksi suatu produk yang disetujui bersama berdasarkan jumlah dan kualitas tertentu dengan menggunakan aset yang ada sesuai perjanjian, misalnya : kerjasama industri aset daerah, sawah/tanah kering aset daerah (Balai Benih/Taman Induk Ternak untuk menghasilkan produksi benih/bibit tertentu, dan sebagainya).

4) Kerjasama keuntungan

Merupakan bentuk kerjasama dimana keuntungan dibagi berdasarkan perjanjian yang sudah dinegosiasi sebelumnya.

Sebenarnya terdapat potensi aset tanah untuk dioptimalkan dalam kerjasama pemanfaatan/BGS/BSG yaitu aset tanah Ex BPU untuk pembangunan sarana/prasarana olahraga Indoor, mengingat bahwa Pemda

Kabupaten Berau baru memiliki 1 (satu) sarana olahraga yaitu kolam renang Aquatik yang juga belum dapat dioptimalkan.

d. Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah dengan Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG)

Pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dalam bentuk bangun guna serah dan bangun serah guna di Kabupaten Berau belum dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan dengan Kepala Bidang Aset (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017:

“Memang sesuai Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 ada bentuk pemanfaatan dengan kerjasama pemanfaatan, namun saat ini belum ada bentuk pemanfaatan aset tanah Kabupaten Berau dalam bentuk kerjasama pemanfaatan, Bangunan Guna Serah (BGS) dan Bangunan Serah Guna (BSG).”

Dalam Undang-undang Dasar (UUD) tahun 1945 Pasal 33 ayat 3 menyebutkan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Pengertian bumi dalam hal ini juga merupakan lapisan permukaan tanah yang biasanya sebagai tempat mendirikan bangunan, termasuk BGS dan BSG. Sehingga perjanjian dalam mendirikan BGS dan BSG dimaksudkan untuk kemakmuran bagi rakyat.

Terdapat banyak keuntungan yang dapat diperoleh dari pelaksanaan pemanfaatan aset tanah dengan BGS dan BSG, yaitu : 1) meningkatkan penerimaan negara melalui Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP); 2) mencegah penggunaan BMD tanpa disandarkan pada ketentuan yang berlaku; 3) dapat memperkuat APBN dengan mendukung Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005 guna mendukung penyediaan

infrastruktur publik (seperti jalan, *water supply*, transportasi publik, pendidikan rumah susun, dll); 4) investasi yang ditanamkan suatu properti akan mendorong aktivitas ekonomi di wilayah BMD tersebut berada (Haryono, 2006).

Berdasarkan data kunjungan wisatawan Kabupaten Berau tahun 2009-2016, menunjukkan peningkatan jumlah wisatawan yang cukup signifikan. Yaitu pada tahun 2009 (3426 wisatawan), tahun 2010 (18.135 wisatawan), tahun 2011 (27553 wisatawan), tahun 2012 (66861 wisatawan), tahun 2013 (84779 wisatawan), tahun 2014 (88302 wisatawan), tahun 2015 (105535 wisatawan), dan pada tahun 2016 (130.023 wisatawan). Dengan berdirinya PLN dan Bandara untuk mendukung wisata di Pulau Maratua, maka hal ini akan mendukung pemanfaatan BSG dan BGS dalam meningkatkan PAD Kabupaten Berau. Salah satu alternatif yang dapat dilaksanakan adalah dengan mengundang pihak swasta untuk berpartisipasi dalam pengadaan proyek pemerintah dengan BGS. Seperti pada proyek-proyek infrastruktur yang meliputi beragam fasilitas untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, pelayanan sosial, dan mempromosikan kegiatan ekonomi di sektor swasta. Contohnya adalah pembangunan hotel, villa, perkantoran, pertokoan, apartemen, pabrik, dan lainnya.

e. Bentuk Pemanfaatan Aset Tanah dengan Kerjasama Penyediaan Infrastruktur

Berdasarkan Permendagri No.19 Tahun 2016, kerjasama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) adalah kerjasama antara pemerintah dan

badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. KSPI atas barang milik daerah dilakukan dengan pertimbangan :

- (1) dalam rangka kepentingan umum dan atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan;
- (2) tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan infrastruktur; dan
- (3) termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Pada saat ini, pemanfaatan aset tanah dalam bentuk KSPI di Kabupaten Berau sudah dilaksanakan. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang telah disampaikan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“Kerjasama penyediaan infrastruktur yang telah dilakukan contohnya adalah bentuk kerjasama dengan PLN yang letaknya di Sidobangen. Pemda menyediakan lahan kemudian PLN yang membangun. Tim dari BPKAD dan dinas Pertanahan bersama PLN sudah meninjau lokasi. Jika tanah tersebut bagian dari lahan PEMDA maka kemungkinan akan dimanfaatkan dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur. Namun apabila tanah tersebut milik masyarakat, maka akan diusahakan untuk dibebaskan. “

f. Kondisi Riil Pemanfaatan Aset Tanah Kabupaten Berau

Data aset tanah dibawah penguasaan Pemerintah Daerah Kabupaten Berau sebagaimana tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Milik Daerah dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau Tahun 2015 adalah sebanyak 659 bidang tanah aset yang terdiri atas :

- 1) Jumlah tanah aset Pemerintah Kabupaten Berau yang dimanfaatkan atau digunakan adalah sebanyak 586 bidang tanah yang tersebar di beberapa wilayah kecamatan.
- 2) Jumlah tanah aset Pemerintah Kabupaten Berau yang dikategorikan sebagai tanah kosong adalah sebanyak 73 bidang tanah yang tersebar di beberapa wilayah kecamatan.
- 3) Jumlah tanah aset Pemerintah Kabupaten Berau yang masih dalam proses pembuatan sertifikat adalah sebanyak 54 bidang tanah yang tersebar di beberapa wilayah kecamatan.
- 4) Jumlah tanah aset Pemerintah Kabupaten Berau yang dimanfaatkan adalah sebanyak 1 bidang tanah untuk meningkatkan PAD, yaitu Lapangan Pemuda Kabupaten Berau.

Berikut adalah hasil wawancara dengan Staf Sub Bidang Inventarisasi (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017 mengenai Aset tanah milik PEMDA yang dimanfaatkan dalam meningkatkan PAD :

“Aset tanah milik PEMDA yang dimanfaatkan dalam rangka peningkatan pendapatan PAD sementara ini adalah Lapangan Pemuda. Tempat lainnya seperti Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) dan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) kriteria pemanfaatannya dalam bentuk modal, bukan dalam rangka meningkatkan PAD. Sedangkan beberapa penggunaan lapangan sepak bola tidak dipungut biaya.”

Identifikasi aset tanah yang ada di Kabupaten Berau adalah sebagai berikut :

1. Lapangan Pemuda (Luas 9.790 m² ; HP.P.49)

Penggunaan saat ini adalah disewakan untuk berbagai kegiatan seperti wahana bermain, tempat pameran expo dan tempat

berjualan pada malam hari. Lapangan pemuda sangat berpotensi untuk disewakan sebagai sarana hiburan karena lokasi tepat di tengah kota, akses mudah dijangkau. Pemanfaatan BMD dengan cara disewakan ini dapat membantu meningkatkan penerimaan atau pendapatan daerah. Sebagaimana yang telah disampaikan oleh berdasarkan hasil wawancara dengan Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017 adalah sebagai berikut :

“Dengan berkembangnya jumlah penduduk kabupaten Berau yang semakin meningkat, kebutuhan akan sarana hiburan juga meningkat. Lapangan Pemuda merupakan salah satu tanah pemda yang disewakan untuk sarana hiburan.”

2. Tanah Pemda Ex. BPU lokasi jl. S. Maulana

Tanah Pemda Ex. BPU lokasi jl. S. Maulana memiliki luas 600 m² (HP.P.23). Saat ini halaman dimanfaatkan masyarakat untuk berjualan di malam hari. Gedungnya masih dimanfaatkan sebagai tempat latihan olahraga tennis meja. Tanah berpotensi untuk disewakan. Akan tetapi saat ini kondisi gedung dari kayu dan dalam kondisi rusak berat. Kondisi tersebut mengindikasikan bahwa pemerintah daerah mengalami kesulitan dalam pengelolaan aset baik dalam prosedur inventarisasi maupun dalam mengidentifikasi aset daerah secara fisik. Sehingga, diperlukan pengelolaan aset yang lebih baik untuk mengamankan aset milik daerah yang ada agar dapat meningkatkan PAD. Penelitian yang telah dilakukan oleh Simamora (2011) menunjukkan hasil bahwa variabel pembukuan, inventarisasi, pelaporan dan penertiban secara bersama-sama berpengaruh positif dan

signifikan terhadap keberhasilan pengamanan barang milik daerah Pemerintah Kabupaten Langkat.

3. Tanah kosong milik Pemda lokasi di Jalan Ahmad Yani

Tanah kosong ini memiliki luas 368 m² (HP P.45). Penggunaan saat ini halaman dipakai masyarakat sebagai tempat berjualan pada malam hari. Lokasi tanah ini sangat strategis karena berada di tepian sungai Segah yang merupakan salah satu kawasan kuliner di kabupaten Berau dan berpotensi untuk disewakan. Menurut Hidayat (2012), ketepatan pemilihan lokasi merupakan salah satu faktor yang dipertimbangkan seseorang sebelum membuka bisnisnya. Hal ini terjadi karena pemilihan lokasi yang tepat untuk berjualan menentukan tingkat penjualan suatu bisnis.

4. Tanah milik pemda lokasi KM 5 (depan kantor Perhubungan)

Status tanah saat ini sudah bersertifikat dan dipakai masyarakat untuk berjualan tetapi belum ditarik retribusinya. Lokasi ini sangat berpotensi untuk disewakan sebagai sumber pendapatan daerah. Menurut Wilhelm & Fiestas (2005), peningkatan pertumbuhan ekonomi dan penurunan jumlah penduduk miskin akan meningkatkan pendapatan masyarakat. Hal ini akan meningkatkan konsumsi masyarakat, yang dapat berdampak terhadap meningkatnya sektor-sektor produksi. Sehingga dapat berpengaruh terhadap penerimaan daerah seperti pendapatan dari pajak, retribusi, dan sebagainya

5. Tanah Pemda lokasi BMI di Pulau Derawan

Pada saat ini tanah belum dapat dimanfaatkan sebagai sumber

pendapatan daerah, karena belum ada kejelasan atas status tanah tersebut. Tanah sangat berpotensi untuk disewakan atau kerjasama pemanfaatan karena lokasinya berada di kawasan wisata Pulau Derawan. Kunjungan wisatawan yang semakin naik secara signifikan dari tahun ke tahun di Kabupaten Berau sangat berpotensi meningkatkan ekonomi masyarakat dan peningkatan pendapatan asli daerah.

6. Lokasi Kecamatan Tanjung Redeb

Tanah memiliki luas 12.300. Tanah milik pemda ini saat ini digunakan sebagai tempat penumpukan galian C. Tanah berpotensi untuk disewakan.

7. Tanah Milik Pemda di Jl. AKB Sanipah

Sampai saat ini tanah dipakai masyarakat sebagai tempat berjualan dan belum dikenakan retribusi. Aset tanah memiliki potensi yang sangat bagus untuk disewakan karena berada di kawasan pertokoan. Saat ini tanah sedang proses sertifikasi.

g. Faktor yang Menghambat Pemanfaatan Aset Tanah Daerah Kabupaten Berau

Pengelolaan aset tanah yang kurang baik dapat menjadi hambatan bagi Pemerintah Daerah untuk mengoptimalkan PAD. Mengidentifikasi faktor-faktor yang menjadi hambatan dalam pemanfaatan aset tanah yang ada diharapkan dapat digunakan untuk mengelola berbagai potensi aset yang ada.

Hambatan pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau

berdasarkan hasil wawancara dengan Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017 adalah sebagai berikut:

“Ketersediaan lahan pemda yang ada untuk sumber PAD masih sangat terbatas. Sehingga dari aset tanah yang ada tersebut berusaha untuk dioptimalkan. Selain itu instansi terkait juga masih melakukan pembebasan lahan terutama untuk kebutuhan infrastruktur seperti kantor-kantor dan sarana pelayanan umum. Anggaran yang tersedia pun sangat terbatas.”

Pernyataan lain dijelaskan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“Saat ini kelemahan kita adalah dari aspek pengawasan, Pemda punya banyak tanah tetapi ada beberapa yang belum diketahui letaknya dan luasnya.”

Secara administratif, pengamanan terhadap aset tanah yang dikuasai Kabupaten Berau masih rendah. Hal ini dapat dilihat dari masih banyaknya aset tanah milik Pemda Kabupaten Berau yang belum memiliki bukti sertifikat yang jelas. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh Inspektur Inspektorat Kabupaten Berau (Drs. H, Suriansyah, MM) pada tanggal 20 Februari 2017 :

“Memang masih ada yang belum sesuai ketentuan, yaitu : 12 bidang tanah yang masih tercatat dengan nilai nol sebesar 9 milyar lebih, 54 bidang aset tanah belum dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan, aset tanah tercatat sebagai kontruksi dalam pengerjaan sebesar 498 juta lebih, dan aset tanah dibawah tanah yang belum dilakukan inventarisir. Jadi ini adalah masalah-masalah tanah yang perlu dibenahi. Masih banyak tanah pemda yang tidak teradministrasi, hanya sebatas pelepasan hak. Memang kendala masalah aset ini adalah mengenai tanah-tanah yang belum bersertifikat. Hal tersebut sudah diajukan ke instansi terkait, akan tetapi prosesnya memang lambat.”

Pendapat lain yang mendukung disampaikan oleh Staf Bagian Pemanfaatan dan Penghapusan Aset BPKAD (Wahid Hasyim, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017 :

“Kendala pemanfaatan aset tanah adalah beberapa aset yang belum memiliki sertifikat”

Pernyataan lain yang disampaikan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM) pada tanggal 23 Februari 2017 tentang kendala yang dihadapi dalam pemanfaatan aset untuk PAD di Kabupaten Berau adalah :

“Tanah-tanah kosong yang lokasinya jauh dari keramaian tidak bisa dimanfaatkan untuk bisnis, jualan dan sejenisnya. Hanya dapat dimanfaatkan untuk hal yang lainnya seperti kegiatan masyarakat, sekolah dan kecamatan.”

Keberadaan lahan yang belum dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya seperti itu dapat menurunkan *image* suatu kawasan (Hardjowigeno *et al.*, 2007). Lahan kosong pada beberapa daerah yang belum dimanfaatkan memiliki dampak ekonomi yaitu menurunnya penerimaan PAD dari sektor pajak bagi pemerintah. Selain itu juga dapat menghilangkan kesempatan peluang kerja dan dampak terhadap produksi pangan (Jayadinata, 1999).

Pernyataan lain dari Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si) pada tanggal 23 Februari 2017 mengungkapkan :

“Sumber daya yang ada berupa jumlah tenaga atau staf pada BPKAD masih sangat terbatas dan tidak sesuai dengan beban kerja yang ada terutama pada bidang aset, walaupun dari segi kualifikasi masih memenuhi.”

Inayah (2010) juga menunjukkan bahwa faktor sumber daya dominan mempengaruhi implementasi kebijakan pengelolaan aset daerah. Sumber daya tersebut bisa berupa staf, informasi, kewenangan, fasilitas dan lain-lain. Dalam hal ini sumber daya manusia yang juga bagian dari sumber daya yaitu berupa staf pemerintahan daerah (Winarno, 2012)..

Ditambahkan oleh pernyataan dari Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Berau (Ir. Hj. Maulidyah, MM) pada tanggal 20 Februari 2017 mengungkapkan :

“...kedepan agar SKPD teknis yang menangani aset tanah milik Pemda segera melakukan inventarisasi agar administrasi aset-aset tanah tersebut bisa lengkap. Sepanjang ada administrasi yang lengkap akan memudahkan penarikan retribusinya terhadap aset tanah yang disewakan dan menjadi sumber pendapatan daerah. Sebenarnya sudah ada beberapa investor yang berminat bekerja sama dengan Pemda, hanya saja belum berjalan sesuai dengan harapan kita.”

Hal ini sesuai dengan pendapat dari Halim ED (2001), bahwa ada 4 permasalahan dalam pengelolaan pendapatan daerah antara lain : 1) masalah pemanfaatan sumber-sumber pendapatan daerah; 2) masalah pengukuran potensi-potensi sumber penerimaan daerah; 3) masalah penggalian dan pemungutan pajak daerah; serta 4) masalah administrasi penerimaan daerah (sistem dan organisasi).

4. Faktor yang Mendorong Pemanfaatan Aset Tanah Daerah Kabupaten Berau

Mengidentifikasi faktor yang mendorong pemanfaatan aset tanah daerah diharapkan akan memberikan dampak yang positif dalam mengembangkan strategi pembangunan daerah berdasarkan potensi yang dimiliki.

Faktor-faktor yang mendorong pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau berdasarkan hasil wawancara dengan Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi) pada tanggal 23 Februari 2017 adalah sebagai berikut :

“Dengan berkembangnya jumlah penduduk kabupaten Berau yang semakin meningkat, kebutuhan akan sarana hiburan juga meningkat. Lapangan Pemuda merupakan salah satu tanah pemda yang disewakan untuk sarana hiburan.”

Hal ini sesuai dengan pendapat O’Sullivan (2010), bahwa kepadatan penduduk yang terus meningkat berdampak pada potensi lahan-lahan kosong yang berada di kota akan meningkat. Kondisi perekonomian yang meningkat juga mendorong peluang pemanfaatan lahan yang tersedia.

Faktor pendukung yang lain adalah terletak pada beberapa tanah yang letaknya strategis untuk dimanfaatkan. Hal ini sesuai dengan pernyataan yang disampaikan oleh Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si) pada tanggal 21 Februari 2017 :

“Sebagian besar letak tanah pemda sangat strategis. Sehingga kedepannya akan lebih fokus untuk inventarisir agar dapat dimanfaatkan dalam bentuk kerjasama dengan pihak ketiga. Mungkin dalam hal ini adalah pemanfaatan sewa atau kerjasama pemanfaatan.”

Pernyataan lain yang mendukung disampaikan oleh Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM) pada tanggal 2 Februari 2017 :

“Tanah-tanah milik Pemda yang strategis dan berada di dalam kota bisa dimanfaatkan dalam bentuk sewa untuk bisnis dan berjualan “

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Saat ini, bentuk pemanfaatan aset tanah di Kabupaten Berau adalah berupa sewa, pinjam pakai, dan kerjasama penyediaan infrastruktur.
2. Faktor yang menghambat pemanfaatan aset tanah daerah di Kabupaten Berau adalah : ketersediaan lahan yang dimanfaatkan untuk sumber PAD masih terbatas, keterbatasan anggaran, pengawasan dan pengamanan aset masih rendah, jumlah tenaga terutama pada bidang aset dinilai masih kurang, serta administrasi dari aset-aset tanah yang ada belum lengkap. Faktor yang mendorong pemanfaatan aset tanah di Kabupaten Berau adalah : kepadatan penduduk yang terus meningkat dimana hal ini akan berdampak pada peningkatan potensi lahan-lahan kosong yang berada di kota, dan sebagian besar letak tanah Pemda dinilai strategis untuk dimanfaatkan

B. Saran

Berdasarkan hasil dari kesimpulan diatas, maka peneliti merekomendasikan beberapa hal dalam pengelolaan aset tanah daerah Kabupaten Berau:

1. Data inventarisasi yang lengkap dan akurat perlu didukung dengan pengamanan (sertifikasi), penilaian, dan sistem informasi yang optimal dan terintegrasi.
2. Pemanfaatan aset tanah pada lahan-lahan kosong seperti di lokasi pulau

Maratua dan Pulau Derawan sebaiknya lebih dioptimalkan lagi karena sangat berpotensi untuk dimanfaatkan dalam bentuk sewa atau kerjasama pemanfaatan karena letaknya yang strategis di kawasan wisata, sehingga akan meningkatkan PAD Kabupaten Berau.

3. Peneliti merekomendasikan terhadap penelitian selanjutnya untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat efektivitas penerimaan PAD dalam pemanfaatan aset tanah di Kabupaten Berau.



DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- Athoillah, Anton. (2010). *Dasar-dasar Manajemen*. Bandung: CV Pustaka Setia.
- Barata, Atep Adya. (2011). *Panduan Lengkap Pajak Penghasilan*. Jakarta : Visimedia
- Choirul Sholeh & Heru. (2010). *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintah yang Baik*. Bandung : Fokus media.
- Darise, Nurlan. (2009). *Pengelolaan Keuangan Daerah*. Jakarta : PT. Indeks.
- Dunn, William N. (1999). *Analisis Kebijakan Publik* . Yogyakarta: Gadjah Mada. University Press.
- Halim, Abdul. (2001). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta : Salemba Empat.
- Hardjowigeno, Sarwono dan Widiatmaka. (2007). *Evaluasi Kesesuaian Lahan dan Perencanaan Tata Guna Lahan*. Yogyakarta : Gajah Mada University Press.
- Hariyono, Arik. (2007). *Modul Prinsip dan Teknik Manajemen Kekayaan Negara*. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Departemen Keuangan, Jakarta.
- Haryadi, Hendi. (2009). *Administrasi Perkantoran*. Jakarta : Penerbit Visi Media.
- Haryono, Arik. (2006). *Manajemen Properti.Tinjauan atas Real Properti dan Aset Publik*. Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan.
- Hasibuan, Malayu, S.P. (2005). *Manajemen Dasar, Pengertian, dan Masalah*. Jakarta : Penerbit Bumi Aksara.
- Hastings, Nicholas. (2010). *Physical Aset Management*. Springer.
- Hidayat, Muchtar. (2012). *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*. Yogyakarta : Kaks Bang Pressindo.
- Jayadinata, Johara. (1999). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaandan Wilayah*.Bandung. ITB.
- Kaho, J.R . (2007). *Prospek Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kuncoro, Mudrajad. (2013). *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Edisi 4. Jakarta : Erlangga.

- Mardiasmo. (2004). *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta : CV Andi Offset.
- _____ (2008). *Akuntansi Sektor Publik*. Edisi 2. Yogyakarta : CV Andi Offset.
- _____ (2009). *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta : CV Andi Offset.
- Marwansyah. (2010). *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Bandung : Alfabeta.
- Moekijat. (2007). *Manajemen Personalisa dan Sumber Daya Manusia*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Moleong. (2005). *Metodologi Kualitatif*. Edisi Revisi. Bandung : PT Remaja Rosdakarya.
- Munir, Muhammad dan Wahyu Ilaihi. (2009). *Manajemen Dakwah*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Muljono, Djoko. (2010). *Panduan Brevet Pajak-Pajak Penghasilan*. Yogyakarta : Andi.
- Munawir. (2007). *Analisis Laporan Keuangan*. Yogyakarta : Edisi Empat, Liberty
- M. Yusuf. (2010). *Delapan Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*. Jakarta : Salemba Empat.
- Pawito. (2007). *Penelitian Komunikasi Kualitatif*. Yogyakarta : LKIS.
- Prawoto, Agus. (2011). *Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*. BPFE. Yogyakarta : Unersitas Gadjah Mada.
- Septiadi. (2003). *Administrasi Perkantoran*. Jakarta : Haji Masagung.
- Sholeh, Chabib dan Heru Rochmansjah. (2010). *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah*. Bandung : Fokusmedia
- Siahaan. (2005). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.
- Silalahi, Ulber. (2009). *Metode Penelitian Sosial*. Bandung : PT. Refika Aditama.
- Siregar, D. (2004). *Manajemen Aset*. Jakarta : Satyatama Graha Tara.
- _____ (2004). *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.

Sugiyono. (2005). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung : Alfabeta.

_____ (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*. Bandung : Alfabeta.

Sukmadinata. (2009). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung : Rosdakarya.

Terry, George. (2009). *Prinsip-prinsip Manajemen*. Cetakan kesepuluh. Jakarta : PT Bumi Aksara.

Thoha, Miftah. (2005). *Perilaku Organisasi : Konsep Dasar dan Aplikasinya*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Wilhelm, V. and I. Fiestas. (2005). Exploring The Link Between Public Spending and Poverty Reduction Lessons from the 90s. WBI Working Papers. World Bank Institute, New York.

Peraturan-peraturan

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pelaksanaan Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Undang – undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara

Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 74 Tahun 2016 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

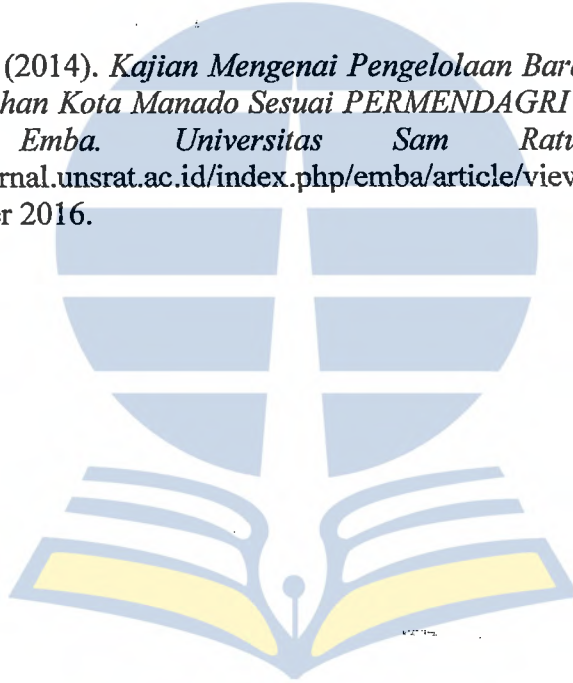
Jurnal Ilmiah dan Referensi Lainnya

Abdullah, Syukriy, Abdul Halim. (2006). Studi atas Belanja Modal pada Anggaran Pemerintah Daerah dalam Hubungannya dengan Belanja Pemeliharaan dan Sumber Pendapatan, *Jurnal Akuntansi Pemerintah, Volume 2 No. 2*, November.

Arifin B, Setiadi, R., dan Setiawan, M.Y. (2003). Manajemen Kekayaan Negara. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Sektor Publik volume 04 No 02 Agustus 2003*. FEB UGM Yogyakarta.

- Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Berau. (2016). *Kabupaten Berau dalam Angka*. BPS Berau, Kalimantan Timur.
- Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia, Perwakilan BPK-RI. (2012). *Laporan Hasil Pemeriksaan atas Laporan Keuangan Pemerintah Provinsi Gorontalo Tahun Anggaran 2011*.
- Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia. (2016). *Laporan Hasil Pemeriksaan BPK RI atas Laporan Keuangan Pemerintah Daerah Kabupaten Berau Tahun 2015*. BPK RI Kalimantan Timur.
- BPKAD. (2016). *Rencana Strategis Badan Pengelolaan Kekayaan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau tahun 2016*.
- Hidayat, Taufik Relon & Sri Zuliarni. (2014). Pengaruh Harga Jual dan Lokasi Usaha pada Volume Penjualan (Survei pada Restoran Kecil di Lingkungan Universitas Riau). *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Bisnis*, Vol.9, No.2, Juli 2014.
- Jamaluddin, (2013). *Optimalisasi Pengelolaan dan Pemanfaatan Aset Tetap (Tanah dan Bangunan) Studi Pada Pemda Provinsi NTB* http://etd.repository.ugm.ac.id/index.php?mod=penelitian_detail&sub=PenelitianDetail&act=view&typ=html&buku_id=63763&obyek_id=4. Diakses tanggal 6 Januari 2017.
- Krisindarto, Agung. (2012). *Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Semarang*. ejournal.undip.ac.id/index.php/pwk/article/download/6497/536 2. Diakses 21 Oktober 2016.
- Munaim, (2012). *Kebijakan Pengelolaan Barang Milik Daerah Pada Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat. Program Pasca Sarjana Magister Administrasi Publik Universitas Terbuka*. <http://repository.ut.ac.id/2050/1/1340980.pdf>. Diakses 3 Nopember 2016
- Nyemas Hasfi, Martoyo, dan Dwi Haryono. (2013). *Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Sintang)*. Program Studi Ilmu Administrasi Magister Ilmu Sosial Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Tanjungpura Pontianak. <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=113068&val=2322>. Diakses 21 Oktober 2016
- Satriawan, Agus. (2015). *Pengelolaan Barang Milik Daerah (Suatu Studi Tentang Pengelolaan Aset Tanah Milik Pemerintah Kota Singkawang)*. jurnafis.untan.ac.id/index.php/governance/article/.../737/pdf_79. https://www.google.co.id/?hl=en&gws_rd=ssl#hl=en&q=pengelolaan+aset+tanah+kota+singkawang. Diakses 21 Oktober 2016.

- Siama, Hestria Noviyanti. (2013). *Manajemen Aset Daerah Studi Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten TanaToraja*.
<http://repository.unhas.ac.id/bitstream/handle/123456789/4202/HESRIA%20NOVIAYANTI%20SIAMA-SKTRIPSI.pdf;sequence=1>. Diakses 21 Oktober 2016.
- Simamora, Fitryani. (2011). Pengaruh Penatausahaan dan Penertiban Barang Milik Daerah terhadap Pengamanan Barang Milik Daerah pada Pemerintah Kabupaten Langkat. *Skripsi Akuntansi Universitas Sumatra Utara*.
- Supriyadi, Wasis, (2008), *Evaluasi Proses Inventarisasi Barang Milik Daerah Di Dalam Mendukung Pengelolaan Barang Milik Daerah Yang Efektif Dan Efesien Di Pemerintahan Kabupaten Lampung Barat*. Jakarta : Universitas Indonesia.
- Wonggow, Alan. (2014). *Kajian Mengenai Pengelolaan Barang Milik Daerah di Pemerintahan Kota Manado Sesuai PERMENDAGRI No. 17 Tahun 2007*. *Jurnal Emba. Universitas Sam Ratulangi, Manado*.
<http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/4353> diakses pada 21 Oktober 2016.



Lampiran 1

PEDOMAN WAWANCARA**DATA RESPONDEN:**

- a. Nama :
- b. Jabatan :
- c. Instansi :

A. Manajemen/Pengelolaan Aset**1) Perencanaan**

Apakah proses perencanaan telah dilakukan dalam pengelolaan barang milik daerah untuk pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan Permendagri nomor 19 tahun 2016?

2) Pengorganisasian

- a. Apakah struktur organisasi pada BPKAD sekarang sudah mendukung pengelolaan barang milik daerah di kabupaten Berau pada aspek pemanfaatan aset tanah milik pemda?
- b. Apakah sistem dan lingkungan organisasi (BPKAD) sudah mendukung semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah di kabupaten Berau pada aspek pemanfaatan aset tanah milik pemda?

3) Pengarahan

Apakah semua pihak yang berkaitan dengan pengelolaan barang milik daerah sudah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya masing-masing?

4) Pengawasan

Apakah pengawasan dalam pengelolaan BMD sudah terlaksana?

B. Prosedur pelaksanaan pengelolaan aset tanah**1) Inventarisasi**

- a. Apakah inventarisasi aset tanah pemda sudah dilakukan?
- b. Berapa jumlah aset tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah kabupaten Berau sampai saat ini?

2) Legal Audit (kejelasan status kepemilikan aset)

Apakah legal audit telah dilakukan untuk untuk kejelasan status kepemilikan tanah aset pemda?

3) Penilaian Aset

- a. Apakah penilaian atas aset-aset tanah pemda telah dilakukan?
- b. Apakah hasil dari penilaian aset tersebut telah dimanfaatkan?

4) Optimalisasi Pemanfaatan Aset

- a. Apakah ada aset tanah yang telah dimanfaatkan atau digunakan?
- b. Apakah ada aset tanah yang telah dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan daerah?
- c. Apa saja bentuk pemanfaatan aset tanah yang telah dilakukan sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016?

5) Pengawasan dan Pengendalian

Bagaimana peranan pengawasan dan pengendalian dalam pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah di kabupaten Berau?

C. Bentuk-bentuk pemanfaatan aset tanah

1) Sewa

- a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk sewa telah dilakukan?
- b. Apakah ada kebijakan yang mengatur hal tersebut?
- c. Apakah kontribusi dari sewa tanah telah disetorkan ke kas daerah?
- d. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan dalam bentuk sewa?
- e. Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk sewa?

2) Pinjam Pakai

- a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai telah dilakukan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai?

- c. Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai?

3) Kerjasama Pemanfaatan

- a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk kerjasama pemanfaatan telah dilakukan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan dalam bentuk kerjasama pemanfaatan?
- c. Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk kerjasama pemanfaatan?

4) Bangun Guna Serah

- a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk Bangun Guna Serah telah dilakukan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan dalam bentuk Bangun Guna Serah?
- c. Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk Bangun Guna Serah?

5) Bangun Serah Guna

- a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk Bangun Serah Guna telah dilakukan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan dalam bentuk Bangun Serah Guna?
- c. Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk Bangun Serah Guna?

6) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

- a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) telah dilakukan?
- b. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)?

- c. Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)?

Lampiran 2

HASIL WAWANCARA**A. Manajemen/Pengelolaan Aset****1) Perencanaan**

Apakah proses perencanaan telah dilakukan dalam pengelolaan barang milik daerah untuk pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 dan Permendagri nomor 19 tahun 2016?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

Proses perencanaan dalam mendukung pengelolaan barang milik daerah salah satunya adalah permohonan RKBU (Rencana Kebutuhan Barang Unit) Daerah dari masing-masing SKPD atau yang saat ini dinamakan OPD (Organisasi Perangkat Daerah). Setelah dinas-dinas terkait menyampaikan RKBU, apa yang menjadi kebutuhan dari SKPD tersebut direkap dan diteruskan ke bidang anggaran. Berdasarkan kebutuhan barang yang telah diajukan SKPD, selanjutnya akan dianggarkan setelah mendapatkan persetujuan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

2) Pengorganisasian

- c. Apakah struktur organisasi pada BPKAD sekarang sudah mendukung pengelolaan barang milik daerah di kabupaten Berau pada aspek pemanfaatan aset tanah milik pemda?
- d. Apakah sistem dan lingkungan organisasi (BPKAD) sudah mendukung semua pihak yang terkait dalam pelaksanaan pengelolaan barang milik daerah di kabupaten Berau pada aspek pemanfaatan aset tanah milik pemda?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si)*

Struktur organisasi, sistem, dan lingkungan organisasi BPKAD sudah cukup mendukung pengelolaan barang milik daerah di Kabupaten Berau. Semua kebutuhan dari tugas dan fungsi masing-masing bidang sudah tergambarkan pada struktur organisasi tersebut,

peran pimpinan sangat dibutuhkan dalam mengatur dan memotivasi para stafnya agar dapat bekerja secara efektif dan efisien agar tujuan organisasi dapat tercapai.

3) Pengarahan

Apakah semua pihak yang berkaitan dengan pengelolaan barang milik daerah sudah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya masing-masing?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

BPKAD merupakan koordinator untuk seluruh SKPD yang mengelola barang unit daerah. BPKAD dalam hal ini bidang aset tidak dapat bekerja sendiri dalam mengelola aset pemda. tetapi harus bekerja sama dengan dinas-dinas yang terkait dengan BMD. Selama ini organisasi kami sudah berusaha maksimal menjalankan aturan baik itu berupa surat edaran, pengarahan, bimtek, dan sebagainya. Akan tetapi kembali lagi kepada pengelola barang milik daerah yang ada di SKPD, apakah arahan dan motivasi yang telah diberikan dalam melaksanakan aturan diterima atau tidak.

4) Pengawasan

Apakah pengawasan dalam pengelolaan BMD sudah terlaksana?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

Pengawasan dan pengendalian BMD ini kami lakukan dengan membuat catatan pada buku dan kartu, yaitu Kartu Inventaris Barang (KIB), Kartu Inventaris Ruangan (KIR), Buku Inventaris (BI), dan Buku Induk Inventaris (BII).

B. Prosedur pelaksanaan pengelolaan aset tanah

1) Inventarisasi

a. Apakah inventarisasi aset tanah pemda sudah dilakukan?

- *Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si)*

BPKAD sudah melakukan inventarisasi sebagaimana mestinya dalam hal pemanfaatan aset tanah. Bidang inventarisasi bertugas mengumpulkan, mengolah, merumuskan dan mengkoordinasikan dengan unit kerja terkait serta melaksanakan inventarisasi dan pelaporan pengelolaan barang milik daerah.

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

Mengenai masalah aset tanah sepanjang yang sudah kita laksanakan, suatu contoh seperti hibah tanah dari perusahaan kepada Pemda. Setelah kita terima, hibah tanah tersebut dibuatkan berita acara serah terima hibah, kemudian didaftarkan dalam kartu inventaris barang (KIB). Selanjutnya dilakukan pengamanan terhadap aset tanah melalui sertifikasi, pengukuran ulang, penentuan letak koordinatnya dan membuat patok untuk batas-batas dari letak tanah tersebut.

b. Berapa jumlah aset tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah kabupaten Berau sampai saat ini?

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi (Amiswadi)*

Data aset tanah dibawah penguasaan Pemerintah Daerah Kabupaten Berau sebagaimana tercatat dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) Milik Daerah dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kabupaten Berau Tahun 2015 adalah sebanyak 659 bidang tanah aset yang terdiri atas : (1) jumlah tanah aset yang dimanfaatkan adalah sebanyak 586 bidang tanah yang tersebar di beberapa wilayah kecamatan; (2) jumlah tanah aset yang dikategorikan sebagai tanah kosong adalah sebanyak 73 bidang tanah yang tersebar di beberapa wilayah kecamatan; (3) jumlah tanah yang masih dalam proses pembuatan sertifikat adalah sebanyak 54 bidang tanah yang tersebar di beberapa wilayah

kecamatan; (4) jumlah tanah aset yang dimanfaatkan untuk meningkatkan PAD adalah sebanyak 1 bidang tanah, yaitu Lapangan Pemuda Kabupaten Berau.

2) Legal Audit (kejelasan status kepemilikan aset)

Apakah legal audit telah dilakukan untuk kejelasan status kepemilikan tanah aset pemda?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si)*

Legal audit dari aset-aset yang telah diinventarisasi sudah dilaksanakan. Status dari tanah atau bangunan yang ada pada aset tersebut sudah jelas merupakan milik dari PEMDA. Karena jika status tanah tersebut itu tidak jelas, maka penggunaan atau pemanfaatan dari aset yang ada nantinya dapat menjadi masalah. Selain itu, kita telah melakukan pengamanan aset tanah secara fisik dan secara administrasi. Seperti membuat sertifikat, jika proses sertifikasi telah selesai selanjutnya dilakukan pengukuran ulang dan penentuan letak koordinat dari tanah tersebut. Selain itu juga membuat tanda berupa patok dari milik PEMDA untuk memperjelas batas-batas dari letak tanah tersebut

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD Kabupaten Berau (Amiswadi)*

Untuk penentuan besaran biaya dari aset tanah Pemda ada pada Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) sekarang Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Agar aset tersebut dapat dikenakan retribusi, terlebih dahulu disiapkan legalitasnya. Hal ini berada di bawah koordinasi Badan Pendapatan Daerah dalam menentukan besaran biaya yang akan dipungut. Seperti penarikan retribusi untuk rumah guru dan pegawai di lingkungan PEMDA, biaya yang dipungut seluruhnya disetor ke kas daerah. Karena sebelum dikeluarkannya surat keputusan penghapusan rumah dan tanah tersebut, mereka berkewajiban membayar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Kepala SKPD mengusulkan ke sekretaris daerah lalu ke Bupati bahwa baik tanah, gedung, peralatan dan mesin itu dimohonkan, setelah dimohonkan sesuai dengan aturan yang ada lalu diserahkan ke bidang aset untuk dibuatkan surat keputusan status pemanfaatan barang milik daerah. Besarnya tarif dari pemanfaatan aset disesuaikan dengan peraturan yang berlaku di bawah koordinasi Badan Pendapatan Daerah. Pemanfaatan aset milik PEMDA juga sudah didukung dengan bukti surat perjanjian, yang selanjutnya akan disampaikan ke BAPENDA

3) Penilaian Aset

c. Apakah penilaian atas aset-aset tanah pemda telah dilakukan?

Tanggapan :

- *Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si)*

Selama ini penilaian aset yang sudah kami lakukan adalah berdasarkan dari asal perolehan aset tersebut. Jika perolehannya melalui pelepasan hak dari masyarakat, maka dinilai dari pembeliannya yang kami daftarkan. Begitu juga bila perolehannya dari hibah pihak ketiga, maka kita lihat juga dari harga pembelian asal usul aset tersebut.

- *Inspektur Inspektorat Kabupaten Berau (Drs. H, Suriansyah, MM)*

Penilaian aset tanah PEMDA telah dilakukan. Beberapa memang masih ada yang belum sesuai ketentuan. Misalnya terdapat 12 bidang tanah yang masih tercatat dengan nilai nol. Nilainya memang cukup besar sekitar 9 milyar lebih, yang kedua ada 54 bidang aset tanah yang belum dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan.

d. Apakah hasil dari penilaian aset tersebut telah dimanfaatkan?

Tanggapan :

- *Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si)*

Penilaian aset tanah PEMDA telah dimanfaatkan meskipun masih sangat minim.

4) Optimalisasi Pemanfaatan Aset

a. Apakah ada aset tanah yang telah dimanfaatkan atau digunakan?

Tanggapan :

- *Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si)*

Sampai saat ini aset tanah PEMDA yang dimanfaatkan masih sangat minim dikarenakan beberapa aset tanah yang ada letaknya tidak strategis.

b. Apakah ada aset tanah yang telah dimanfaatkan untuk meningkatkan pendapatan daerah?

Tanggapan :

- *Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si)*

Sampai saat ini aset tanah PEMDA yang dimanfaatkan untuk PAD belum dapat memberikan kontribusi untuk peningkatan PAD. Contohnya adalah tanah yang dibeli lewat KORPRI untuk pegawai di lingkungan pemerintah daerah kabupaten Berau, dimanfaatkan pegawai tetapi belum untuk PAD.

- *Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Berau (Ir. Hj. Maulidyah, M.Si)*

Hasil sewa aset tanah dinilai masih sangat sedikit kontribusinya untuk PAD. Memang banyak yang harus digali dari aset yang dimiliki dengan melakukan inventarisasi kembali. Data-data yang ada masih banyak yang belum lengkap dan jelas status kepemilikannya sehingga hal ini menjadi salah satu kendala untuk dimanfaatkan meningkatkan PAD.

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi (Amiswadi)*

Aset tanah milik PEMDA yang dimanfaatkan dalam rangka peningkatan pendapatan PAD sementara ini adalah Lapangan Pemuda. Tempat lainnya seperti Pembangkit Listrik Tenaga Uap

(PLTU) dan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) kriteria pemanfaatannya dalam bentuk modal, bukan dalam rangka meningkatkan PAD. Sedangkan beberapa penggunaan lapangan sepak bola tidak dipungut biaya

- c. Apa saja bentuk pemanfaatan aset tanah yang telah dilakukan sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016?

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD Kabupaten Berau (Amiswadi)*

Bentuk pemanfaatan aset tanah yang telah dilakukan sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 di Kabupaten Berau adalah : sewa, pinjam pakai lahan, dan kerjasama penyediaan infrastruktur. Sedangkan kerjasama pemanfaatan, BGS dan BSG belum ada.

5) Pengawasan dan Pengendalian

Bagaimana peranan pengawasan dan pengendalian dalam pemanfaatan aset tanah milik pemerintah daerah di kabupaten Berau?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD Kabupaten Berau (Mulyadi, SE, M.Si)*

Pengawasan barang milik daerah ini dilakukan dengan membuat Kartu Inventaris Barang (KIB). Barang-barang yang sudah dibeli atau dimiliki SKPD didaftarkan dalam KIB sesuai Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D). Kami mengawasinya dengan melakukan rekonsiliasi terhadap SKPD khususnya pemegang barang atau pengurus barang. Selanjutnya, barang yang terdapat di SKPD dicocokkan dengan SIMDA barang yang ada pada BPKAD. Saat ini kelemahan kita adalah dari pengawasan, karena kita punya banyak memiliki tanah, tetapi ada beberapa yang belum diketahui letaknya dimana. Kedepannya kita akan kerjasama dengan dinas Pertanahan. Karena pada dasarnya BPKAD hanya menerima tanah yang datanya berupa sertifikat lalu kami inventarisasi.

C. Bentuk-bentuk pemanfaatan aset tanah

1) Sewa

a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk sewa telah dilakukan?

- *Staf Sub Bidang Pemanfaatan dan Penghapusan BPKAD (Wahid Hasyim, SE, M.Si)*

Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau dalam bentuk sewa adalah seperti rumah-rumah guru berdasarkan Surat Ijin Penghunian (SIP) dan sewa lapangan Pemda.

- *Kepala Bidang Aset (Mulyadi, SE, M.Si)*

Ada rencana kedepan akan ada penarikan sewa untuk lahan yang dipakai masyarakat yang mendirikan bangunan berupa ruko di lahan Pemda. Karena kita mempunyai hak paten disitu dalam bentuk sertifikat.

b. Apakah ada kebijakan yang mengatur hal tersebut?

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD Kabupaten Berau (Amiswadi)*

Kebijakan tentang sewa telah diatur dalam Permendagri No.19 Tahun 2016 dan Peraturan Daerah Kabupaten Berau Nomor 2 Tahun 2011 tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah.

c. Apakah kontribusi dari sewa tanah telah disetorkan ke kas daerah?

Tanggapan :

- *Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM)*

Di dalam aturan memang boleh aset tanah PEMDA dimanfaatkan masyarakat atau pihak ketiga untuk menambah PAD dalam bentuk sewa. Mereka akan menyewa dan akan membayar ke kas daerah sesuai besaran yang telah ditetapkan. Teknis pelaksanaanya ada di BAPENDA. Perda retribusi kekayaan daerah adalah meliputi aset-aset tanah yang disewa atau dikerjasamakan termasuk juga tarifnya untuk peningkatan PAD.

2) Pinjam Pakai

a. Apakah pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai telah dilakukan?

Tanggapan :

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi)*

Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau dengan pinjam pakai lahan, misalnya pinjam pakai dengan Koramil untuk membangun perumahan Koramil dan pinjam pakai untuk perumahan Polsek.

- *Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM)*

Aset tanah yang sudah dimanfaatkan, dihapuskan atau dijual kepada masyarakat paling banyak adalah untuk karyawan atau pensiunan dari PNS yang menempati rumah dinas. Jika masih berupa aset lahan kosong, pada umunya dihibahkan pada dinas-dinas vertikal (contohnya aset tanah pada kantor Pos). Kantor Pos pada awalnya dipinjam pakaikan. Pada saat kantor Pos tersebut telah berkembang pesat, mereka mengajukan permohonan untuk dihibahkan kepada kantor Pos. Hibah itulah yang menjadi dasar untuk melakukan pengembangan terhadap kantor tersebut dengan menggunakan sumber dana APBN mereka.

3) Kerjasama Pemanfaatan

Apakah pemanfaatan dalam bentuk kerjasama pemanfaatan telah dilakukan?

Tanggapan :

Staf Sub Bidang Pemanfaatan dan Penghapusan BPKAD (Wahid Hasyim, SE, M.Si)

Bentuk pemanfaatan aset tanah daerah Kabupaten Berau dengan kerjasama pemanfaatan, Bangunan Guna Serah (BGS) dan Bangunan Serah Guna (BSG) belum ada

4) Bangun Guna Serah dan Bangun Serah Guna

Apakah pemanfaatan dalam bentuk Bangun Guna Serah dan bangun Serah Guna telah dilakukan?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset (Mulyadi, SE, M.Si)*

Memang sesuai Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 ada bentuk pemanfaatan dengan kerjasama pemanfaatan, namun saat ini belum ada bentuk pemanfaatan aset tanah Kabupaten Berau dalam bentuk kerjasama pemanfaatan, Bangunan Guna Serah (BGS) dan Bangunan Serah Guna (BSG).

5) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Apakah pemanfaatan dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) telah dilakukan?

Tanggapan :

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

Pada saat ini, pemanfaatan aset tanah dalam bentuk KSPI di Kabupaten Berau sudah dilaksanakan. Kerjasama penyediaan infrastruktur yang telah dilakukan contohnya adalah bentuk kerjasama dengan PLN yang letaknya di Sidobangen. Pemda menyediakan lahan kemudian PLN yang membangun. Tim dari BPKAD dan dinas Pertanahan bersama PLN sudah meninjau lokasi. Jika tanah tersebut bagian dari lahan PEMDA maka kemungkinan akan dimanfaatkan dalam bentuk kerjasama penyediaan infrastruktur. Namun apabila tanah tersebut milik masyarakat, maka akan diusahakan untuk dibebaskan.

5. Faktor Penghambat

Faktor-faktor apa saja yang menghambat pemanfaatan aset tanah (baik dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, BSG, BGS, dan Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)?

Tanggapan :

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi)*

Ketersediaan lahan pemda yang ada untuk sumber PAD masih sangat terbatas. Sehingga dari aset tanah yang ada tersebut berusaha untuk dioptimalkan. Selain itu instansi terkait juga masih melakukan pembebasan lahan terutama untuk kebutuhan infrastruktur seperti kantor-

kantor dan sarana pelayanan umum. Anggaran yang tersedia pun sangat terbatas.

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

Saat ini kelemahan kita adalah dari aspek pengawasan, Pemda punya banyak tanah tetapi ada beberapa yang belum diketahui letaknya dan luasnya.

- *Inspektur Inspektorat Kabupaten Berau (Drs. H, Suriansyah, MM)*

Memang masih ada yang belum sesuai ketentuan, yaitu : 12 bidang tanah yang masih tercatat dengan nilai nol sebesar 9 milyar lebih, 54 bidang aset tanah belum dilengkapi dengan sertifikat kepemilikan, aset tanah tercatat sebagai-kontruksi dalam pengerjaan sebesar 498 juta lebih, dan aset tanah dibawah tanah yang belum dilakukan inventarisir. Jadi ini adalah masalah-masalah tanah yang perlu dibenahi. Masih banyak tanah pemda yang tidak teradministrasi, hanya sebatas pelepasan hak. Memang kendala masalah aset ini adalah mengenai tanah-tanah yang belum bersertifikat. Hal tersebut sudah diajukan ke instansi terkait, akan tetapi prosesnya memang lambat.

- *Staf Bagian Pemanfaatan dan Penghapusan Aset BPKAD*

Kendala pemanfaatan aset tanah adalah beberapa aset yang belum memiliki sertifikat.

- *Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM)*

Tanah-tanah kosong yang lokasinya jauh dari keramaian tidak bisa dimanfaatkan untuk bisnis, jualan dan sejenisnya. Hanya dapat dimanfaatkan untuk hal yang lainnya seperti kegiatan masyarakat, sekolah dan kecamatan.

- *Sekretaris BPKAD Kabupaten Berau (Bambang Budi Utomo, SE, M.Si)*

Sumber daya yang ada berupa jumlah tenaga atau staf pada BPKAD masih sangat terbatas dan tidak sesuai dengan beban kerja yang ada terutama pada bidang aset, walaupun dari segi kualifikasi masih memenuhi.

- *Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Berau (Ir. Hj. Maulidyah, MM)*

Kedepan agar SKPD teknis yang menangani aset tanah milik Pemda segera melakukan inventarisasi agar administrasi aset-aset tanah tersebut bisa lengkap. Sepanjang ada administrasi yang lengkap akan memudahkan penarikan retribusinya terhadap aset tanah yang disewakan dan menjadi sumber pendapatan daerah. Sebenarnya sudah ada beberapa investor yang berminat bekerja sama dengan Pemda, hanya saja belum berjalan sesuai dengan harapan kita.

6. Faktor Pendukung

Faktor-faktor apa saja yang mendukung pemanfaatan dalam bentuk Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)?

Tanggapan :

- *Staf Sub Bidang Inventarisasi BPKAD (Amiswadi)*

Dengan berkembangnya jumlah penduduk kabupaten Berau yang semakin meningkat, kebutuhan akan sarana hiburan juga meningkat. Lapangan Pemuda merupakan salah satu tanah pemda yang disewakan untuk sarana hiburan.

- *Kepala Bidang Aset BPKAD (Mulyadi, SE, M.Si)*

Sebagian besar letak tanah pemda sangat strategis. Sehingga kedepannya akan lebih fokus untuk inventarisir agar dapat dimanfaatkan dalam bentuk kerjasama dengan pihak ketiga. Mungkin dalam hal ini adalah pemanfaatan sewa atau kerjasama pemanfaatan.

- *Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM)*

Tanah-tanah milik Pemda yang strategis dan berada di dalam kota bisa dimanfaatkan dalam bentuk sewa untuk bisnis dan berjualan

Lampiran 3

DAFTAR RESPONDEN

NO.	NAMA SKPD	INFORMAN	JABATAN
1.	Inspektorat	Drs. H, Suriansyah, MM	Inspektur Inspektorat
2.	BPKAD	Hj. Sri Eka Takariyati, SH, MM	Kepala BPKAD
3.	BAPENDA	Ir. Hj. Maulidyah, MM	Kepala BAPENDA
4.	BPKAD	Bambang Budi Utomo, SE, M.Si	Sekretaris BPKAD
5.	BPKAD	Mulyadi, SE, M.Si	Kepala Bidang Aset Daerah
6.	BPKAD	Amiswadi	Staf Sub Bidang Inventarisasi
7.	BPKAD	Wahid Hasyim, SE, M.Si	Staf Sub Bidang Pemanfaatan dan Penghapusan

Lampiran 4

Dokumentasi Aset Tanah yang ada di Kabupaten Berau



Gambar 1. Tanah Milik Pemda di Jl. AKB Sanipah



Gambar 2 Ex BPU Jl. S. Maulana



Gambar 3 Tanah Kosong Jl. Ahmad Yani



Gambar 4. Tanah Pemda lokasi KM 5 (depan Kantor Perhubungan)



Gambar 5 Tanah Pemda lokasi Lapangan Pemuda

Lampiran 5



Lampiran 6

Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Berau

