

PERAN MANAJEMEN ASET DALAM PEMBANGUNAN DAERAH

Aras Aira

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Email: aras_aira@rocketmail.com

Abstract:

Regional assets is an important resource for local government, which contribute to increase revenue and have a role in regional development. Regional development in the era of regional autonomy has the goal: improving welfare of local people and all citizens of indonesia. Asset management is one way to achieve regional developmnet objectives, asset management has the following roles: provide transparency and accountability in the management, supervision and control. Identifying regional economic, optimizing local revenue, fixing work organizations, systems and procedures to improve public services, respond to changes and growth in the perspective of regional autonomy regional and global, improving and creating a new image, increase investment and boost economic growth area.

Keywords: *Regional Development, Asset Management, Revenue, Regional Autonomy*

Pendahuluan

Berlakunya Undang-undang nomor 32 tahun 2004 tentang pemerintahan daerah dan Undang-undang nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah memberikan kesempatan yang terbuka bagi daerah agar membangun dan mengembangkan daerah sesuai dengan kebutuhan dan prioritasnya masing-masing. Di keluarkannya undang-undang ini memberikan konsekuensi logis bagi masing-masing daerah untuk bertanggung jawab atas pengalokasian dana yang dimiliki dengan cara yang efisien dan efektif, khususnya dalam

peningkatan kesejahteraan dan pelayanan umum kepada masyarakat.

Penyerahan wewenang kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan bertanggung jawab pada bidang pekerjaan umum, kesehatan, pendidikan, kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri, dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja merupakan implikasi dari kebijakan desentralisasi dan otonomi daerah yang diatur dalam UU. 32 tahun 2004, sedangkan dalam bidang pertahanan keamanan, peradilan, moneter, fiskal dan agama masih menjadi wewenang pemerintah pusat.

Dalam era otonomi daerah tujuan utama pembangunan daerah adalah meningkatkan kesejahteraan rakyat daerah dan seluruh warga negara. Untuk mencapai kesejahteraan ini pemerintah daerah harus memenuhi 4 aspek agar daerah tumbuh menjadi daerah yang berkesinambungan dan berfungsi, aspek-aspek yang dimaksud adalah *livable, competitive, good governance and management, financially sustainable*.

Sejalan dengan tujuan pembangunan daerah, Tujuan Undang-undang nomor 32 tahun 2004 adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat dengan selalu memperhatikan kepentingan dan aspirasi masyarakat, memelihara keserasian dan mencegah ketimpangan antar daerah. Dalam penerapan UU. ini daerah dihadapkan pada permasalahan, antara lain adalah masalah keuangan daerah, di antaranya: dana alokasi umum (DAU) menjadi sumber penerimaan utama yang penting bagi semua daerah, pendapatan daerah yang hanya memberikan kontribusi sebesar 40%, adanya gap dan hasil, dan adanya asset daerah yang belum optimal dimanfaatkan oleh daerah sebagai alternatif sumber keuangan daerah. Selain permasalahan keuangan daerah, permasalahan lain yang muncul adalah masalah pembangunan daerah, di

antaranya: adanya tuntutan akan akuntabilitas dan transparansi publik, kesiapan dari SDM dan organisasi dalam hal ini adalah kesiapan daerah dalam melaksanakan otonomi daerah dan kesiapan dalam memahami konsekuensi dalam otonomi daerah, belum adanya perencanaan yang matang yang berkaitan dengan potensi dan kekhasan daerah.

Salah satu kunci dari keberhasilan pengelolaan ekonomi daerah adalah manajemen aset. Pentingnya manajemen aset secara tepat dan berdayaguna, dengan didasari prinsip pengelolaan yang efisien dan efektif, diharapkan akan memberi kekuatan terhadap kemampuan pemerintah dalam membiayai pembangunan daerahnya yang tercermin dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemerintah daerah dapat menciptakan sumber pendapatan dengan cara melakukan langkah strategis untuk mengoptimalkan aset milik pemerintah daerah yang saat ini dikategorikan masih belum optimal serta mengevaluasi ketidakefisienan yang *idle* milik pemerintah daerah yang membutuhkan biaya operasional dan pemeliharaan yang besar.

Aset daerah merupakan sumberdaya penting bagi pemerintah daerah sebagai penopang utama pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah

daerah untuk dapat melakukan manajemen aset secara memadai. Dalam manajemen aset, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan atau penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan sehingga arah pembangunan di Bidang Pengelolaan Aset Daerah dapat terintegrasi dan terprogram dengan baik.

Pengoptimalan aset daerah dapat dilakukan dengan pengelolaan aset (management asset), pentingnya pengoptimalan aset ini juga diamini oleh Menteri dalam negeri Gamawan Fauzi yang menyatakan bahwa "pentingnya inventarisasi aset dan dokumentasi", menteri juga mengungkapkan bahwa banyak pelaporan penghibahan tanah tetapi tidak disertai dengan surat. Hal ini menunjukkan bahwa banyak aset daerah yang belum mampu di inventarisasi dan tidak didukung oleh bukti yang kuat. Ketidakmampuan daerah dalam hal ini akan membuat daerah rugi karena aset

yang ada tidak mampu dipergunakan dengan sebaik mungkin untuk kesejahteraan rakyat, dan bahkan mungkin jatuh kepada tangan yang tidak bertanggung jawab.

Manajemen Aset Daerah adalah melaksanakan pengelolaan aset/ Barang Milik Daerah (BMD berdasarkan prinsip dasar-dasar manajemen aset terhadap aset/BMD dengan mengikuti landasan kebijakan yang diatur berdasarkan Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keppres, Kepmen dan Surat Keputusan lainnya yang berhubungan dengan pengaturan/ pengelolaan aset daerah. (Budisusilo, 2005).

Pengelolaan aset daerah diatur dalam PP No.6/2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang kemudian ditindaklanjuti dengan Permendagri No.17/2007 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Lingkup pengelolaan aset dimaksud meliputi: (1) perencanaan kebutuhan dan penganggaran, (2) pengadaan, (3) penggunaan, (4) pemanfaatan, (5) pengamanan dan pemeliharaan, (6) penilaian, (7) penghapusan, (8) pemindahtanganan, (9) penatausahaan, dan (10) pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Aset

A. Defenisi Aset

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, yang dimaksud dengan aset atau *property* adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari manamanfaat ekonomi dan/atau social di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

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). Istilah properti seringkali melekat dengan istilah lain untuk memberikan pengertian yang lebih jelas secara hukum, yaitu *real estate* dan *real property* di mana keduanya mempunyai makna yang berbeda meskipun ada juga yang menyebutnya sebagai sinonim dalam lingkup tertentu. Selanjutnya, *Real estate is*

the physical land and appurtenances affixed to the land, e.g., structure. Real estate bersifat tidak bergerak (*immobile*) dan berwujud (*tangibel*), yang termasuk dalam pengertian ini adalah tanah, semua benda yang secara alami sebagai bagian dari tanah, seperti pepohonan dan barang mineral dan juga segala sesuatu yang dibangun oleh manusia seperti bangunan, jaringan dan lain sebagainya.

Barang Milik Daerah berdasarkan Permendagri No. 17 Tahun 2007 pasal 3 adalah:

1. Barang milik daerah meliputi:
 - a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD, dan
 - b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.
2. Barang sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b 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, atau
 - d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pengelolaan barang daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas dan kepastian nilai (Pasal 4 ayat 1 Permendagri No. 17 Tahun 2007).

B. Sumber Aset Daerah

Aset daerah diperoleh dari dua sumber, yakni dari APBD dan dari luar APBD. Secara singkat, berikut pengertian dan implikasi kedua sumber aset ini:

1. Aset yang Bersumber Dari Pelaksanaan APBD

Merupakan *output/outcome* dari terealisasinya belanja modal dalam satu tahun anggaran. Namun, pengakuan besarnya nilai aset tidak sama dengan besaran anggaran belanja modal. Penafsiran atas Permendagri No.13/2006 memang memungkinkan kita menyatakan bahwa besaran belanja modal sama dengan besaran penambahan aset di neraca. Hal ini kurang pas jika neraca dipandang dari konsep akuntansi, karena penilaian suatu aset haruslah sebesar nilai perolehannya (konsep *full cost*). Artinya, seluruh biaya yang dikeluarkan sampai aset tersebut siap digunakan (*ready to use*) haruslah dihitung sebagai kos aset bersangkutan.

2. Aset yang Bersumber Dari Luar Pelaksanaan APBD

Dalam hal ini, pemerolehan aset tidak dikarenakan adanya realisasi anggaran daerah, baik anggaran belanja modal maupun belana pegawai dan

belanja barang & jasa. Pemda sering menerima aset dari pihak lain, seperti lembaga donor dan masyarakat. Saat ini, beberapa daerah menerima penambahan aset yang cukup signifikan dari pihak lain, seperti di Aceh, Sumut, dan DIY. Di Aceh, ALGAP dan LGSP memberikan sumbangan peralatan kerja seperti komputer jinjing, jaringan internet, dan printer. Belum lagi pembangunan gedung untuk perkantoran dari NGO asing.

Manajemen Aset dalam Pembangunan Daerah

A. Definisi Manajemen Aset

Manajemen Aset Daerah adalah melaksanakan pengelolaan aset/ Barang Milik Daerah (BMD berdasarkan prinsip dasar-dasar manajemen aset terhadap aset/BMD dengan mengikuti landasan kebijakan yang diatur berdasarkan Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keppres, Kepmen, dan Surat Keputusan lainnya yang berhubungan dengan pengaturan/ pengelolaan aset daerah. Berikut ini adalah klasifikasi aset daerah berdasarkan penggunaan (Budisusilo, 2005):

1. Pemerintah

- Perkantoran Pemda
- Kantor Pemadam Kebakaran
- Kantor Polisi

- Rumah Sakit
- 2. Sosial
 - Taman
 - Rumah Dinas
- 3. Surplus dan Investasi
 - Tanah
 - Parkir
 - Property Investasi
- Pengawasan dan pengendalian satu atap
- Pengembangan aturan atau kebijakan pengambilan keputusan strategis tentang perolehan, pemilikan dan disposisi pengaturan asset
- Pengembangan sumber daya manusia

B. Ruang Lingkup Manajemen Aset

1. Inventarisasi Aset
 - Pendekatan fisik dan legalitas
 - Labelisasi
 - Pengelompokan aset
 - Pengembangan pencatatan aset
2. Penilaian Aset
 - Review hasil inventarisasi aset
 - Inspeksi
 - Penetapan nilai sesuai kelompok aset
 - Catatan aset tidak dapat dinilai dan aset potensial
3. Optimalisasi Aset
 - Review daftar aset potensial
 - Analisa highest and best use asset potensial
 - Rekomendasi dan langkah lanjut aset yang dapat dioptimalkan pendaayagunaannya
 - Rekomendasi solusi aset yang tidak dapat di optimalkan
4. Pengembangan Sistem Informasi Manajemen
 - Manual
 - Komputerisasi
5. Pengawasan Dan Pengendalian

C. Fungsi dan Peran Manajemen Aset Public

1. Memberikan tranparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan-pengawasan-pengendalian.
2. Dasar atas identifikasi potensi ekonomi daerah sehingga memberikan strategi dan program yang terintegrasi pengembangan dan optimalisasi potensi ekonomi daerah.
3. Dasar optimalisasi pendapatan asli darah (PAD).
4. Dasar dalam memperbaiki organisasi kerja, sistem dan prosedur guna peningkatan pelayanan publik dan kemandirian dan pendanaan/ pembiayaan pembangunan daerah.
5. Landasan untuk merespon perubahan dan pertumbuhan daerah dalam perspektif otonomi daerah-regional-global dalam suasana persaingan pasar yang dinamis dan global.

6. Landasan untuk meningkatkan dan menciptakan citra (image) baru dan pemasaran daerah di mata pasar terbuka.
7. Landasan untuk menggairahkan dan meningkatkan investasi dan mendorong efek berantai dari investasi itu pada pertumbuhan ekonomi daerah

Menurut Prawoto (2011) tujuan manajemen aset adalah untuk menjaga agar nilai aset tersebut tetap tinggi dan mempunyai usia hidup yang panjang dengan menyediakan biaya operasi yang memadai sehingga mampu menghasilkan output yang tinggi secara efisien, memberikan kepuasan kepada pelanggan namun dengan tetap mengindahkan aspek peraturan perundangan yang berlaku dan aspek keselamatan kerja dan memberikan image yang baik kepada publik.

Nemmer (2007) berpendapat bahwa manajemen aset memiliki tujuan untuk meningkatkan proses pengambilan keputusan dan untuk mengalokasikan dana aset sebuah instansi sehingga pengembalian investasi yang terbaik diperoleh, manajemen aset mencakup semua proses, alat, dan data yang dibutuhkan untuk mengelola aset secara efektif untuk mencapai tujuan.

Hasting (2010) berpendapat bahwa fungsi manajemen aset diperlukan untuk memberikan pengetahuan aset dan kapasitas manajemen terkait dan kegiatan pendukung keputusan dalam konteks bisnis sebagai berikut: aset dan kemampuan aset terkait dalam perencanaan dan perencanaan pembangunan, perencanaan keberlanjutan, dan pengelolaan fasilitas.

Menurut Hambali (2010) ada lima tujuan manajemen aset, yaitu: kejelasan status kepemilikan aset, inventarisasi kekayaan daerah dan masa pakai aset, optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan di mana aset berstatus sebagai *idle capacity* dapat dimanfaatkan sesuai peruntukkan yang ditetapkan, selain itu optimisasi aset dapat mengidentifikasi dan mengetahui pemanfaatannya untuk apa, diperuntukkan untuk siapa dan mendatangkan pendapatan bagi pengelola aset jika mampu mengelola aset sesuai dengan aturan yang berlaku, pengamanan asset, dan dasar penyusunan neraca.

Dalam makalah yang dipresentasikan oleh Ir. Suryantoro Budisusilo, Msc, MAPPI Cert, dikemukakan alasannya pentingnya aset daerah dalam pembangunan daerah, yaitu:

1. Pemerintah daerah wajib menyediakan pelayanan dasar seperti, pendidikan

- dasar, kesehatan, pemenuhan kebutuhan hidup minimal dan prasarana dasar.
2. Untuk mampu bersaing, Pemda harus dapat meningkatkan efisiensi dalam menyediakan pelayanan public.
 3. Pemda harus mampu meningkatkan sejumlah pelayanan publik dengan keterbatasan sumber daya keuangan.
 4. Aset daerah (real properti) seringkali memiliki nilai yang sangat penting dibandingkan dengan anggaran pendapatan atau pengeluaran biaya tahunan.
 5. Pemda umumnya sudah jauh memiliki kebebasan untuk memilih penanganan atau pengelolaan aset dan kewajibannya.
 6. Optimalisasi pemanfaatan aset melalui pengelolaan aset yang benar dan tepat, jauh lebih kecil risikonya dari pada meningkatkan pajak dan retribusi.

Aset daerah merupakan sumber daya yang penting bagi daerah, untuk menopang pendapatan asli daerah, sehingga pemerintah daerah diharapkan mampu mengelola aset dengan baik, secara sederhana pengelolaan aset daerah memiliki fungsi sebagai berikut: adanya perencanaan yang yang tepat,

pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif dan sebagai pengawasan.

Dalam hal perencanaan, pemerintah daerah perlu merencanakan kebutuhan aset yang digunakan sebagai rujukan untuk pengadaan aset daerah, pemerintah daerah akan mengusulkan anggaran pengadaannya, jika proses ini berjalan sesuai aturan dan sesuai kebutuhan, maka aset tersebut akan mampu memenuhi kebutuhan daerah, untuk memberikan pelayanan dan kesejahteraan kepada masyarakat daerah, dengan demikian perencanaan merupakan tahap yang penting dalam manajemen aset.

Setelah anggaran disetujui, maka proses selanjutnya adalah pelaksanaan. Kekayaan daerah harus dikelola secara efisien dan efektif, transparansi dan akuntabilitas. Masyarakat dan DPRD memiliki peran yang penting dalam melakukan pengawasan dalam pengoptimalan pemanfaatan aset daerah, pengawasan ini dilakukan pada tahap perencanaan dan tahap pelaksanaan.

Dalam era otonomi daerah, salah satu prinsip dalam pembangunan daerah adalah akuntabilitas. Hal ini sejalan dengan pengelolaan aset yang harus memenuhi prinsip akuntabilitas. Akuntabilitas publik

yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

1. Akuntabilitas kejujuran dan hukum: berkaitan dengan menghindari dari penyalahgunaan jabatan oleh pejabat dalam hal penggunaan dan pemanfaatan aset daerah, sedangkan akuntabilitas hukum berkaitan dengan jaminan adanya kepatuhan hukum dan peraturan yang berlaku. Akuntabilitas hukum dapat diartikan bahwa kekayaan daerah harus memiliki status hukum yang jelas agar pihak tertentu tidak dapat menyalahgunakan atau mengklaim kekayaan daerah tersebut.
2. Akuntabilitas proses: akuntabilitas ini berkaitan dengan dipatuhinya prosedur yang digunakan dalam melaksanakan pengelolaan kekayaan daerah, termasuk dilakukannya *campulsary competitive tendering contract* (CCTC), serta langkah antisipasi kemungkinan terjadinya *mark up*, ketika proses penganggaran terhadap rencana atau program pengadaan barang daerah. Untuk itu diperlukan sistem informasi, sistem akuntansi, dan prosedur administrasi yang cukup dalam pengadaan barang milik daerah. Dengan tujuan agar prinsip akuntabilitas dapat terpenuhi.
3. Akuntabilitas kebijakan: berkaitan dengan pertanggungjawaban pemerintah daerah terhadap DPRD dan tentunya masyarakat luas, atas kebijakan perencanaan, pengadaan, pendistribusian, penggunaan ataupun pemanfaatan kekayaan daerah, pemeliharaan serta sampai pada tahap menyalahgunakan kekayaan daerah.

Dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah menyebutkan bahwa pengelolaan barang milik negara/ daerah meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Sedangkan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan barang milik daerah meliputi; perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan,

pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi.

Perencanaan Kebutuhan

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, 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 disusun dalam Rencana Menurut Mardiasmo (2004: 238) pemerintah daerah perlu membuat perencanaan kebutuhan aset yang akan digunakan/dimiliki. Berdasarkan rencana tersebut, pemerintah daerah kemudian mengusulkan anggaran pengadaannya. Dalam hal ini, masyarakat dan Dewan Perwakilan Rakyat. Daerah (DPRD) perlu melakukan pengawasan (*monitoring*) mengenai apakah aset (kekayaan) yang direncanakan untuk dimiliki daerah tersebut benar-benar dibutuhkan daerah

Kerja dan Anggaran (RKA) dengan memperhatikan ketersediaan barang milik daerah yang sudah ada. Perencanaan ini harus berpedoman pada standarisasi barang dan standarisasi kebutuhan barang/sarana prasarana perkantoran.

Pengadaan

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 54 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Keputusan Presiden Nomor 80 Tahun 2003 Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah, menjelaskan bahwa pengadaan barang/jasa pemerintah adalah kegiatan pengadaan barang/jasa yang dibiayai dengan APBN/APBD, baik yang dilaksanakan secara swakelola maupun oleh penyedia barang/jasa. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, menjelaskan bahwa pengadaan adalah kegiatan untuk melakukan pemenuhan kebutuhan barang daerah dan jasa. Pengadaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil/tidak diskriminatif dan akuntabel.

Mardiasmo (2004) menjelaskan pengadaan barang atau kekayaan daerah harus dilakukan berdasarkan sistem tender

(*compulsory competitive tendering contract*). Hal tersebut dilakukan supaya pemerintah daerah dan masyarakat tidak dirugikan.

Pengamanan dan Pemeliharaan

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, menjelaskan bahwa pemeliharaan adalah kegiatan atau tindakan yang dilakukan agar semua barang milik daerah selalu dalam keadaan baik dan siap untuk digunakan secara berdaya guna dan berhasil guna. Pengamanan adalah kegiatan tindakan pengendalian dalam pengurusan barang milik daerah dalam bentuk fisik, administratif dan tindakan upaya hukum dalam hal legal audit, merupakan suatu ruang lingkup untuk mengidentifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal mengenai prosedur penguasaan atau pengalihan aset seperti status hak penguasaan yang lemah, aset yang dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor dan lain-lain. Oleh karena itu, pemerintah daerah dalam melakukan pengamanan aset daerah merupakan salah satu sasaran strategis yang harus dicapai daerah dalam kebijakan pengelolaan aset daerah.

Siregar (2004) mengatakan legal audit merupakan suatu ruang lingkup untuk mengidentifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal mengenai prosedur penguasaan atau pengalihan aset, seperti status hak penguasaan yang lemah, aset yang dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor, dan lain-lain. Mardiasmo (2004) menyatakan bahwa pengamanan aset daerah merupakan salah satu sasaran strategis yang harus dicapai daerah dalam kebijakan pengelolaan aset daerah.

Inventarisasi

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, menjelaskan bahwa inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan hasil pendataan barang milik daerah. Di mana dalam inventarisasi aset terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/legal. Aspek fisik terdiri dari bentuk, luas, lokasi, volume/jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir

penguasaan. Proses kerjanya adalah dengan melakukan pendaftaran *labeling, cluster*, secara administrasi sesuai dengan manajemen aset.

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 independen. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan bagi aset yang akan dijual.

Penilaian

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 objektif 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 independen sehingga dapat diketahui nilai barang milik negara secara tepat. Untuk penilaian berupa tanah dan atau bangunan menggunakan patokan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Tujuan penilaian asst/property (Budisusilo, 2005) adalah sebagai berikut:

1. Dasar penilaian nilai pasar (jual beli, sewa)
2. Dasar penilaian selain nilai pasar (asuransi)
3. Penilaian untuk laporan keuangan
4. Penilaian untuk jaminan pelunasan utang dalam bentuk hak tanggungan dan surat pengakuan utang, sedangkan tujuan penilaian aset publik adalah sebagai berikut:
 - a. Kepentingan laporan keuangan
 - b. Kepentingan untuk asuransi
 - c. Kepentingan untuk jual/beli, tukar guling, sewa-menyewa
 - d. Bangun operasikan transfer
 - e. Kepentingan pengelolaan aset (manajemen aset)
 - f. Kepentingan informasi eksternal
 - g. Perbuatan hukum, pemindahan hak
 - h. Gugatan atas penguasaan property
 - i. Pajak

j. Konsultasi dan investasi

Sedangkan penilaian objek penilaian aset publik adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan pada buku akuntansi yang ada atau yang dimiliki masing-masing unit
2. Dilakukan review pengelompokan sesuai tujuan penelitian dan standar akuntansi
3. Dilakukan review atas aspek legal, penguasaan dan/atau kepemilikan.

Pemanfaatan

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, pemanfaatan adalah pendayagunaan barang milik daerah yang tidak dipergunakan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah dan bangun serah guna dengan tidak mengubah status kepemilikan. Bentuk-bentuk pemanfaatan barang milik daerah adalah seperti berikut ini.

- a. Sewa, yaitu pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima imbalan uang tunai.
- b. Pinjam Pakai, yaitu 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.
- c. Kerjasama Pemanfaatan, yaitu pendayagunaan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan daerah bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.
- d. Bangun Guna Serah, yaitu pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
- e. Bangun Serah Guna, yaitu pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh

pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunan diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

Sehubungan dengan pemanfaatan aset daerah, khususnya berupa benda tidak bergerak yang berbentuk tanah atau bangunan/ gedung, terutama yang belum didayagunakan secara optimal sehingga dapat memberikan *value added*, *value in use* dan mampu menaikkan nilai ekonomi aset bersangkutan, maka dapat dilaksanakan melalui penggunausahaan, yaitu pendayagunaan aset daerah (tanah dan atau bangunan) oleh pihak ketiga (perusahaan swasta) dalam bentuk BOT (*Build-Operate-Transfer*), BTO (*Build-Transfer-Operate*), BT (*Build-Transfer*), KSO (Kerja Sama Operasi) dan bentuk lainnya.

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 17 Tahun

2007 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.

Mardiasmo (2004) menjelaskan bahwa pengawasan yang ketat perlu dilakukan sejak tahap perencanaan hingga penghapusan aset. Dalam hal ini peran masyarakat dan DPRD serta auditor internal sangat penting. Pengawasan diperlukan untuk menghindari penyimpangan dalam perencanaan maupun pengelolaan aset yang dimiliki daerah.

Sistem Informasi Data

Untuk mencapai tujuan pengelolaan aset secara terencana, terintegrasi, dan sanggup menyediakan data dan informasi yang dikehendaki dalam tempo yang singkat, diperlukan suatu sistem informasi pendukung pengambilan keputusan atas aset (*decision supporting system*), yang disebut sebagai sistem. yang disebut sebagai Sistem Informasi Manajemen Aset (Siregar, 2004). Mardiasmo (2004) menjelaskan untuk pengelolaan aset daerah secara efisien dan efektif serta menciptakan transparansi kebijakan pengelolaan aset daerah, maka pemerintah daerah perlu memiliki atau mengembangkan sistem informasi manajemen yang komprehensif dan handal sebagai alat pengambilan keputusan. Sistem tersebut bermanfaat untuk menghasilkan laporan pertanggungjawaban, selain itu juga

bermanfaat untuk dasar pengambilan keputusan mengenai kebutuhan pengadaan barang dan estimasi kebutuhan belanja pembangunan (modal) dalam penyusunan APBD.

Penghapusan

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, Penghapusan adalah tindakan menghapus barang milik daerah dari daftar barang dengan menerbitkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan pengguna dan/atau kuasa pengguna dan/atau pengelola dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya. Oleh karena itu, penghapusan aset daerah merupakan salah satu sasaran strategis yang harus dicapai daerah dalam kebijakan pengelolaan aset daerah guna mewujudkan ketertiban administrasi mengenai kekayaan daerah. Mardiasmo (2004) menyatakan bahwa penghapusan aset daerah merupakan salah satu sasaran strategis yang harus dicapai daerah dalam kebijakan pengelolaan aset daerah guna mewujudkan

ketertiban administrasi mengenai kekayaan daerah.

Siklus Hidup Aset

Pentingnya siklus hidup aset diungkapkan oleh *Publicly Available Specification* (PAS), mendefinisikan manajemen aset sebagai kegiatan sistematis dan terkoordinasi dan praktik melalui optimasi organisasi dan berkelanjutan mengelola aset dan sistem aset, kinerja yang terkait, risiko dan pengeluaran selama siklus hidup aset untuk tujuan mencapai rencana strategis organisasi.

Menurut Hastings (2010) tahapan utama dalam siklus aset adalah:

1. Identifikasi peluang bisnis atau kebutuhan
2. Kemampuan analisis gap dan analisis kebutuhan aset
3. Analisis pra studi kelayakan, fisik, dan keuangan
4. Perencanaan kelayakan, fisik, dan keuangan
5. Akuisisi, pengembangan, dan implementasi
6. Operasi, dukungan logistik, dan pemeliharaan
7. Memantau dan review
8. Pembuangan

McFarland (2010), berpendapat bahwa profesional manajemen harus dapat mengelola semua aspek dari siklus hidup aset untuk memastikan perusahaan mereka mencapai hasil maksimal atas modal yang diinvestasikan, menerapkan efisien dan proses yang efektif, dan memberikan tingkat pengendalian untuk mendukung kerja serta menghilangkan proses yang tidak memberikan nilai tambah dan menghabiskan sumber daya dan biaya.

Sedangkan Prawoto (2011) mengemukakan bahwa dalam mengelola aset, hal yang tidak bisa dilepaskan dari manajemen aset, yaitu suatu alat yang praktis untuk melakukan identifikasi, mengkuantifikasi dan memprioritaskan penundaan pemeliharaan pada suatu fasilitas, dan mengembangkan rencana reduksi penundaan pemeliharaan secara rinci untuk mengkomodasikan tersedianya pendanaan.

Alur Manajemen Aset

Sugiyama (2012) tahapan-tahapan dalam manajemen aset adalah sebagai berikut:

1. Pengadaan aset: kegiatan pengadaan adalah serangkaian kegiatan untuk memperoleh atau mendapatkan aset atau barang maupun jasa yang dibiayai oleh sendiri maupun yang dibiayai oleh pihak lain.

2. Inventarisasi aset: rangkaian kegiatan mengidentifikasi kualitas dan kuantitas aset secara fisik maupun non fisik dan secara yuridis atau legal melakukan kodefikasi dan mendokumentasikannya untuk kepentingan pengelolaan aset bersangkutan.
3. Legal audit aset: kegiatan pengauditan tentang status aset, sistem dan prosedur pengadaan, sistem dan prosedur pengidentifikasian adanya indikasi permasalahan legalitas, pencarian solusi untuk memecahkan masalah legalitas yang terjadi atau terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset.
4. Penilaian aset: sebuah proses kerja untuk menentukan nilai aset yang dimiliki, sehingga dapat diketahui secara jelas nilai kekayaan yang dimiliki atau yang akan dialihkan maupun yang akan dihapuskan.
5. Operasi dan pemeliharaan aset: kegiatan menggunakan atau memanfaatkan aset dalam menjalankan tugas dan pekerjaan untuk mencapai tujuan. Sedangkan pemeliharaan aset adalah kegiatan menjaga dan memelihara, memperbaiki seluruh bentuk aset agar dapat dioperasikan dan berfungsi sesuai harapan.
6. Penghapusan aset: kegiatan untuk menjual, menghibahkan atau bentuk lain dalam memindahkan hak kepemilikan atau memusnahkan seluruh/sebuah unit atau unsur terkecil dari aset yang dimiliki.
7. Rejuvinasi aset/review: upaya peremajaan aset dengan tujuan aset dapat didayagunakan kembali sebelum umur ekonomis habis.
8. Pengalihan aset: upaya memindahkan hak dan atau tanggung jawab, wewenang, kewajiban penggunaan, pemanfaatan dari sebuah unit kerja ke unit yang lainnya di lingkungan sendiri.

Kesimpulan

Pembangunan daerah dalam era otonomi daerah memiliki tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat daerah dan seluruh warganegara Indonesia. Manajemen aset merupakan salah satu cara agar tujuan pembangunan daerah dapat tercapai. Manajemen aset memiliki peran sebagai: memberikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan, pengawasan, pengendalian, mengidentifikasi potensi ekonomi daerah sehingga memberikan strategi dan program yang terintegrasi pengembangan dan optimalisasi potensi ekonomi daerah, sebagai dasar optimalisasi pendapatan asli

darah (PAD), dasar dalam memperbaiki organisasi kerja, sistem dan prosedur guna peningkatan pelayanan publik dan kemandirian dan pendanaan/ pembiayaan pembangunan daerah, landasan untuk merespon perubahan dan pertumbuhan daerah dalam perspektif otonomi daerah-regional-global dalam suasana persaingan pasar yang dinamis dan global, landasan untuk meningkatkan dan menciptakan citra (image) baru dan pemasaran daerah di mata pasar terbuka, dan landasan untuk menggairahkan dan meningkatkan investasi dan mendorong efek berantai dari investasi itu pada pertumbuhan ekonomi daerah. Dalam pengelolaan aset daerah, pemerintah harus mempertimbangkan hal hal berikut: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan.

Daftar Kepustakaan

- A. Gama Sugiama. (2012). "Handout Penilaian Asset". Bandung: Polban.
- Agus Prawoto. (2011). *Lifecycle Sustainability Asset Management*.
- Budisusilo & Suryantoro. (2005). "Penilaian Dan Pengelolaan Asset". Makalah. Yogyakarta.
- Doli D. Siregar. (2004). *Management 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.
- Hambali. (2010). *Inventarisasi Barang Milik Negara*. Bandung: Politeknik Negeri.
- Hasting, Nicholas A. Jhon. (2010). *Physical Asset Management*.
- Himpunan Peraturan-Peraturan tentang Inventaris Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI, Badan Akuntansi Keuangan Negara, 1995;
- Mardiasmo. (2004). Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah, *Good Governence Democratization, Local Government Financial Management, Public Policy, Reinventing Government, Accountability Probity, Value for Money, Participatory Development*, Serial Otonomi Daerah. Yogyakarta: Andi.
- Maslani. (2002). "Meningkatkan Akuntabilitas Public Melalui Optimalisasi Asset Daerah". Skripsi. Tidak Dipublikasikan.
- Mcfarland. (2010). *Property And Asset Management*. The National Property Management Association's Journal.
- Mukhtar. (2000). *Konstruksi Menuju Penelitian Deskriptif Kualitatif*. Yogyakarta: BPFE.
- Nemmer. (2007). *management Asset-Texas Style*.
- PAS 55-1 dan PAS 55-2, 2008, Assets Managements, Journal British Standard Institution.
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;

- Peraturan Presiden Nomor 8 Tahun 2006 tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Presiden Nomor 80 tahun 2003 Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Sutaryo. (2000). "Manajemen Aset Daerah". Dalam Jurnal Fakultas Ekonomi UNS. Tidak dipublikasikan.
- Undang-undang Nomor 10 Tahun 1999 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Bengkayang.
- Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 diubah dengan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- www.google.com