

**MANAJEMEN ASET TANAH DI BADAN PENGELOLAAN
KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA SERANG**

(Studi Kasus : Kelurahan Kepuren)

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar Sarjana Administrasi Publik pada
Konsentrasi Manajemen Publik

Program Studi Administrasi Publik



Oleh :

Putri Kusumawardani

NIM. 6661121309

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA

SERANG, JANUARI 2018

LEMBAR PERSETUJUAN

Nama : Patis Lumbanmateneh
NIM : 065121109
Judul Skripsi : Manajemen Asst Tatal di Badan Pendidikan
Kampus dan Asst Darah Pemerintah Kota Serang
(Studi Kasus Kelurahan Keparati)

Serang, Januari 2019

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan

Mentorship

Pembimbing I



Dr. Chandra Juwana, S.Si

NIP. 197408072000011001

Pembimbing II



Andi Nur Hafid, S.Pd

NIP. 198704112000111001

Mentorship



NIP. 197704142000011001

PROGRAM STUDI ADMINISTRASI PUBLIK
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : PUTRI RUCUMAWARDANI
NIM : 066111309
Judul Skripsi : Manajemen Aspek Tanah di Rukun Pengabdian
Kemasyarakatan Aspek Daerah Kota Serang
(Studi Kasus : Kelurahan Keparan)

Telah Dibaca di Halaman Depan Program Studi Sekolah Tinggi di Serang, tanggal 22
Januari 2018 dan dinyatakan LULUS.

Serang, 23 Januari 2018

Ketua Program
Drs. Husni Wases, M.Si
NIP. 1962090200011001

Anggota 1
Hewanda, Ph.D
NIP. 19610112006121001

Anggota 2
Gandang Fomayya, NM
NIP. 197404072000011001

Kesimpulannya




Ketua Program Studi
Drs. Husni Wases, M.Si
NIP. 1962090200011001


Ketua Program Studi
Gandang Fomayya, NM
NIP. 197404072000011001

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : PUTRI KUSUMAWARDANI

NIM : 6601121109

Tempat tanggal lahir : Tangerang, 29 Oktober 1999

Program Studi : Administrasi Publik

Menyatakan skripsi berjudul "MANAJEMEN ASET TANAH DI BADAN
PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA SERANG
(STUDI KASUS : KELURAHAN KEPUREN)" adalah hasil karya saya sendiri
dan seluruh sumber yang dilatir dengan jujur, tidak saya nyontok dengan
seseorang. Apabila dikemudian hari skripsi saya terbukti merupakan suatu plagiat,
maka gelar sarjananya saya bisa dicabut.

Serang, Januari 2018


Putri Kusumawardani

ABSTRAK

Putri Kusumawardani. 6661121309. Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang Provinsi Banten (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren). Program Studi Administrasi Publik. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Dosen Pembimbing I: Dr. Gandung Ismanto, MM. Dosen Pembimbing II: Maulana Yusuf, M.Si.

Latar belakang dari penelitian ini adalah adanya masalah berkaitan dengan manajemen aset tanah yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang terletak di Kelurahan Kepuren yaitu Pemerintah Daerah Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian dari Badan Pemeriksa Keuangan hingga 7 tahun berturut-turut. Kurang tertibnya proses pencatatan dan inventarisasi aset daerah khususnya tanah di Kelurahan Kepuren. Masih banyaknya aset tanah belum memiliki dokumen kepemilikan yaitu sertifikat tanah. Tidak ada target dan batasan waktu mengenai sertifikasi tanah milik Pemerintah Daerah Kota Serang. Masih banyaknya aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Serang yang letaknya di Kelurahan Kepuren belum dimanfaatkan secara optimal oleh Pemerintah Daerah Kota Serang. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan pengelolaan aset tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Serang dengan studi kasus di Kelurahan Kepuren. Penelitian ini menggunakan teori Manajemen Aset Daerah yang dikemukakan oleh Doli D. Siregar dan menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa manajemen aset tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Serang studi kasus di Kelurahan Kepuren belum berjalan secara optimal. Hal ini tidak lengkapnya dokumen kepemilikan dari aset tanah, belum dimanfaatkannya aset daerah khususnya tanah secara optimal, aset tanah masih dikuasai oleh mantan kepala, sering terjadinya mutasi pegawai khususnya pada pengurus barang milik daerah.

Kata Kunci : Manajemen Pengelolaan, Aset Tetap, Tanah.

ABSTRACT

Putri Kusumawardani. 6661121309. *The Asset Management of Land at Serang Local Government (Case Study: Kelurahan Kepuren)*. The Study Programme of State Administration Science. The Faculty of Social and Political Sciences, University of Sultan Ageng Tirtayasa. First Preceptor : Dr. Gandung Ismanto, MM. Second Preceptor: Maulana Yusuf, M.Si.

The background of this research is the problem related to the management of land assets managed by the Regional Financial and Asset Management Agency located in Kepuren Urban Village, namely the Regional Government of Serang City received a Reasonable opinion with the Exception from the Supreme Audit Board of the Republic of Indonesia since 2010 for 7 consecutive years. Less orderly process of recording and inventory of local assets, especially land in Kelurahan Kepuren. Many land assets still do not have ownership documents that are land certificates. No tags and time constraints regarding certification of land owned by Local Government of Serang City. There are still many land assets owned by Local Government of Serang City which is located in Kelurahan Kepuren has not been utilized optimally by Local Government of Serang City. This study aims to describe the management of land assets in the Regional Financial Management Agency and Regional Asset of the City of Serang with a case study in Kelurahan Kepuren. This study uses the theory of Regional Asset Management proposed by Doli D. Siregar and using a qualitative approach with descriptive method. Data collection techniques used were interviews, observation and documentation. While the data analysis used is Miles and Huberman model. The results of the research show that the management of land assets in the Regional Government Financial and Asset Management Agency of Serang City Government case study in Kelurahan Kepuren has not run effectively and efficiently, this can be seen in the process of recording and inventory is not good, and not complete documents of ownership of land assets. The advice given is to complete each document owned, increasing the target and time limits on the land asset to be certified.

Keywords: Management, Fixed Assets, Lands.

KATA PENGANTAR

وَرَفَعَهُ اللَّهُ وَرَحِمَهُ فَبِإِيْدِكُمُ الْإِسْلَامُ .

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya serta memberikan pengetahuan dan kemampuan kepada penulis, karena hanya dengan izin-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Karena pertolongan Allah SWT, penulis mampu menyelesaikan Skripsi yang berjudul **“Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren).**

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Strata Satu (S1) Ilmu Sosial di Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

Beranjak dari ketidaksempurnaan dan keterbatasan waktu yang penulis miliki, penulis menyadari bahwa dalam menuntaskan skripsi ini memerlukan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, ucapan terimakasih juga peneliti sampaikan kepada pihak yang memberikan pengajaran, dorongan dan bantuan dalam upaya menyelesaikan penelitian ini. Peneliti sampaikan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Sholeh Hidayat, M.Pd, selaku Rektor Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
2. Dr. Agus Sjafari, S.Sos, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
3. Ibu Rahmawati, S.Sos., M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
4. Bapak Iman Mukhroman, S.Sos., M.Si selaku Dekan II Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
5. Bapak Kandung Sapto Nugroho, S.Sos., M.Si selaku Dekan III Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
6. Ibu Listyaningsih, S.Sos., M.Si selaku Ketua Prodi Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.

7. Ibu Dr. Arenawati, M.Si selaku Sekretaris Prodi Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
8. Ibu Rina Yulianti, S.IP., M.Si selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu memberikan arahan dan masukan selama perkuliahan.
9. Bapak Dr. Gandung Ismanto., MM selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan segala bimbingan, motivasi, pengarahan, saran dan dukungannya kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Saya mengucapkan terimakasih banyak kepada Bapak.
10. Bapak Maulana Yusuf M,Si selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan segala bimbingan, motivasi, pengarahan, saran dan dukungannya kepada saya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Saya mengucapkan terimakasih banyak kepada Bapak.
11. Seluruh Dosen dan Staff Jurusan Administrasi Publik Negara Prodi Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
12. Seluruh Staff Perpustakaan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa.
13. Kepada Bapak Ending Mashyudi, S.IP., M.Si; Bapak Firman Hidayatus; Bapak Ahmad Suradi; Bapak Sony August, SE., MM; Ibu Jahniar Rachmawati A, S.Sos; Bapak Subhan, SH; Ibu Mia Rahmiati; Ibu H. Lili Hambali, SH; Bapak Koswara Mulyana, S.Sos., MM; dan Bapak Rubin Haryadi yang telah memberikan izin dan informasi kepada peneliti untuk melakukan penelitian.
14. Kedua orang tuaku Bapak Ipda Prayogo, dan Ibu Sulistyaningsih yang tidak pernah letih untuk menyayangi dan memberikan doa kepada penulis.
15. Adikku tersayang Yeni Kusumaningrum, yang tak hentinya selalu memberikan motivasi dan dukungan kepada penulis disaat suka maupun duka.
16. Terimakasih kepada Keluarga Besar Parlan dan Kusuma Family, yang tak hentinya selalu memberikan motivasi.
17. Teman-teman Administrasi Negara 2012 kelas A, B dan C. Terimakasih atas kenangan selama empat tahun perkuliahan.
18. Kepada Sahabat-sahabatku Mareta Dias Ayu, Suheni, Rosdiana, Sukriyandi, Dina Prasetyani, Heni Afrilliani, Frisca Wulandari, Mey Gita Sari, Adji Rachmad Sentosa, Laurensius Nanda Bhima, Santi Nurmayanti, Galih Ramadhan, Wahyu Nugraha, Pejuang 'Samurai', Rumpi's' group, Gundut' fams, Geng Anak Mamih, Rachmi Hidayati, Vevi Martina, Siti Nuraena, Robby Alimusabet, Irvan Rachmad, Sughron

Jazila, Trigondo Prayitno, I Nyoman Agus Junyantara, Abdul Azis, Aditya Rio Dirgantara yang selalu memberikan semangat serta motivasi dan menemani penulis dalam suka maupun duka.

19. Mirza Adlina sebagai *the best partner* dalam mencari data dan teman seperjuangan dalam proses penyusunan skripsi.
20. Terimakasih kepada teman-teman Kost Tante, Kost Ungu, Kost Bunda serta kost lainnya yang selalu memberikan tempat berteduh, semangat serta motivasi dan menemani penulis dalam suka maupun duka.
21. Seluruh informan dalam penelitian ini, terimakasih atas waktu dan informasinya.
22. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Dalam penulisan penelitian ini, peneliti sangat menyadari adabegitu banyak kesalahan dan kekurangannya, sehingga peneliti mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan penulisan Skripsi ini.

Serang, Januari 2018

Putri Kusumawardani

وَرَبِّكَ اللَّهُ وَرَحْمَةُ الْيَسَّالِمِ وَ

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	
ABSTRAK.....	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	7
1.3 Batasan Masalah	7
1.4 Rumusan Masalah	7
1.5 Tujuan Penelitian	8
1.6 Manfaat Penelitian	8
BAB II KAJIAN TEORI, KERANGKA PEMIKIRAN DAN ASUMSI DASAR	
2.1 Manajemen	20
2.1.1.1 Definisi Manajemen	20
2.1.1.2 Tujuan Manajemen	24
2.1.2 Aset	24
2.1.2.1 Definisi Aset	24
2.1.2.2 Jenis Aset	32

2.1.2.3	Klasifikasi Aset Berdasarkan Jenisnya	32
2.1.2.4	Siklus Hidup Aset	34
2.1.3	Manajemen Aset	39
2.1.3.1	Definisi Manajemen Aset	39
2.1.3.2	Siklus Manajemen Aset	45
2.1.3.3	Tujuan dan Sasaran Manajemen Aset	50
2.1.4	Siklus Pengelolaan Aset Daerah	53
2.2	Penelitian Terdahulu	59
2.3	Kerangka Pemikiran	66
2.4	Asumsi Dasar	71
 BAB III METODOLOGI PENELITIAN		
3.1	Pendekatan dan Metode Penelitian	72
3.2	Ruang Lingkup/ Fokus Penelitian	72
3.3	Lokus Penelitian	73
3.4	Fenomena yang Diamati	73
3.4.1	Definisi Konsep	73
3.4.2	Definisi Operasional	76
3.5	Instrumen Penelitian	78
3.6	Informan Penelitian	78
3.7	Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data	81
3.7.1	Teknik Pengumpulan Data	81
3.4.1	Teknik Analisis Data	85
3.8	Jadwal Penelitian	88
 BAB IV HASIL PENELITIAN		
4.1	Deskripsi Objek Penelitian	90
4.2	Deskripsi Informan Penelitian	93
4.3	Deskripsi dan Analisis Data	95
4.4	Temuan Lapangan	98
4.4.1	Inventarisasi Aset	98

4.4.1.1 Pencatatan &Pengadaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	100
4.4.1.2 Kodefikasi/ Labelling Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	104
4.4.1.3 Pencatatan Aspek Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	106
4.4.1.4 Permasalahan Legalitas Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	107
4.4.2 Legal Audit	111
4.4.2.1 Landasan Hukum dalam Mengelola Aset Tanah	112
4.4.2.2 Sistem dan Prosedur Mengenai Legalitas Kepemilikan Aset Tanah	114
4.4.2.3 Klasifikasi Permasalahan Status Kepemilikan Aset Tanah	118
4.4.3 Penilaian Aset	120
4.4.1 Optimalisasi Pemanfaatan Aset	125
4.4.4.1 Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Berpotensi di Kelurahan Kepuren	127
4.4.4.2 Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Tidak Berpotensi di Kelurahan Kepuren	128
4.4.5 Pengawasan dan Pengendalian	131
4.4.5.1 Pengawasan dan Pengendalian dalam Pengelolaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	132
4.4.5.2 Prosedur dalam Pengawasan dan Pengendalian pada Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	133
4.4.5.3 Pengembangan SIMA dalam Pengelolaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.....	137
4.5 Pembahasan	139
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	147
5.1 Saran	150

DAFTAR TABEL

1.1 Jumlah Kelurahan di Kota Serang	9
1.2 Daftar Aset Tanah di Lima Kecamatan Walantaka Kota Serang	12
1.3 Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Memiliki Sertipikat Tanah.....	14
1.4 Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Dimanfaatkan Secara Optimal.....	16
2.1 Penelitian Terdahulu	65
3.1 Definisi Operasional Penelitian	77
3.2 Informan Penelitian	80
3.3 Pedoman Wawancara	83
3.4 Informan Penelitian	88
4.1 Daftar Jenis Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	91
4.2 Spesifikasi Informan Penelitian	93
4.3 Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Memiliki Sertipikat Tanah.....	111
4.4 Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren	129
4.5 Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Dimanfaatkan Secara Optimal.....	131

DAFTAR GAMBAR

2.1 Teori Manajemen menurut Stoner (dalam Handoko, 2003: 8)	22
2.2 Pengertian Manajemen menurut Ulber Silalahi	23
2.3 Siklus Hidup Aset menurut A. Gima Sugiama	37
2.4 Perkembangan Manajemen Aset menurut Doli. D. Siregar	40
3.1 Proses Analisis Data	85
4.1 Alur Proses Tahapan Inventarisasi Aset di Pemerintah Kota Serang	104
4.2 Tarif Pembuatan Sertipikat Tanah milik Pemerintah Daerah	118
4.3 Proses Penilaian Aset Tanah di Pemerintah Kota Serang	127
4.1 Alur Proses Tahapan Pengawasan dan Pengendalian dalam Pengelolaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.....	138

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia merupakan Negara Kesatuan yang berbentuk Kepulauan. Dalam pelaksanaan pemerintahannya menerapkan sistem desentralisasi. Desentralisasi dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh pemerintah pusat kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahannya sendiri. Kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat sesuai dengan potensi yang daerah miliki dan sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.

Pemerintah daerah menjadi kunci utama dalam menggerakkan roda pemerintahan pada era ini. Pemerintah daerah mendapatkan keleluasaan, wewenang dan hak untuk menjalankan pemerintahannya sendiri. Pemerintah berhak untuk melakukan inovasi dalam penyelenggaraan pelayanan publik yang sesuai dengan kondisi daerah dan kebutuhan masyarakat. Penyelenggaraan fungsi pemerintah daerah akan terlaksana secara optimal apabila penyelenggaraan urusan pemerintahan diikuti dengan sumber-sumber penerimaan yang cukup, dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam rangka

pertanggung jawaban kepada publik, pemerintah daerah harus melakukan optimalisasi anggaran yang dilakukan secara ekonomis, efektif dan efisien untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Salah satu standar untuk melihat kesiapan daerah dalam menggerakkan roda pemerintahan adalah dengan mengukur seberapa besar kemampuan keuangan suatu daerah untuk dapat menjalankan roda pemerintahan Manajemen pemerintahan yang efektif sangat dibutuhkan agar berbagai urusan pemerintahan dilimpahkan kewenangannya kepada daerah dan dapat terselenggara secara maksimal serta dapat dipertanggungjawabkan kepada publik.

Pentingnya manajemen aset secara tepat dan berdaya guna, dengan didasarnya prinsip pengelolaan yang efektif dan efisien, yang nantinya diharapkan akan memberikan kontribusi besar bagi kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan daerahnya yang tercermin melalui 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 belum optimal, serta mengevaluasi aset daerah yang tidak terawat sehingga membutuhkan biaya operasional dan pemeliharaan yang besar.

Salah satu contohnya yaitu terjadinya pelimpahan kewenangan dalam hal pengelolaan aset. Aset daerah merupakan salah satu faktor yang paling strategis dalam pengelolaan keuangan daerah. Keberadaan aset daerah sangat mempengaruhi bagi kelancaran roda pemerintahan. Oleh karena itu, sistem

pengendalian atas pengelolaan aset harus professional dan handal untuk mencegah penyelewengan yang dapat merugikan keuangan daerah. Pemerintah daerah dituntut untuk menciptakan sistem manajemen yang mampu mendukung optimalisasi aset daerah secara efektif dan efisien. Panduan dalam pengelolaan aset daerah telah diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pengertian aset secara umum adalah bagian dari kekayaan yang merupakan satu tertentu yang dapat dinilai/ dihitung/ diukur/ ditimbang. Sedangkan pengertian aset menurut Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menjelaskan bahwa Barang Milik Negara/ Daerah adalah semua barang yang diperoleh atau dibeli atas Beban Anggaran Pendapatan Belanja Negara/ Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Perolehan lainnya yang sah antara lain berasal dari hibah, sumbangan, barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/ kontrak.

Aset daerah merupakan sumber daya penting bagi pemerintah daerah sebagai penopang utama Pendapatan Asli Daerah (PAD). Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah melakukan manajemen aset secara baik dan benar. Dalam manajemen aset, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penyimpanan dan penyalura, penggunaan dan 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 dapat terintegrasi dan terprogram dengan baik. Pertanggungjawaban atas aset daerah menjadi sangat penting karena pemerintah daerah wajib menyampaikan pertanggung jawaban atas pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dalam bentuk Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD). Berdasarkan penuturan Bapak Drs. Satriyo Budi selaku Kepala Sub Bagian Umum pada tanggal 2017 pukul 10.00 WIB di Kantor Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Provinsi Banten menyatakan bahwa Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) dari Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) sejak tahun 2010. Salah satu penyebabnya yaitu karena masalah penyajian aset, terutama dalam penyajian nilai dan keberadaan aset daerah tersebut. Dimana masih terdapat aset daerah khususnya tanah masih bernilai Rp. 1,- dan Rp 0,-

Menuju kesempurnaan pelaksanaan administrasi aparatur pemerintah daerah sebagian bagian sempurna ke arah pencapaian tujuan Pembangunan Nasional, maka diperlukan adanya aset daerah yang diadakan dan dimanfaatkan oleh pemerintah, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak. Kegiatan pelaksanaan tugas pokok sangat memerlukan perlengkapan sebagai alat kerja dalam menunjang pelaksanaan tugas pokok. Dengan didukungnya prasarana unit yang memadai, maka pegawai dapat melaksanakan tugas pokok dan fungsi sesuai dengan tujuannya.

Aset merupakan kekayaan yang paling vital bagi berjalannya suatu organisasi baik itu disebut perusahaan pemerintah maupun di perusahaan swasta. Aset tetap adalah aset yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan

dan merupakan investasi untuk jangka panjang serta bukan untuk dijual kembali, sehingga dibutuhkan manajemen aset yang tepat. Manajemen aset yang tepat maka akan membantu suatu instansi dalam mengidentifikasi daftar kekayaan, tidak hanya untuk melihat aset mana saja yang telah dibeli, berapa biayanya, aset mana saja yang digunakan dan bagaimana pemanfaatannya, namun dapat mencegah hilangnya atau pencurian aset dan yang paling penting memudahkan proses pertanggungjawaban, terutama instansi yang bertanggung jawab kepada masyarakat.

Tanah merupakan salah satu aset pemerintah yang sangat penting dan vital dalam menggerakkan roda pemerintahan dan memberikan pelayanan kepada masyarakat. Peruntukan dari tanah milik Pemerintah Daerah digunakan untuk kepentingan umum. Menurut Noorsyamsa (2007) menjelaskan bahwa aset milik daerah memiliki dua fungsi yaitu fungsi pelayanan dan fungsi *budgeter*. Fungsi pelayanan dari aset tanah digunakan untuk memenuhi kebutuhan organisasi sesuai dengan tugas dan fungsinya. Sedangkan fungsi *budgeter* dapat menjadi sumber tambahan PAD melalui bentuk sewa, kerja sama, bangun guna serah dan sebagainya.

Aset tanah merupakan aset yang paling sulit dalam pengelolaannya. Hal ini karena tanah milik pemerintah memiliki banyak ragamnya dengan status penguasaan yang bermacam-macam pula sehingga terjadi banyak kepentingan terhadap tanah-tanah yang dimiliki oleh pemerintah. Tanah memiliki fungsi strategis dalam memenuhi kebutuhan kebutuhan Negara dan rakyat semakin beragam dan meningkat, baik pada tingkat nasional maupun hubungannya dengan

dunia Internasional.¹ Tanah merupakan aset daerah, khususnya aset tanah yang dioptimalkan mendorong pertumbuhan ekonomi daerah yang pada akhirnya akan berdampak pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber pembiayaan daerah. Sebaliknya, aset daerah yang tidak dikelola dan dimanfaatkan secara optimal justru akan membebankan keuangan daerah, melebihi biaya pemeliharaan daerah atas aset yang tidak sebanding dengan keuntungan yang dapat dihasilkan.

Administrasi pertanahan yang dimiliki oleh pemerintah daerah selain untuk memberikan pelayanan pertanahan kepada masyarakat serta membantu pemerintah pusat dalam rangka pemungutan pajak bumi dan bangunan, juga untuk memfasilitasi pembebasan lahan akan dipergunakan untuk kepentingan umum, baik untuk kepentingan pusat, seperti tanah untuk kepentingan jalan tol, jalan negara maupun jalan provinsi. Sedangkan pemberian legalitas hak dalam bentuk sertifikat tanah merupakan wewenang yang diberikan oleh pemerintah pusat, yaitu Badan Pertanahan Nasional.

Untuk mengadministrasikan tanah-tanah milik pemerintah daerah bukanlah hal yang mudah di era yang sangat transparan dan terbuka ini, karena tanah milik pemerintah atau yang dikuasai oleh pemerintah daerah dan bukti surat-suratnya ada yang mudah ditelusuri dan ada pula yang sulit ditelusuri bukti kepemilikannya. Pengelolaan tanah bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum, untuk pengaturan dan pengelolaan pertanahan tidak hanya untuk

¹ Boedi, Harsono. 2003. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Jakarta. Universitas Trisakti. Hal : 3.

menciptakan ketertiban hukum, namun juga untuk menyelesaikan masalah sengketa dan konflik pertanahan yang timbul. Tujuan lain dari diselenggarakannya program pengelolaan pertanahan adalah untuk mewujudkan peraturan terkait dengan penyelenggaraan dan administrasi yang berkaitan dengan penguasaan dan pemanfaatan tanah yang akan memberikan dampak baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap pembangunan di Indonesia.²

Kota Serang merupakan hasil pemekaran dari Kabupaten Serang melalui penetapan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang di Provinsi Banten. Terbentuknya Kota Serang sebagai daerah otonom diikuti dengan retribusi sekaligus kewenangan untuk mengelola aset daerah. Salah satu konsekuensi dari otonomi daerah adalah bertambahnya kewenangan pemerintah daerah termasuk dalam pengelolaan aset pemerintah yang semula menjadi kewenangan pusat beralih kewenangan pemerintah daerah (Mardiasmo, 2002 : 237).

Pengelolaan aset daerah selama ini sudah berjalan, namun belum terlaksana sebagaimana yang diharapkan untuk mencapai daya guna dan hasil guna yang maksimal. Masih banyak permasalahan-permasalahan yang ditemui di Pemerintah Daerah dengan beragam masalah yang ada. Permasalahan mengenai pengelolaan aset yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Serang, dibuktikan dengan Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) dari Badan Pengelolaan Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) selama tujuh tahun berturut-turut. Kota Serang merupakan salah satu kota di Provinsi Banten yang memiliki 6

² Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

(enam) kecamatan dan 67 (enam puluh tujuh) kelurahan. Kota Serang memiliki jumlah aset daerah khususnya tanah sangat banyak. Sebagaimana diketahui aset atau barang milik daerah merupakan salah satu unsur penting dalam rangka penyelenggaraan pemerintah dan memberikan pelayanan kepada masyarakat. Akan tetapi, dengan banyaknya aset daerah khususnya tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang, pemerintah daerah mengalami kendala dalam mengelola aset daerah tersebut.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang merupakan unsur pelaksana otonomi daerah yang dipimpin oleh Kepala Dinas yang berkedudukan dan bertanggung jawab kepada Walikota. Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Serang memiliki tugas pokok pelaksanaan pemerintahan dalam bidang manajemen keuangan dan aset daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Kecamatan merupakan perangkat daerah Kabupaten/ Kota yang diberi kewenangan strategis yang dilimpahkan oleh Bupati/ Walikota. Kecamatan juga dapat membagi kewenangan kepada Kelurahan sebagai pelayanan administrasi pertanahan pada tingkat terkecil untuk lebih mendekatkan pelayanan administrasi pertanahan dan mengawasi jalannya tugas administrasi tersebut. Sehubungan dengan adanya peraturan mengenai pengelolaan barang milik daerah, maka untuk lebih menguatkan kinerja di suatu daerah diperlukan Perda (Peraturan Daerah) tentang hal tersebut diantaranya yaitu Kota Serang. Adapun daftar kecamatan di wilayah Kota Serang sebagai berikut :

Tabel 1.1
Jumlah Kelurahan per Kecamatan di Kota Serang

No.	Nama Kecamatan	Jumlah Kelurahan
1.	Kecamatan Cipocok Jaya	8
2.	Kecamatan Curug	10
3.	Kecamatan Kasemen	10
4.	Kecamatan Serang	13
5.	Kecamatan Taktakan	12
6.	Kecamatan Walantaka	14
Total Jumlah Kelurahan di Kota Serang		67

(Sumber: Bagian Pemerintahan Sub Bagian Bina Kecamatan Setda Kota Serang, 2017)

Berdasarkan 1.1 tabel di atas diketahui bahwa di Kota Serang terdapat 67 (enam puluh tujuh) Kelurahan dengan 6 (enam) Kecamatan. Ini merupakan wilayah administratif bagi Kota Serang untuk menjalankan peraturan mengenai barang milik daerah yang dimiliki. Berbicara mengenai aset daerah, Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Barang Milik Daerah. Pada Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Barang Milik Daerah dijelaskan terdiri atas aset lancar, aset tetap, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, konstruksi dalam pengerjaan, aset lainnya. Tujuan pengelolaan aset daerah yaitu untuk dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat. Pengelolaan aset daerah harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Beranjak dari hal tersebut, peneliti melakukan observasi awal pada tanggal 09 Februari 2017 pukul 10.00 WIB dengan mengunjungi Bidang Aset Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang untuk mengetahui bagaimana mekanisme pengelolaan aset daerah khususnya tanah yang ada di setiap Kelurahan Kota Serang dengan jumlah 69 (enam puluh sembilan) Kelurahan. Diakui oleh Bapak Ending Masyhudi, S, IP, M.Si sebagai Kepala Sub Bidang Pencatatan Aset Daerah Kota Serang bahwa permasalahan yang hingga saat ini masih dirasakan dalam pengelolaan aset daerah yang terdapat di Kota Serang yaitu masih banyaknya Kelurahan tidak mencatat aset yang dimiliki, kemudian masih banyaknya permasalahan pada aset daerah khususnya tanah tidak memiliki sertifikat kepemilikan, sertifikat tanah merupakan dokumen yang sangat penting karena merupakan bukti kepemilikan yang sah bahwa aset-aset tersebut merupakan milik Pemerintah Daerah Kota Serang.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan yang sudah dipaparkan oleh Bapak Ending Masyhudi, S.IP, M.Si mengenai aset daerah khususnya tanah. Peneliti tertarik untuk mengkaji mengenai fokus penelitian yaitu aset daerah khususnya tanah di Kecamatan Walantaka. Dengan demikian, agar peneliti lebih fokus dalam mengkaji pengelolaan aset tanah yang terdapat di Kecamatan Walantaka, maka peneliti mengambil data pembandingan berdasarkan obeservasi dan wawancara yang dilakukan bahwa dari 16 (enam belas) Kelurahan yang terdapat di Kecamatan Walantaka yaitu Kelurahan Beberan, Kelurahan Cigoong, Kelurahan Kalodran, Kelurahan Kepuren, Kelurahan Keserangan, Kelurahan Kiara, Kelurahan Lebakwangi, Kelurahan Nyapah, Kelurahan Pabuaran,

Kelurahan Pageragung, Kelurahan Pasuluhan, Kelurahan Pengampelan, Kelurahan Pipitan, Kelurahan Tegalsari, Kelurahan Teritih, Kelurahan Teritih, dan Kelurahan Walantaka. Diketahui terdapat 5 (lima) data aset tanah di Kecamatan Walantaka, adapun sebagai berikut :

Tabel 1.2

Daftar Aset Tanah di Lima Kelurahan Kecamatan Walantaka Kota Serang

No	Nama Kelurahan	Luas Lahan Kosong yang Tidak Diusahakan	Jumlah Bidang Tanah yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah
1.	Kelurahan Walantaka	7.150	5
2.	Kelurahan Pageragung	350	12
3.	Kelurahan Kepuren	28.274	22
4.	Kelurahan Kiara	20.062	4
5.	Kelurahan Pengampelan	12.346	3

(Sumber: Kecamatan Walantaka, 2017)

Berdasarkan tabel 1.2 dapat diketahui bahwa Kelurahan Kepuren memiliki luas lahan kosong yang paling luas dan kelurahan yang memiliki banyak bidang tanah namun tidak memiliki sertifikat kepemilikan. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam di Kelurahan Kepuren terkait dengan manajemen aset daerah yaitu berupa tanah, karena dengan memiliki aset daerah berupa lahan kosong seharusnya bisa dioptimalkan pengelolaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Observasi lebih lanjut peneliti lakukan agar data yang didapat lebih akurat yaitu pada tanggal 30 Agustus 2017 pukul 10.00 WIB dimana peneliti mendapatkan data dan informasi dari Kecamatan Walantaka. Berdasarkan penuturan Bapak Ahmad Suradi selaku Pengurus Barang Milik Daerah di Kecamatan Walantaka menyatakan bahwa tidak tertibnya dalam hal pencatatan, inventarisasi aset. Ketidakjelasan administrasi aset disebabkan oleh data pencatatan yang sudah belasan bahkan puluhan tahun lamanya, menyebabkan tidak diketahui dan sulitnya menelusuri sumber kepemilikan aset tersebut. Banyaknya aset daerah khususnya tanah yang belum tercatat dengan baik, sehingga menyebabkan data yang berada di Kelurahan Kepuren, di Kecamatan Kepuren dan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang tidak sama dalam hal inventarisasi aset daerah khususnya tanah. Lemahnya pengelolaan aset di Pemerintah Daerah Kota Serang aset tersebut terancam hilang atau diakui oleh pihak lain yang menyebabkan sengketa.

Observasi berikutnya, peneliti mengunjungi Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang pada 05 September 2017 pukul 11.00 WIB. Masih banyaknya aset daerah khususnya tanah yang belum memiliki sertifikat. Hal ini disebabkan karena aset tanah tersebut hibah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Serang. Yang dimana pada saat penyerahan, Pemerintah Daerah Kabupaten Serang hanya memberikan berita acara penyerahan saja tanpa diikuti dengan penyerahan dokumen kepemilikan. Lemahnya pengamanan aset daerah khususnya tanah sehingga menyebabkan aset tanah tersebut terancam hilang atau bisa menyebabkan sengketa dikemudian hari. Belum adanya target dan batasan waktu

mengenai aset tanah yang akan disertifikatkan serta kurangnya anggaran yang disediakan untuk pengurusan dokumen kepemilikan tersebut. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (2) dijelaskan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Dengan adanya sertipikaat tanah, maka dapat diketahui mengenai kepastian letak tanah, hak kepemilikan dan hak pengelolaannya siapa, batas-batas tanah, luas tanah serta memperoleh kepastian mengenai status tanahnya. Pada tabel di bawah ini, terdapat daftar aset tanah di Kelurahan Kepuren yang belum memiliki sertipikat dan hanya memiliki SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) yang dimana tidak bisa dijadikan sebagai dokumen kepemilikan yang sah.

Tabel 1.3
Daftar Aset Daerah Khususnya Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Memiliki Sertipikat Tanah

No	Nama Barang	Luas (m ²)	Alamat
1.	Sawah	7.800	003/ Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
2.	Sawah	2.312	003/ Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
3.	Sawah	3.125	004/ Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
4.	Sawah	4.937	005/ Kp. Memengger Kel. Kepuren Kec. Walantaka
5.	Sawah	5.750	005/ Kp. Memengger Kel. Kepuren Kec. Walantaka
6.	Sawah	196	010/ Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
7.	Sawah	9.687	010/ Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
8.	Sawah	3.474	007/Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
9.	Sawah	2.783	007/Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
10.	Sawah	4.682	009/Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
11.	Sawah	8.594	009/Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka Kota Serang
12.	Tanah Bangunan Pendidikan dan Latihan (Sekolah)	2.500	Jl. Andiwung Kalodran Km 1, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
13.	Tanah Bangunan Pmerintah	2.500	Jl. Kalodran Jengkol Kel. Kepuren Kec. Walantaka
14.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	1.437	004, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
15.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	150	004, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
16.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	2.700	006, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
17.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan Tanah Kosong yang tidak diusahakan	13.812	006, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
18.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	5.187	009, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
19.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	2.125	010, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
20.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	100	010, Kp Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
21.	Tanah Kosong yang tidak diusahakan	4.200	003/ Kepuren, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
22.	Tanah Bangunan Pasar	6.000	Kel. Kepuren Kec. Walantaka

(Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang thn 2017)

Berdasarkan tabel 1.3 dapat diketahui bahwa terdapat 22 (dua puluh dua) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kepuren terdiri dari lahan pertanian, lahan untuk pendidikan, lahan kosong, lahan untuk bangunan pemerintah, lahan untuk bangunan pasar tidak memiliki sertipikat tanah. Aset daerah khususnya tanah tersebut dikarenakan tidak memiliki dokumen kelengkapan sehingga menyebabkan pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Serang selaku administrator pemerintahan di bidang pertanahan yang memiliki kewenangan untuk menerima dan mencatat permohonan hak atas tanah/ sertipikat, tidak dapat melakukan pembuatan sertipikat. Aset-aset daerah tersebut khususnya tanah diperoleh melalui hibah dari Provinsi Banten maupun Kabupaten Serang, yang dimana Pemerintah Daerah Kota Serang merupakan daerah otonom baru membutuhkan aset-aset yang menunjang untuk menjalankan roda pemerintah sehingga sudah kewajiban Pemerintah Daerah Kabupaten Serang sebagai Ibu Kota Induk untuk menyerahkan aset-aset yang dimiliki kepada Pemerintah Daerah Kota Serang.

Permasalahan selanjutnya yaitu banyaknya tanah milik Pemerintah Daerah Kota Serang yang terletak di Kelurahan Kepuren belum digunakan dan dimanfaatkan secara optimal oleh Pemerintah Daerah Kota Serang sendiri. Berdasarkan wawancara dengan Ibu Jahniar Rachmawati, S.Sos sebagai Kepala Sub Bidang Pelaporan Aset Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang menyatakan bahwa aset-aset daerah khususnya tanah yang belum dimanfaatkan atau digunakan oleh Pemerintah Daerah disebabkan karena aset tanah tersebut letaknya jauh dan berada dipelosok serta sulit untuk diakses.

Pada tabel di bawah terdapat data aset daerah khususnya tanah di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan secara optimal.

Tabel 1.4
Data Aset Tanah di Kelurahan Kepuren Yang Belum Dimanfaatkan Secara Optimal

No.	Nama Barang	Luas (m ²)	Alamat
1.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	150	004/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
2.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	2.700	006/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
3.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	13.812	006/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
4.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	2.125	010/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
5.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	100	010/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
6.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	5.187	009/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
7.	Tanah kosong yang tidak diusahakan	4.200	003/ Kp. Penangkian Kel. Kepuren Kec. Walantaka
Total Luas Wilayah		28.274	

(Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang, 2017)

Berdasarkan tabel 1.4 dapat diketahui bahwa terdapat 7 (tujuh) bidang tanah yang berada di Kelurahan Kepuren belum dimanfaatkan secara optimal oleh Pemerintah Daerah Kota Serang. Selain itu, berdasarkan penuturan Bapak Ending Masyhudi, S.IP, M.Si menyatakan bahwa kurangnya optimalisasi disebabkan karena belum tertibnya administrasi aset dalam inventarisasi aset, kurang lengkapnya bukti kepemilikan aset sehingga menyebabkan kesulitan dalam menilai aset yang akan disewakan ataupun dilakukan kerjasama.

Dengan demikian berdasarkan permasalahan tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai manajemen aset tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren).

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti memfokuskan arah dan proses pembahasan dalam penelitian ini. Peneliti mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Pemerintah Daerah Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) dari Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) sejak tahun 2010 selama 7 (tujuh) tahun berturut-turut.
2. Kurang tertibnya proses pencatatan dan inventarisasi aset daerah khususnya tanah di Kelurahan Kepuren.
3. Masih banyaknya aset daerah khususnya tanah belum memiliki dokumen kepemilikan yaitu sertifikat tanah.
4. Tidak ada target dan batasan waktu mengenai sertifikasi tanah milik Pemerintah Daerah Kota Serang.
5. Masih banyaknya aset daerah khususnya tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Serang yang letaknya di Kelurahan Kepuren belum dimanfaatkan secara optimal oleh Pemerintah Daerah Kota Serang.

1.3 Batasan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dalam penelitian ini, peneliti akan membatasi tentang Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren).

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang terdapat dalam latar belakang masalah, maka perumusan masalah ini yaitu bagaimana manajemen aset tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren) ?

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini berhubungan dengan perumusan masalah yakni untuk mengetahui bagaimana manajemen aset tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren).

1.6 Manfaat Penelitian

Selanjutnya manfaat dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

a. **Manfaat Secara Teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan pengalaman peneliti dalam penelitian dan pengembangan Administrasi Publik khususnya mengenai manajemen aset daerah.

b. Manfaat Secara Praktis

Secara praktis diharapkan penelitian ini dapat membantu beberapa pihak yaitu bagi instansi yang bersangkutan, hasil penelitian ini merupakan salah satu bahan masukan dan saran yang membangun bagi perbaikan manajemen aset daerah khususnya tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren).

Bagi masyarakat, hasil penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan mengenai manajemen aset daerah khususnya tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren) sehingga masyarakat benar-benar dapat memberikan aspirasinya dan dapat diterapkan oleh Pemerintah Kota Serang.

Bagi penulis, penelitian ini merupakan sarana peningkatan kemampuan ilmiah penulis dari teori-teori yang telah didapat selama perkuliahan.

Bagi pembaca, penelitian ini dapat dijadikan bahan informasi dan referensi bagi pembaca dan peneliti selanjutnya.

BAB II

KAJIAN TEORI, KERANGKA PEMIKIRAN DAN

ASUMSI DASAR

2.1 Manajemen

2.1.1.1 Definisi Manajemen

Manajemen pada prinsipnya merupakan translasi langsung dari kata *management* yang berasal dari bahasa Inggris yang artinya pengelolaan (Jhon M. Echols dan Hasan Shadily, 2004). Bentuk kata benda *management* berasal dari kata kerja *to manage* yang artinya mengurus, mengatur, melaksanakan, memperlakukan, atau mengelola. Menurut Marry Parker Follet (Ernie, 2005:5): “Manajemen adalah Seni dalam menyelesaikan sesuatu melalui orang lain. Management is the art of getting this done through people”.

Menurut Mc Hugh (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”.

Menurut George R. Terry (1992:1) mengatakan bahwa manajemen adalah suatu proses atau kerangka kerja, yang melibatkan bimbingan atau pengarahan suatu kelompok orang-orang kearah tujuan-tujuan organisasional atau maksud-maksud yang nyata”.

Menurut Malayu S.P Hasibuan (2008:2) Manajemen adalah ilmu dan seni mengatur proses pemanfaatan sumber daya manusia dan sumber-sumber lainnya secara efektif dan efisien untuk menapai suatu tujuan tertentu”.

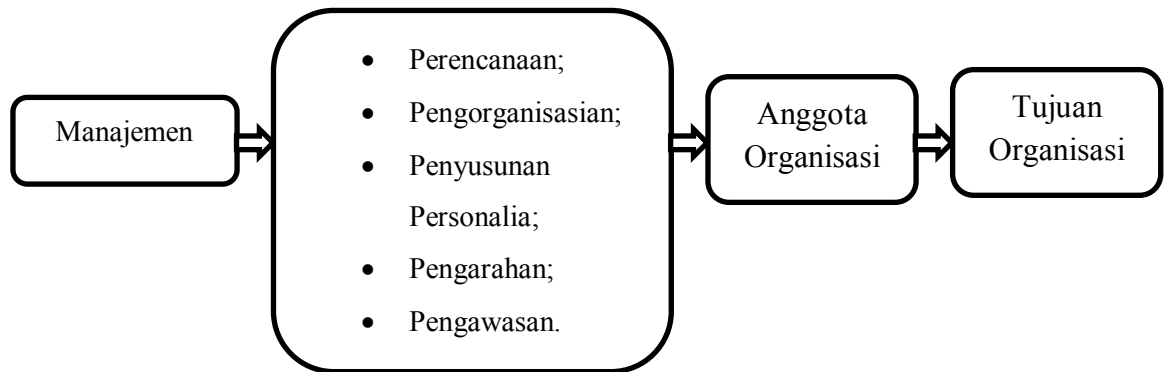
Menurut Andrew F. Sikula (Malayu S.P Hasibuan, 2008:2)

“manajemen pada umumnya dikaitkan dengan aktifitas-aktifitas perencanaan, pengorganisasian, pengendalian, penempatan, pengarahan, pemotivasian, komunikasi, pengambilan keputusan yang dilakukan oleh setiap organisasi dengan tujuan untuk mengkoordinasikan berbagai sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sehingga akan dihasilkan suatu produk atau jasa secara efisien”.

Menurut Harold Koontz dan Cyril O’Donnel (Malayu S.P Hasibuan, 2008:3)

“Manajemen adalah usaha mencapai tujuan tertentu melalui kegiatan orang lain. Dengan demikian manajer mengadakan koordinasi atas sejumlah aktivitas orang lain yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, penempatan, pengarahan, dan pengendalian”.

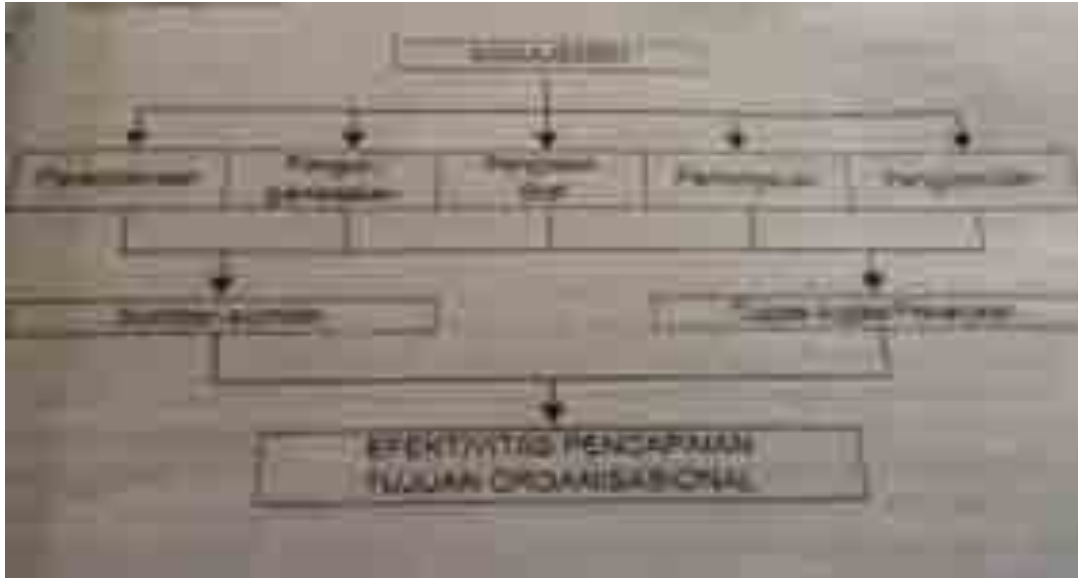
Sedangkan menurut Stoner dalam (Handoko, 2003: 8) menjelaskan manajemen adalah proses perencanaan, pengorganisasian, pengarahan dan pengawasan usaha-usaha para anggota organisasi lainnya agar mencapai tujuan organisasi yang telah ditetapkan. Manajemen dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

Gambar 2.1**Teori Manajemen menurut Stoner**

(Sumber: Handoko, 2003: 8)

Menurut Ulber Silalahi (Pemahaman Praktis Asas-asas Manajemen 2002:4) Manajemen didefinisikan sebagai proses perencanaan, pengorganisasian, pengisian staf, kepemimpinan dan pengontrolan untuk optimalisasi penggunaan sumber-sumber dan pelaksanaan tugas-tugas dalam mencapai tujuan organisasional secara efektif dan secara efisien.

Gambar 2.2
Pengertian Manajemen



(Sumber: Silalahi, Ulber. 2002. *Pemahaman Praktis Asas-asas Manajemen*. Bandung; Mandar Maju)

Menurut Ensiklopedi Administrasi Indonesia dalam Muchtar, Manajemen Aset (Privat dan Publik) 2012:2 manajemen dimaknai sebagai segenap kekuatan untuk menggerakkan sekelompok orang yang mengerahkan fasilitas dalam suatu usaha kerja sama untuk mencapai tujuan tertentu. Oleh karenanya manajemen dapat berlangsung:

1. Dalam bidang kerja administrasi seperti; kepegawaian, perbekalan, keuangan, ketata- usahaan, dan hubungan masyarakat.
2. Dapat dilaksanakan dalam bidang kerja substansi seperti; produksi, penjualan, industrialisasi, agrarian, pertahanan keamanan, dan sebagainya.

Jadi dapat peneliti simpulkan Manajemen adalah suatu proses atau kerangka kerja yang dikaitkan dengan aktivitas-aktivitas Perencanaan, Pengorganisasian, Pengendalian, Penempatan, Pengarahan, Pemotivasian, Komunikasi, Pengambilan Keputusan yang dilakukan oleh setiap organisasi dengan tujuan untuk mengkoordinasikan sumber daya yang dimiliki oleh perusahaan sehingga mencapai tujuan yang telah ditetapkan.

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa Manajemen adalah, sebuah proses yang dilakukan oleh sebuah Organisasi dengan cara bekerjasama untuk mencapai suatu tujuan yang telah ditetapkan.

2.1.1.2 Tujuan Manajemen

Manajemen dibutuhkan oleh semua organisasi, karena tanpa manajemen semua usaha akan sia-sia dan pencapaian tujuan akan lebih sulit (Handoko, 2003: 6). Ada tiga alasan utama diperlukannya manajemen, yaitu: (1) untuk mencapai tujuan, (2) menjaga keseimbangan diantara tujuan-tujuan yang saling bertentangan, (3) untuk mencapai efisiensi dan efektivitas.

2.1.2 Aset

2.1.2.1 Definisi Aset

Aset berasal dari kosa kata bahasa Inggris *asset* secara umum artinya 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 instansi, organisasi, badan usaha atau individu (perorangan).

Pengertian umum aset adalah bahwa aset merupakan sesuatu yang memiliki nilai dan umur manfaat. Dua elemen dari definisi tersebut – nilai dan umur manfaat –merupakan hal yang fundamental, jika suatu departemen atau organisasi mengidentifikasi dan mencatat seluruh aset (ANAO,1996) dalam Hidayat, Muchtar 2012:5.

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan, Aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan darimana manfaat ekonomi serta sosial dimasa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumberdaya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya.

Menurut Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 Barang milik daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau perolehan lainnya yang sah. (Sumber: Peraturan Menteri dalam Negeri Nomer 17 tahun 2007). Barang milik daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh lain yang sah 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. Barang milik Daerah meliputi:

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD; dan
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah;

Aset adalah barang, yang dalam pengertian hukum disebut benda, terdiri dari benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aktiva/aset atau harta aset dari suatu instansi, organisasi, badan usaha ataupun individu perorangan.

Menurut Doli D. Siregar dalam buku Manajemen Aset (2004:178) pengertian aset secara umum 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 Doli D. Siregar (2004), dijelaskan pengertian tentang “aset” berdasarkan perspektif pembangunan berkelanjutan, yakni berdasarkan tiga aspek pokoknya: sumber daya alam, sumber daya manusia, dan infrastruktur seperti berikut ini:

1. Sumber daya alam adalah semua aset alam yang dapat digunakan dan diperlukan untuk memenuhi kebutuhan manusia.
2. Sumber daya manusia adalah semua potensi yang terdapat pada manusia seperti akal pikiran, seni, keterampilan, dan sebagainya

yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan bagi dirinya sendiri maupun orang lain atau masyarakat pada umumnya.

3. 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 maksimal, baik untuk saat ini maupun keberlanjutannya dimasa yang akan datang.

Aset negara adalah bagian dari kekayaan negara atau Harta Kekayaan Negara (HKN) yang terdiri dari barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dimiliki, dikuasai oleh instansi Pemerintah, yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) serta dari perolehan yang sah, tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan (dikelola BUMN) dan kekayaan Pemerintah Daerah. (Doli Siregar Manajemen Aset 2004: 179).

Secara singkat dapat disebut “Barang Milik Negara/kekayaan negara” sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.KEP.225/MK/V/4/1971470/kmk.01/1994, bahwa yang dimaksud aset negara adalah barang miliki/ kekayaan negara yang meliputi barang tidak bergerak (tanah dan atau bangunan) dan barang bergerak (inventaris):

1. Yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban APBN serta dari perolehan lain yang sah;

2. Yang dimiliki/dikuasi oleh instansi pemerintah, lembaga pemerintah non departemen, badan-badan yang didirikan pemerintah seperti badan otorita.
3. Tidak termasuk kekayaan negara yang dipisahkan dan dikelola BUMN serta bukan kekayaan Pemerintah Daerah.

Pengertian Aset Daerah meliputi:

1. Aset Lancar

Aset lancar adalah aset habis pakai atau yang memiliki manfaat untuk jangka waktu tidak lebih dari 12 bulan. Aset lancar meliputi; uang kas, piutang, persediaan.

2. Inventasi

Inventasi terbagi menjadi dua, yaitu,

- a. Inventasi jangka panjang

Inventasi jangka panjang disajikan sebesar biaya perolehannya atau sebesar nilai yang bersih yang dapat direalisasikan atau biaya pembangunan investasi kepada jenis investasinya.

- b. Investasi jangka pendek

Investasi jangka pendek dalam bentuk non saham misalnya: dalam bentuk deposito tersebut.

3. Aset Tetap

Aset tetap adalah aset berwujud yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik.

Aset tetap terdiri dari:

a. Tanah;

Tanah yang dikelompokkan dalam aset tetap adalah tanah dalam kondisi siap digunakan yang dimiliki atau diperoleh untuk digunakan dalam aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik misalnya: tanah yang digunakan untuk bangunan, jalan, irigasi dan jaringan.

b. Mesin dan Peralatan;

Mesin dan peralatan mencakup peralatan dan mesin dalam kondisi siap digunakan yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan yang dimiliki atau diperoleh untuk digunakan dalam aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik misalnya: alat berat, alat olahraga, alat musik, alat angkutan, alat bengkel, alat pertanian, alat kantor dan rumah tangga, alat studio, alat kedokteran dan kesehatan dan peralatan lainnya.

c. Gedung dan Bangunan

Gedung dan bangunan mencakup seluruh gedung dan bangunan dalam kondisi siap digunakan yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan yang dimiliki atau diperoleh yang digunakan dalam aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik.

d. Jalan, irigasi dan jaringan;

Jalan, irigasi dan jaringan mencakup jalan, rambu-rambu, instalasi listrik, instalansi air, irigasi dalam kondisi siap digunakan, yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan yang dimiliki atau diperoleh untuk digunakan dalam aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik.

e. Aset Tetap Lainnya

Aset tetap lainnya mencakup aset tetap yang tidak dapat dikelompokkan ke dalam kelompok aset tetap di atas, dalam kondisi siap digunakan yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan yang dimiliki atau diperoleh untuk digunakan dalam aktivitas pemerintahan dan/atau pelayanan publik. Aset tetap lainnya meliputi; koleksi perpustakaan baik berupa buku atau non buku, barang bernilai seni atau budaya, hewan atau tanaman, dan aset tetap renovasi lainnya.

f. Kontruksi dalam pengerjaan

Kontruksi dalam pengerjaan diatur dalam kebijakan akuntansi sendiri.

4. Aset Lainnya

Aset tak berwujud, tagihan penjualan angsuran, tuntutan ganti rugi, kementerian dengan pihak ketiga dan aset lainnya. Aset tetap diakui saat potensi manfaat ekonomi dan sosial masa depan diperoleh pemerintah pada saat hak kepemilikan dan penguasaannya berpindah dan memiliki nilai atau biaya yang dapat diukur dengan handal, yaitu :

a. Memiliki manfaat lebih dari 12 bulan;

- b. Biaya perolehan aset dapat ditukar secara handal dan memenuhi kriteria nilai satuan minimum kapitalisasi, yaitu pengeluaran untuk aset berwujud sebagaimana tersebut pada paragraph dikapitalisasi seluruhnya, kecuali untuk: Pengeluaran untuk peralatan dan mesin yang nilai satuannya kurang dari Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah). Pengeluaran untuk gedung dan bangunan yang nilai satuannya kurang dari Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).
- c. Diperoleh atau dibangun untuk digunakan dalam aktivitas pemerintahan dan pelayan publik.

Menurut buku Standar Penilaian Indonesia (SPI 2007:3) dalam terminology akuntansi, aset dapat diartikan sebagai sumber daya yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh suatu badan usaha atau pemerintah secara historis dan darimana manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa-masa depan dapat diperoleh, serta dapat diukur dalam satuan uang. Jika dipandang dari aspek *management & valuation* aset diartikan sebagai sesuatu yang dimiliki secara sah dan mampu meningkatkan nilai dan pengembangan sumber daya.

Jadi dapat peneliti simpulkan Aset adalah semua barang yang memiliki nilai ekonomi, nilai komersil atau nilai tukar yang dimiliki setiap orang pribadi, instansi/organisasi, dan badan usaha.

Peneliti menyimpulkan Aset adalah semua barang yang memiliki nilai ekonomi, nilai komersil atau nilai tukar dan nilai manfaat yang dimiliki oleh setiap Orang Pribadi, Instansi, Organisasi dan Badan Usaha.

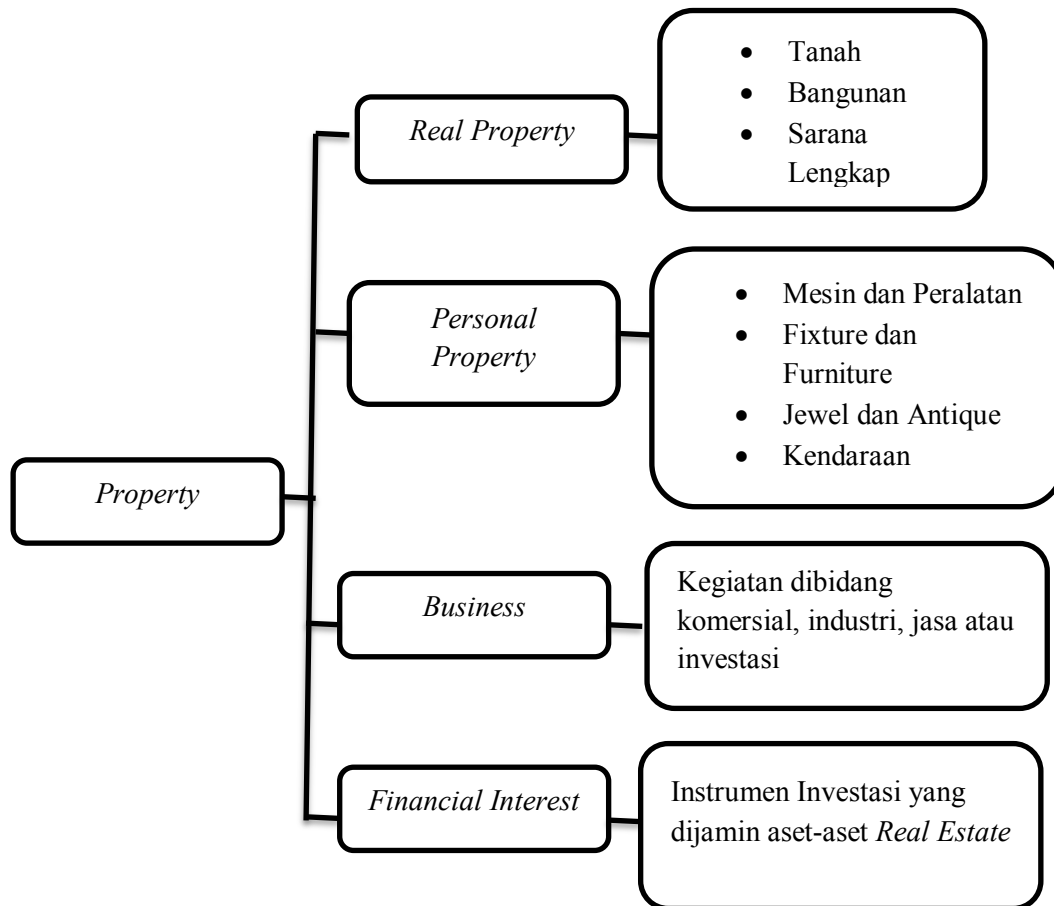
2.1.2.2 Jenis Aset

Adapun jenis aset dalam Mursyidi (2009: 52-53) dibedakan menjadi 3 (tiga) yaitu sebagai berikut :

1. Aset lancar yaitu aset yang tidak dimaksudkan untuk dipakai secara terus-menerus dalam kegiatan suatu daerah seperti kas, piutang usaha, persediaan dan aktiva lain yang mudah dipertukarkan dengan tunai.
2. Investasi.
3. Aset tetap adalah aset yang memiliki masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Adapun klasifikasi aset tetap yaitu tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, aset tetap lainnya dan konstruksi dalam pengerjaan.

2.1.2.3 Klasifikasi Aset/ Properti Berdasarkan Jenisnya

Adapun klasifikasi aset menurut Siregar (2002: 46-48) adalah sebagai berikut :



(Sumber: Doli D. Siregar, 2002: 46-48)

Keterangan :

Real property, secara umum merupakan penugasan secara hukum atas tanah mencakup semua hak, semua kepentingan, dan keuntungan yang berkaitan dengan kepemilikan *Real Estate*. *Real Property* biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang terpisah dari penguasaan atas real estate. *Real estate* lebih merupakan segala sesuatu yang berbentuk fisik meliputi tanah bersama dengan segala sesuatu yang didirikan atau yang ada di atas maupun di bawah tanah.

Personal property, merujuk pada hal kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari *real estate* (tanah, bangunan

secara fisik). Benda-benda selain tersebut dapat berwujud (*tangible*), misalnya harta bergerak atau tidak berwujud (*intangible*), misalnya utang-piutang, *goodwill* dan hak paten.

Kegiatan usaha (*Business*) adalah setiap kegiatan dibidang komersial, industri, jasa atau investasi yang menjalankan aktivitas ekonomi.

Hak kepemilikan Secara Finansial (*Financial Interest*), didalam properti
 deee
 eeeeeeeeeeeeeeeeeeeeeeeeeberasal dari pembagian hukum atas hak kepemilikan, saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penggunaan tanah dan bangunan. Dari perjanjian pemberian atas suatu hak dan bangunan, saham atau instrumen-instrumen finansial lainnya dengan harga yang disebutkan didalam jangka waktu yang telah ditentukan atau dari penciptaan instrumen investasi yang dijamin oleh sekelompok aset-aset *real estate*.

2.1.2.4 Siklus Hidup Aset

Lei, Harder dan Wijnia (2012: 75) mengemukakan bahwa masalah global yang umum dalam *capital-intensive industry* adalah overcapacity dan rendahnya tingkat pengembalian investasi. Ini berarti diperlukan suatu strategi untuk meningkatkan pengembalian investasi untuk mengurangi biaya operasi atau untuk meningkatkan perputaran modal fisik. Dari sudut pandang aset fisik, persyaratan ini berarti kebutuhan untuk manajemen yang dinamis dan berkesinambungannya siklus hidup aset, pengembangan kapasitas yang optimal, keefektivitasan peralatan secara keseluruhan lebih tinggi, keandalan yang lebih tinggi dan

fleksibilitas dari aset fisik, dan biaya pemelihara yang lebih rendah dari peralatan produksi. Untuk mengatasi tantangan ini, metode manajemen aset yang berbeda telah dikembangkan dengan tujuan untuk meningkatkan siklus hidup aset. Desain manajemen aset yang baik dapat menyebabkan peningkatan operasi.

Pentingnya siklus hidup aset digambarkan dalam berbagai definisi manajemen aset salah satunya diungkapkan oleh *Publicly Available Specification* (PAS) 55-1. PAS 55-1 (2008: 49) 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: 67), tahapan utama dalam siklus aset, adalah :

1. Identifikasi peluang bisnis dan kebutuhan;
2. Kemampuan analisis gap dan analisis kebutuhan aset;
3. Analisis pra-studi kelayakan, fisik dan keuangan-pilihan opsi;
4. Perencanaan kelayakan, fisik dan keuangan- untuk opsi yang dipilih;
5. Akusisi, pengembangan dan implementasi;
6. Operasi, dukungan logistik dan pemeliharaan;
7. Memantau (*monitoring*) dan *review*;
8. Pembuangan (*disposal*).

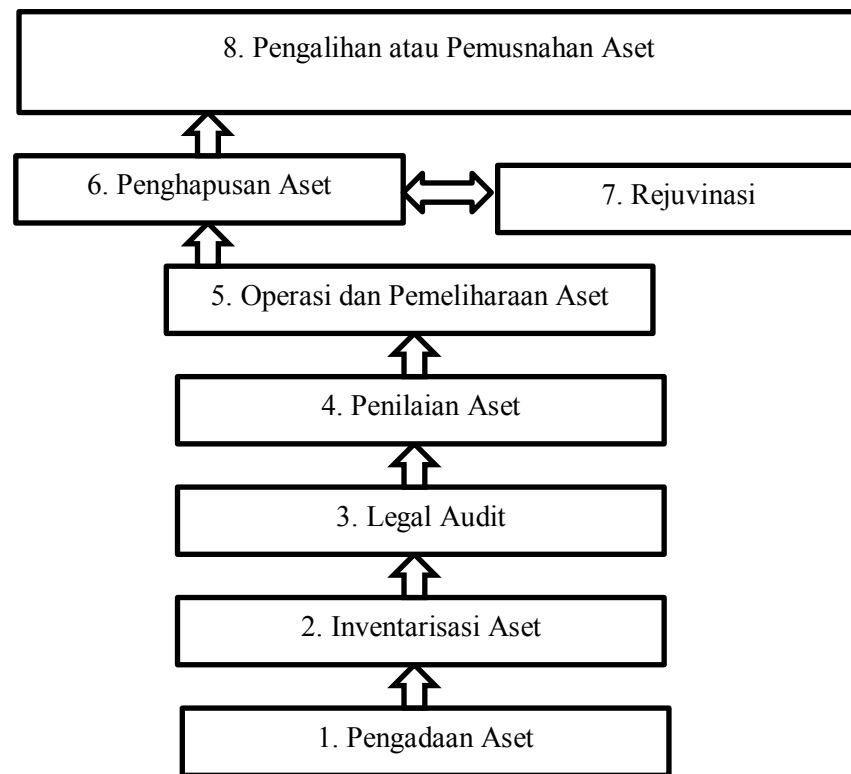
McFarland dalam *The National Property Management Association's Journal of Property and Asset Management* (2010: 88), berpendapat bahwa profesional manajemen (dalam hal ini manajemen aset) harus dapat mengelola

semua aspek dari siklus hidup aset untuk memastikan perusahaan mereka mencapai hasil maksimal atas modal yang diinvestasikan, menerapkan efisien dan efektif proses yang memberikan kontrol yang wajar yang mendukung tenaga kerja sementara menghilangkan proses non nilai tambah, sumber daya dan biaya.

Menurut A. Gima Sugiama menjelaskan bahwa “Manajemen aset adalah ilmu dan seni untuk memadu pengelolaan kekayaan yang mencakup proses perencanaan kebutuhan aset, mendapatkan, menginventarisasi, melakukan legal audit, menilai, mengoperasikan, memelihara, membaharukan atau menghapuskan sehingga mengalihkan aset secara efektif dan efisien. Adapun teori siklus aset yang dikemukakan oleh A. Gima Sugiama, yaitu sebagai berikut :

Gambar 2.3

Siklus Hidup Aset menurut A. Gima Sugiama



(Sumber: Sugiama, 2013: 210)

1. Pengadaan Aset, yaitu serangkaian kegiatan untuk memperoleh atau mendapatkan aset/ barang maupun jasa baik yang dibiayai oleh sendiri maupun yang dibiayai oleh pihak luar atau dilaksanakan secara swakelola (sendiri), maupun oleh penyedia barang dan jasa.
2. Inventarisasi Aset, yaitu serangkaian kegiatan mengidentifikasi kualitas dan kuantitas aset secara fisik non fisik, dan secara yuridis atau legal, melakukan kodifikasi dan mendokumentasikannya untuk kepentingan pengelolaan aset bersangkutan.

3. Legal Audit, yaitu kegiatan pengauditan tentang status aset, sistem dan prosedur pengadaan, sistem dan prosedur pengalihan, pengidentifikasian adanya indikasi permasalahan legalitas, pencarian solusi untuk memecahkan masalah legalitas yang terjadi atau terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset.
4. Penilaian Aset, yaitu kegiatan 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, yaitu kegiatan menggunakan atau memanfaatkan aset dalam menjalankan tugas dan pekerjaan untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan pemeliharaan aset adalah kegiatan menjaga dan memperbaiki seluruh bentuk aset agar dapat dioperasikan dan berfungsi sesuai dengan harapan.
6. Penghapusan Aset, yaitu kegiatan menjual, menghibahkan atau bentuk lain dalam memindahkan hak kepemilikan atau memusnahkan seluruh atau sebuah unit atau unsur terkecil dari aset yang dimiliki.
7. Rejuvenasi Aset, yaitu kegiatan upaya peremajaan aset dengan tujuan aset dapat didayagunakan kembali sebelum umur ekonomisnya habis. Peremajaan ini dapat berupa perbaikan menyeluruh ataupun penggantian suku cadang dengan tujuan tertentu agar aset dapat beroperasi seperti pada keadaan semula.

8. Pengalihan Aset, yaitu kegiatan upaya memindahkan hak dan tanggung jawab, wewenang, kewajiban penggunaan, pemanfaatan dari sebuah unit kerja ke unit yang lainnya di lingkungan sendiri.

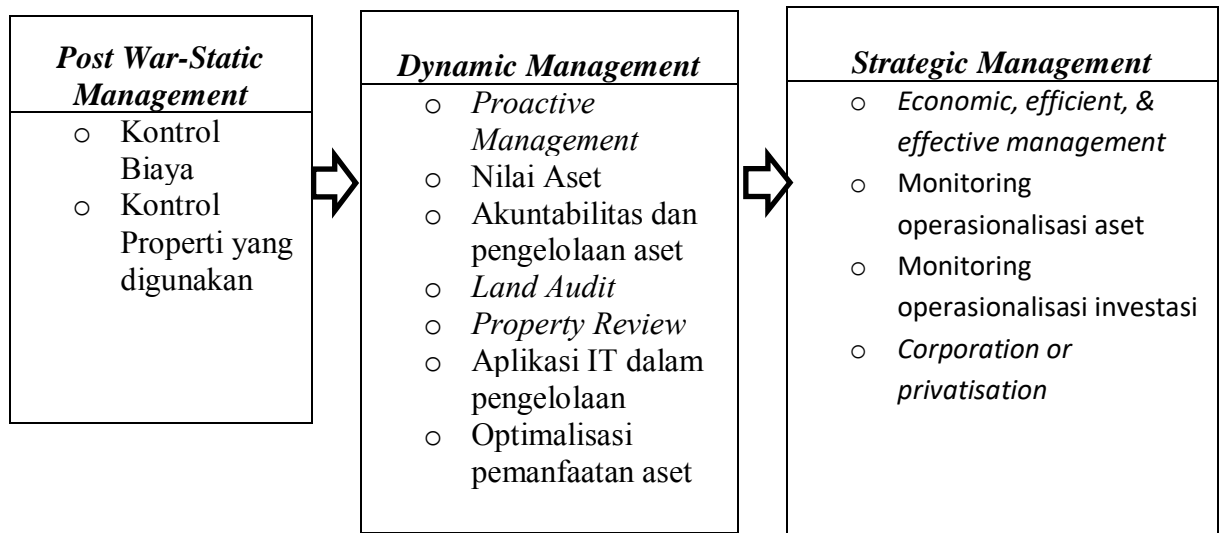
2.1.3 Manajemen Aset

2.1.3.1 Definisi Manajemen Aset

Mengacu pada perubahan yang terjadi dan bagaimana tantangan serta respons Pemerintah Daerah akan perubahan tersebut, tentu diperlukan adanya upaya nyata yang sistematis dan menyeluruh dalam pengelolaan daerah pada masa mendatang. Saat ini, dalam ilmu properti berkembang suatu teori baru yang dikenal dengan manajemen aset. Saat ini dalam ilmu properti berkembang suatu teori baru yang dikenal dengan manajemen aset. Britton, Conellan, Crofts (1989: 261) mengatakan :*“define good asset management in terms of measuring the value of properties (assets) in monetary terms and employing the minimum amount of expenditure on its management.”*

Manajemen aset itu sendiri telah berkembang cukup pesat. Bermula dengan orientasi yang statis, kemudian berkembang menjadi dinamis, inovatif, dan strategis.

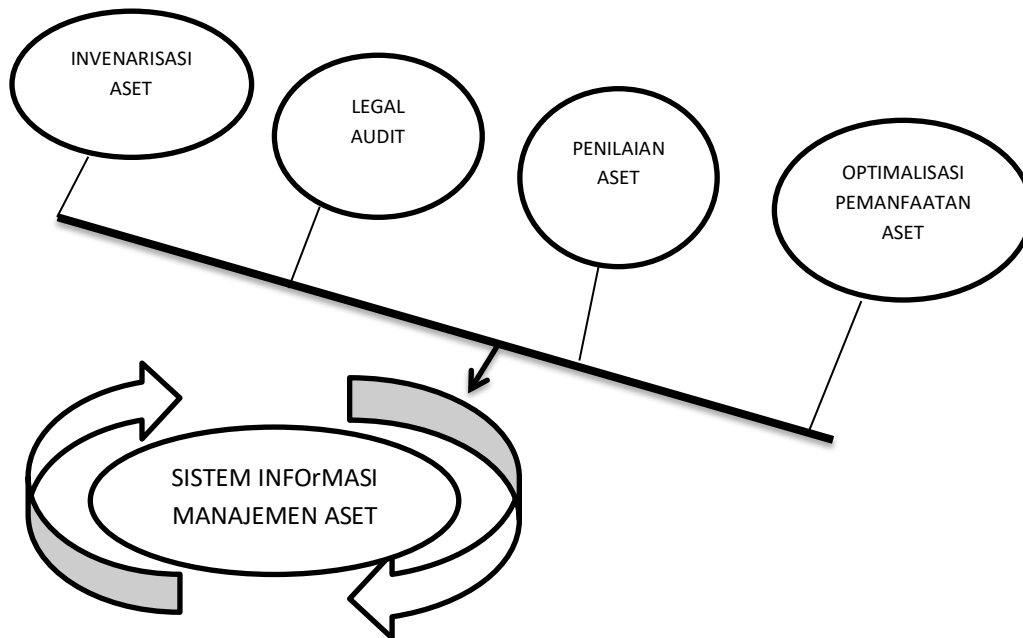
Gambar 2.4
Perkembangan Manajemen Aset



(Sumber: Doli D, Siregar: 2014: 517)

Gambar tersebut di atas memberikan penjelasan proses transformasi manajemen aset dalam perspektif substansial. Setelah Perang Dunia II, manajemen aset memiliki ruang lingkup utama untuk mengontrol biaya pemanfaatan ataupun penggunaan aset dalam mendukung operasionalisasi pemerintah daerah. Selain itu, ada upaya pula untuk melakukan inventarisasi aset Pemda yang tidak digunakan. Namun dalam perkembangan kedepan, ruang lingkup manajemen aset lebih berkembang dengan memasukkan aspek penilaian aset, akuntabilitas pengelolaan aset, *land audit* yaitu legal audit atas pemanfaatan tanah, *property survey* dalam kaitan memonitor perkembangan pasar property, aplikasi sistem informasi dan pengelolaan aset dan optimalisasi pemanfaatan aset. Perkembangan yang terbaru, manajemen aset bertambah ruang lingkungannya hingga mampu memantau kinerja operasionalisasi aset dan juga strategi investasi untuk optimalisasi aset.

Gambar 2.6
Alur Manajemen Aset



(Sumber : Doli D. Siregar(2004:518-519)

Menurut Doli D. Siregar (2004:518-519), di dunia internasional manajemen aset telah berkembang cukup pesat, namun di Indonesia hal ini khususnya dalam konteks pengelolaan aset pemerintah daerah sepenuhnya belum dapat dipahami oleh para pengelola daerah. Manajemen aset pemerintah daerah dibagi dalam lima tahap kerja yang meliputi; inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan dan pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset), dimana kelima tahapan tersebut adalah saling berhubungan dan terintegrasi satu dengan yang lainnya. Dari kelima manajemen aset tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut :

- 1) Inventarisasi Aset

Inventarisasi aset merupakan kegiatan yang terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/ legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/ *labelling*, pengelompokan dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2) Legal Audit

Demikian menyangkut legal audit sebagai lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset. Selanjutnya, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset. Masalah yang sering dihadapi dalam legal audit, menyangkut status penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor dan lain-lain.

3) Penilaian Aset

Kesatuan kerja lanjutan dari manajemen aset, yaitu berupa kegiatan penilaian aset sebagai upaya penilaian atas aset yang dikuasai pemerintah daerah dan biasanya kegiatan ini dilakukan oleh konsultan penilaian *independent*. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

4) Optimalisasi Aset

Selanjutnya optimalisasi aset merupakan kegiatan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/ volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam kegiatan ini aset-aset yang dikuasai Pemda diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang dapat menjadi tumpuan dalam strategi pembangunan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Untuk menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan, sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan harus dicari faktor penyebabnya, apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya, sehingga setiap aset nantinya memberikan nilai tersendiri. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki.

5) Pengawasan dan Pengendalian

Kemudian sebagai kegiatan akhir dari manajemen aset yaitu pengawasan dan pengendalian dan hal ini sering menjadi bahan hujatan terhadap Pemerintah Daerah (PEMDA) saat ini. Saran yang paling efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA, keempat aspek diatas diakomodasi dalam system dengan menambah aspek pengawasan dan pengendalian. Demikian setiap

penangan terhadap suatu aset dapat termonitor dengan jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggungjawab menanganinya. Hal ini akan diharapkan menimalkan KKN dalam pelaksanaan pelayanan oleh Pemda.

Menurut Lutchman (2006: 193) *“Assets Management is the optimization of the lifecycles of an asset to meet performance standards in a safe and environmentally sound manner through smart Panning, Investment Financing, Engineering, Operations, Maintenance, Refurbishment and Replacement.”*

Dalam modul Bahan Ajar Manajemen Aset “Definisi manajemen aset mencakup proses mulai dari perencanaan sampai dengan penghapusan (disposal) serta monitoring terhadap aset-aset tersebut selama umur penggunaannya oleh suatu organisasi atau Kementerian Negara/Lembaga (K/L).”(Hadinata, 2011: hal.3).

Menurut Terri dalam white papernya yaitu *WHY GOOD DATA IS A MUST* : *“Asset Management Oversight is Essential to Effective Governancem”*, *“Asset Management is a set of business practices that join financial, contractual and inventory functions to support asset life cycle management and strategic decision making for the IT environment.”* (Hart-Sears, 2012 : hal.1).

Pemerintah South Australia (Hidayat, 2012: 6) mendefinisikan manajemen aset sebagai berikut:

“Asset management is a process to manage demand and guide acquisition, use and disposal of assets to make the most of their service delivery potential, and manage risk and cost over their

entire life. (Manajemen aset merupakan suatu proses untuk mengelola permintaan dan panduan akuisisi, penggunaan dan pembuangan aset untuk membuat sebagian besar potensi layanan pengirimannya, dan mengelola risiko dan biaya selama umur hidup aset)". Britton, et al. (Siregar, 2004: 517) mengatakan: "Define good asset management in term of measuring the value of properties (assets) in monetary terms and employing the minimum amount of expenditure on its management".

Menurut Hastings (2010: 70), manajemen aset adalah serangkaian kegiatan yang terkait dengan ;

1. Mengidentifikasi apa saja yang dibutuhkan aset,
2. Mengidentifikasi kebutuhan dana,
3. Memperoleh aset,
4. Menyediakan sistem dukungan logistik dan pemeliharaan untuk aset,
5. Menghapus atau memperbaharui aset sehingga secara efektif dan efisien dapat memenuhi tujuan.

Definisi lain Danylo dan Lemer (Hidayat, 2012: 7) manajemen aset adalah sebagai berikut:

"Asset management is a methodology to efficiently and equitability allocate resources amongst valid and competing goals and objective". (Manajemen aset adalah metodologi untuk secara efisien dan adil mengalokasikan sumber daya di antara tujuan dan sasaran yang valid dan bersaing). Selanjutnya menurut Siregar (2004: 517), manajemen aset itu sendiri telah berkembang cukup pesat.

Dari beberapa definisi manajemen aset yang ada maka penulis dapat menyimpulkan bahwa, manajemen aset mencakup proses perencanaan dan pengawasan terhadap barang yang bergerak maupun tidak bergerak yang memiliki nilai ekonomi, nilai tukar dan nilai komersial.

2.1.3.2 Siklus Manajemen Aset

Pada konteks organisasi privat, siklus pengembangan manajemen aset berbasis pada kontinum kematangan reliabilitas operasional (*Operational*

Reliability Maturity Continuum). Model empiris ini terbagi dalam 5 tahap utama yang merupakan dasar dari kinerja yang dikembangkan, dengan potensi pertumbuhan secara berkelanjutan lebih dari 10 tahun dari suatu horison strategis. Model ini telah dideskripsikan secara detil pada tahun 1997 sebagaimana dipublikasikan majalah *Maintenance Technology*, dengan judul *Developing an Asset Management Strategy*. Adapun penjelasannya sebagai berikut :

1. Pemeliharaan terencana (*planned maintenance*), memiliki tujuan utama untuk meningkatkan pengendalian kerja dan meminimalkan biaya perawatan.
2. Pemeliharaan proaktif (*proactive maintenance*), bertujuan untuk menghilangkan mode kegagalan yang umum atau biasa terjadi dan pengaruh – pengaruh antar fasilitas, sehingga biaya perbaikan dan biaya waktu tunggu akibat terjadinya kegagalan dapat dikurangi. Akuisi biaya dari pemantauan kondisi peralatan harus dievaluasi dengan seksama untuk mendapatkan penerapan dan nilai yang terbaik. Keputusan-keputusan ini dibuat antar fungsi, dan dieksekusi secara terpusat.
3. Keunggulan organisasional (*organizational excellence*), menangani aktivitas operasional dan kepedulian terhadap aset yang sehat (*asset health care*) yang tersisa melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :
 - a. Operator menyiapkan peralatan untuk dirawat;
 - b. Operator dibantu untuk mendefinisikan dan mendiagnosis permasalahan-permasalahan kronik;
 - c. Operator mulai untuk diberi tanggung jawab terhadap kondisi peralatan.

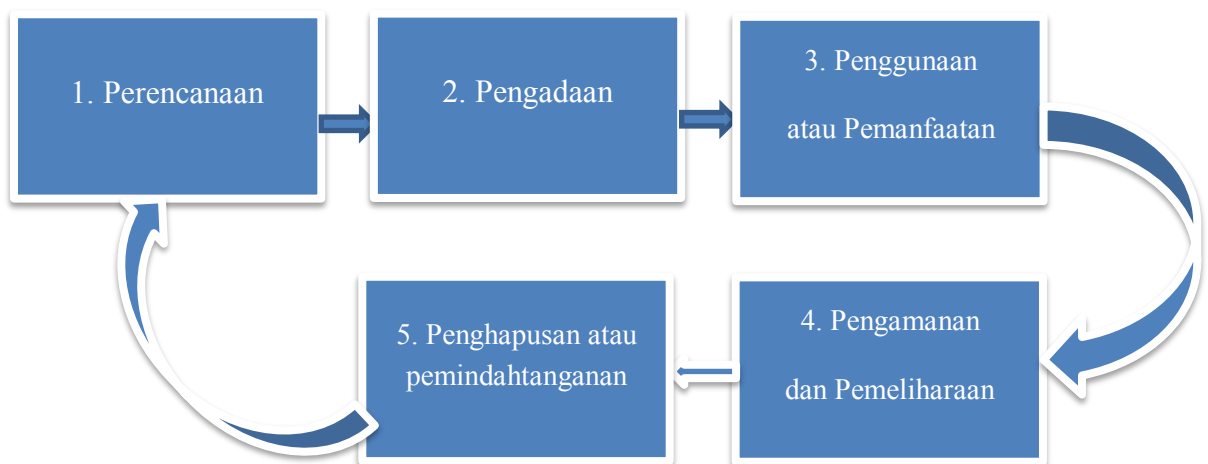
Bagian dari tanggung jawab ini adalah untuk melakukan aktifitas *basic care*, termasuk lubrikasi, penyesuaian, observasi dan mencatat parameter operasional. Karena perawatan peralatan telah dapat dikendalikan, dimana manajemen proses telah jelas diidentifikasi, direncanakan, dijadwalkan, dipastikan bekerja dengan semestinya, dan kebanyakan kegagalan umum telah dieliminasi dengan perawatan proaktif, sehingga pada tahap ini lebih difokuskan pada pelatihan, dan pembelajaran pekerja terhadap peralatan. Teknisi masih tetap melakukan perawatan dalam jumlah kecil, namun tugas lebih diarahkan sebagai fasilitator dan pelatih, dengan spesialisasi terhadap peralatan yang menjadi tanggung jawab mereka. Organisasi telah berubah dari manajemen terpusat menjadi terdistribusi.

4. Reliabilitas ter-rekayasa (*engineered reliability*), berbasis unit, menghilangkan defektivitas pada sistem secara khusus, lebih dari pada mode kegagalan umum. Apabila peralatan memiliki unit cukup banyak, maka tahap ini akan membutuhkan kolaborasi berbasis unit lebih lanjut.
5. Keunggulan operasional (*operational excellence*), menambahkan suatu dimensi yang diarahkan berdasarkan tujuan bisnis dan menentukan semua usaha-usaha perawatan dan reliabilitas. Pada siklus ini akan dilakukan optimalisasi yang sebenarnya, dan tugas tim berbasis perpindahan (*shift*) akan meningkat, karena memiliki tanggung jawab memonitor dan merawat kesehatan aset, selain juga mengoptimalkan produksi dan lapangan.

Pada organisasi privat, implementasi manajemen aset merupakan suatu proses yang terdiri dari beberapa elemen, dan model keputusan untuk menentukan kapan menggunakan elemen-elemen tersebut. Dalam organisasi publik, siklus hidup fisik dari suatu aset atau kelompok aset memiliki tiga fase yang berbeda, yakni pengadaan (*acquisition*), operasi, dan penghapusan (*disposal*). Kemudian ditambahkan fase keempat, yaitu perencanaan, yang merupakan proses lanjutan dimana *output* informasi dari setiap fase digunakan sebagai *input* untuk perencanaan. Fakta bahwa aset memiliki siklus-hidup membedakannya dari input sumber daya lainnya. Secara khusus, tanggung jawab untuk keputusan pengadaan (dan biaya) dalam suatu organisasi, berbeda dengan tanggung jawab untuk operasi dan pemeliharaan aset; dan kedua tanggung jawab tadi berbeda dengan tanggung jawab untuk penghapusan. (Dadang Suwanda, 2015: 113).

Siklus manajemen aset pada tingkat daerah menurut Mahmudi (2010: 151), secara umum meliputi tahap-tahap sebagai berikut :

Gambar 2.7
Siklus Manajemen Aset Daerah



(Sumber: Mahmudi (2010: 151))

1. Perencanaan

Pengadaan aset tetap harus dianggarkan dalam rencana anggaran belanja modal yang terdokumentasi dalam Rencana Kebutuhan Barang Milik Daerah (RKBMD). Selanjutnya dianggarkan dalam dokumen Rencana Kerja dan Anggaran SKPD. Perencanaan kebutuhan aset daerah harus berpedoman pada standar harga yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

2. Pengadaan

Pengadaan aset daerah harus didasarkan pada prinsip ekonomi, efisiensi, dan efektifitas (*value for money*), transparan dan terbuka, bersaing, adil/ tidak diskriminatif dan akuntabel. Pengadaan barang daerah juga harus mengikuti ketentuan peraturan perundangan tentang pengadaan barang dan jasa instansi pemerintah. pada saat pembelian harus ada dokumen transaksi yang jelas mengenai tanggal transaksi, jenis aset dan spesifikasinya, dan nilai transaksi.

3. Penggunaan/ Pemanfaatan

Pada saat digunakan harus dilakukan pencatatan mengenai maksud dan tujuan penggunaan aset (status penggunaan aset), unit kerja mana yang menggunakan, lokasi, dan informasi terkait lainnya. Mutasi dan disposisi aset tetap harus dicatat. Biaya pemeliharaan dan depresiasi jika ada juga harus dicatat dengan tertib. Untuk optimalisasi aset yang ada, pemerintah daerah dapat memanfaatkan aset yang berlebih atau menganggur.

4. Pengamanan dan Pemeliharaan

Aset-aset pemerintah daerah perlu mendapat pengamanan yang memadai. Pengamanan aset daerah yang diperlukan meliputi pengamanan administrasi dan catatan, pengamanan secara hukum, dan pengamanan fisik.

5. Penghapusan/ Pemindahtangan

Penghapusan aset daerah dari daftar aset pemerintah daerah dapat dilakukan jika aset tersebut sudah tidak memiliki nilai ekonomis,

rusak berat, atau hilang. Penghapusan aset daerah dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu pemusnahan dan pemindahtanganan. Pemusnahan dilakukan dengan cara dibakar, ditanam ke tanah, atau ditenggelamkan ke laut. Pemusnahan dilakukan karena tidak laku dijual, rusak, kadaluwarsa, membahayakan kepentingan umum, atau karena ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan untuk dimusnahkan.

Dari beberapa siklus tersebut, maka penulis menyimpulkan bahwa siklus yang digunakan oleh organisasi publik dan swasta berbeda namun setiap siklus yang ada memiliki tanggung jawab nya masing-masing.

2.1.5 Tujuan dan Sasaran Manajemen Aset

Tujuan utama dari manajemen aset adalah membantu suatu entitas (organisasi) dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien. Hal ini mencakup panduan pengadaan, penggunaan, dan penghapusan aset, dan pengaturan risiko dan biaya yang terkait selama siklus hidup aset.

Agar efektif, manajemen aset perlu dipertimbangkan sebagai aktivitas yang komperhensif dan multi disiplin yang terkait dengan banyak faktor antaralain:

1. Siklus hidup aset dan prinsip-prinsip manajemen aset;
2. Kebutuhan dari para pengguna aset;
3. Kebijakan dan peraturan perundangan;
4. Kerangka manajemen dan perencanaan organisai;
5. Kelayakan teknis dan kelangsungan komersial;
6. Pengaruh eksternal/pasar (seperti teknologi, lingkungan, dan industri);
7. Persaingan permintaan dari para *stakeholder* dan kebutuhan merasionalisasikan operasi untuk memperbaiki pemberian

pertanyaan atau untuk meningkatkan keefektifan biaya. (Nurlan Darlise, 2006: 166).

Sasaran dari manajemen aset adalah untuk mencapai kecocokana/kesesuaian sebaik mungkin antara aset dengan strategi penyediaan pelayanan. Hal ini diprediksikan pada saat pemeriksaan/pengujian kritikal dari alternatif-alternatif penggunaan aset. Harapannya adalah bahwa solusi non-aset akan memungkinkan penyediaan pelayanan dengan biaya terendah. Jadi, dengan manajemen aset akan dapat diketahui apakah suatu aset itu sesuai dengan strategi penyediaan pelayanan ataukah tidak. Solusi non-aset dimaksudkan sebagai alternatif penggunaan aset tanpa harus memiliki aset tersebut serta menghindari alternative yang hanya terfokus pada pengadaan aset yang tanpa disertai optimalisasi aset-aset yang telah ada.

Menurut Sugiana (2013: 212), secara umum tujuan manajemen aset adalah untuk pengambilan keputusan yang tepat agar aset yang dikelola berfungsi secara efektif, efisien dan bernilai tinggi. Tujuan inti dari manajemen adalah agar mampu :

1. Meminimisasi biaya selama umur aset bersangkutan (*to minimise the whole life cost of assets*),
2. Dapat menghasilkan laba yang maksimum (*profit maximum*), dan
3. Dapat mencapai penggunaan serta pemanfaatan aset secara optimum (*optimizing the utilization of assets*).

Prawoto dalam Sugiyama (2013: 214), menjelaskan bahwa 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 pelanggannya namun dengan tetap mengindahkan peraturan perundangan dan aspek keselamatan kerja sehingga tidak mengganggu lingkungan dan memberikan *image* yang baik.

Nemmer dalam proyek penelitian berjudul *Asset Management—Texas Style* (2007: 81) berpendapat bahwa tujuan utama dari manajemen aset adalah untuk meningkatkan proses pengambilan keputusan dan untuk mengalokasikan dana aset sebuah instansi sehingga pengembalian investasi terbaik diperoleh. Manajemen aset mencakup semua proses, alat, dan data yang dibutuhkan untuk mengelola aset secara efektif untuk mencapai tujuan ini.

Hastings (2010: 75), berpendapat bahwa fungsi manajemen aset diperlukan untuk memberikan pengetahuan aset dan kapasitas manajemen terkait dan kegiatan pendukung keputusan dalam konteks bisnis yang meliputi aset (dan kemampuan yang terkait) perencanaan dan pelaksanaan pembangunan, perencanaan keberlanjutan dan pelaksanaan aset dan, logistik dukungan pembangunan dan pengelolaan fasilitas.

Menurut Hambali (2010: 110), menjelaskan bahwa ada lima tujuan dari manajemen aset. Tujuan-tujuan dari manajemen aset meliputi ;

1. Kejelasan status kepemilikan aset,
2. Inventarisasi kekayaan daerah dan masa pakai aset,
3. Optimasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan dimana aset yang berstatus *idle capacity* dapat

- dimanfaatkan sesuai peruntukkan yang ditetapkan, selain itu optimasi aset dapat mengidentifikasi dan mengetahui pemanfaatannya untuk apa, peruntukkan aset kepada siapa dan mampu mendatangkan pendapatan bagi pengelola aset
4. Pengamanan aset dan
 5. Dasar penyusunan neraca.

Berdasarkan pendapat di atas, secara umum tujuan dari pengelolaan aset adalah membantu suatu entitas dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara optimal, efektif dan efisien. Hal ini mencakup perencanaan, panduan pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, optimasi, penghapusan aset dan pengaturan risiko serta biaya yang terkait selama siklus hidup aset. Pengelolaan aset juga bertujuan untuk mengetahui kejelasan dari kepemilikan aset sehingga pemilik aset dapat dengan aman dan tidak terbentur masalah legalitas dalam mendayagunakan aset yang dimilikinya.

2.1.4 Siklus Pengelolaan Aset Daerah

Pengelolaan aset daerah dikutip dalam Yusuf (2010: 31-36) yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dijelaskan bahwa pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi dan efektif, akuntabilitas dan kepastian nilai. Adapun pengelolaan barang milik daerah sebagai berikut :

1. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
2. Pengadaan;

Siklus yang berkaitan dengan perencanaan, pengadaan, dan pemeliharaan yang memiliki tanggung jawab masing-masing dan memiliki prosedur

pelaksanaan yang berbeda-beda. Proses pelaksanaan dilaksanakan dengan prosedur yang berjenjang sesuai mekanisme perencanaan yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2005 tentang Sistem Perencanaan Nasional dan Peraturan pelaksanaannya dimulai dari usulan Kepala OPD kepada tim anggaran eksekutif untuk dimasukan adanya proses musyawarah perencanaan pembangunan dan kajian-kajian yang menyatukan diperlukan aset tersebut.

1. Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran;

Semua proses ini bukan hanya dilakukan oleh pejabat yang menangani administrasi aset/ barang milik daerah, melainkan juga perlu melibatkan para pimpinan pelaksana teknis kegiatan. Hal ini diperlukan karena penerimaan aset dari pihak ketiga atau swasta terlebih dahulu diterima oleh Pimpinan Pelaksana Teknis Kegiatan (PTTK) apabila diberi kewenangan oleh pengguna anggaran, pengguna barang selaku petugas OPD. Setelah itu para PPTK menyerahkan kepada bendahara barang selaku petugas yang menyimpan dan mencatat aset-aset daerah ke dalam buku inventaris. Kemudian berdasarkan data yang ada pada bendahara barang diberikan kepada pembuat laporan keuangan yang didalamnya adalah membuat neraca daerah.

2. Penggunaan;

3. Penatausahaan;

Pelaksanaan ini dilakukan oleh bendahara barang dan petugas pencatat atau pejabat yang ditunjuk untuk mengelola aset. Pencatatan dilakukan

dalam rangka memberikan kepastian catatan atas setiap barang yang dibeli atau berubah keadaan karena terjadi mutasi maupun karena adanya pemusnahan, dan sebagai dasar dalam memberikan informasi kepada pihak-pihak yang memerlukan dalam rangka pelaksanaan akuntabilitas pengelolaan aset/ barang milik daerah secara transparan.

4. Pemanfaatan;

5. Pengamanan dan pemeliharaan;

Ketiga siklus ini dilakukan dalam rangka memperjelas status aset daerah, apabila tidak dilakukan dengan jelas maka pemerintah daerah atau pihak yang berkepentingan terhadap aset tersebut sangat mudah sekali mengusulkan untuk dialihfungsikan.

6. Penilaian;

Siklus penilaian dilakukan ketika aset akan dihapus untuk dijual atau dilakukan tukar-menukar atau dilakukan kerjasama pemanfaatan. Penilaian perlu dilakukan terlebih dahulu oleh panitia penaksir nilai/ melalui penilai independen yang bersertifikat.

7. Penghapusan;

Penghapusan dilakukan untuk mengoptimalkan aset agar tidak terus-menerus dicatat dalam buku inventaris walaupun aset yang dimaksud sudah tidak layak lagi digunakan atau bahkan sudah berubah statusnya karena penjualan atau karena berubah status hukum kepemilikan.

8. Pemindahtanganan;

9. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian;

Siklus ini diperlukan agar tidak mudah dimanipulasi pengguna aset karena aset daerah memiliki banyak ragam dan kepentingannya yang dilaksanakan oleh pejabat/ pengelola aset/ barang milik daerah dan aparat pengawasan.

10. Pembiayaan; dan

Hal ini diperlukan untuk membiayai aset dalam rangka pembelian atau pemeliharaan.

11. Tuntutan ganti rugi.

Setiap aset yang hilang baik yang dilakukan bendahara maupun oleh pejabat atau pegawai berdasarkan kelalaiannya harus dilakukan tuntutan ganti rugi aset, agar aset daerah tetap terjaga dengan baik.

2.1.4 Tujuan dan Sasaran Manajemen Aset

Tujuan utama dari manajemen aset adalah membantu suatu entitas (organisasi) dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien. Hal ini mencakup panduan pengadaan, penggunaan, dan penghapusan aset, dan pengaturan risiko dan biaya yang terkait selama siklus hidup aset.

Agar efektif, manajemen aset perlu dipertimbangkan sebagai aktivitas yang komperhensif dan multi disiplin yang terkait dengan banyak faktor antaralain:

8. Siklus hidup aset dan prinsip-prinsip manajemen aset;
9. Kebutuhan dari para pengguna aset;

10. Kebijakan dan peraturan perundangan;
11. Kerangka manajemen dan perencanaan organisai;
12. Kelayakan teknis dan kelangsungan komersial;
13. Pengaruh eksternal/pasar (seperti teknologi, lingkungan, dan industri);
14. Persaingan permintaan dari para *stakeholder* dan kebutuhan merasionalisasikan operasi untuk memperbaiki pemberian pertanyaan atau untuk meningkatkan keefektifan biaya.

Sasaran dari manajemen aset adalah untuk mencapai kecocokana/kesesuaian sebaik mungkin antara aset dengan strategi penyediaan pelayanan. Hal ini diprediksikan pada saat pemeriksaan/pengujian kritikal dari alternative-alternatif penggunaan aset. Harapannya adalah bahwa solusi non-aset akan memungkinkan penyediaan pelayanan dengan biaya terendah. Jadi, dengan manajemen aset akan dapat diketahui apakah suatu aset itu sesuai dengan strategi penyediaan pelayanan ataukah tidak. Solusi non-aset dimaksudkan sebagai alternatif penggunaan aset tanpa harus memiliki aset tersebut serta menghindari alternative yang hanya terfokus pada pengadaan aset yang tanpa disertai optimalisasi aset-aset yang telah ada.

Menurut Sugiana (2013), secara umum tujuan manajemen aset adalah untuk pengambilan keputusan yang tepat agar aset yang dikelola berfungsi secara efektif, efisien dan bernilai tinggi.

Tujuan inti manajemen aset adalah agar mampu ;

4. Meminimisasi biaya selama umur aset bersangkutan (*to minimise the whole life cost of assets*),
5. Dapat menghasilkan laba yang maksimum (*profit maximum*), dan
6. Dapat mencapai penggunaan serta pemanfaatan aset secara optimum (*optimizing the utilization of assets*).

Prawoto menjelaskan bahwa 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 pelanggannya namun dengan tetap mengindahkan peraturan perundangan dan aspek keselamatan kerja sehingga tidak mengganggu lingkungan dan memberikan *image* yang baik.

Nemmer dalam proyek penelitian berjudul *Asset Management—Texas Style* (2007) berpendapat bahwa tujuan utama dari manajemen aset adalah untuk meningkatkan proses pengambilan keputusan dan untuk mengalokasikan dana aset sebuah instansi sehingga pengembalian investasi terbaik diperoleh. Manajemen aset mencakup semua proses, alat, dan data yang dibutuhkan untuk mengelola aset secara efektif untuk mencapai tujuan ini.

Hastings (2010), berpendapat bahwa fungsi manajemen aset diperlukan untuk memberikan pengetahuan aset dan kapasitas manajemen terkait dan kegiatan pendukung keputusan dalam konteks bisnis yang meliputi aset (dan kemampuan yang terkait) perencanaan dan pelaksanaan pembangunan,

perencanaan keberlanjutan dan pelaksanaan aset dan, logistik dukungan pembangunan dan pengelolaan fasilitas.

Menurut Hambali (2010), ada lima tujuan dari manajemen aset. Tujuan-tujuan dari manajemen aset meliputi ;

6. Kejelasan status kepemilikan aset,
7. Inventarisasi kekayaan daerah dan masa pakai aset,
8. Optimasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan dimana aset yang berstatus *idle capacity* dapat dimanfaatkan sesuai peruntukkan yang ditetapkan, selain itu optimasi aset dapat mengidentifikasi dan mengetahui pemanfaatannya untuk apa, peruntukkan aset kepada siapa dan mampu mendatangkan pendapatan bagi pengelola aset
9. Pengamanan aset dan
10. Dasar penyusunan neraca.

Berdasarkan pendapat di atas, secara umum tujuan dari pengelolaan aset adalah membantu suatu entitas dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara optimal, efektif dan efisien. Hal ini mencakup perencanaan, panduan pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, optimasi, penghapusan aset dan pengaturan risiko serta biaya yang terkait selama siklus hidup aset. Pengelolaan aset juga bertujuan untuk mengetahui kejelasan dari kepemilikan aset sehingga pemilik aset dapat dengan aman dan tidak terbentur masalah legalitas dalam mendayagunakan aset yang dimilikinya.

2.2 Penelitian Terdahulu

Sebagai acuan peneliti dan referensi penelitian. Peneliti menelusuri beberapa penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini. Penelitian terdahulu adalah kajian penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, yang dapat diambil dari berbagai sumber ilmiah, baik skripsi, tesis, disertasi maupun jurnal penelitian. Berikut ini adalah penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi kasus: Kelurahan Kepuren).

Pertama, skripsi milik Frisca Wulandari (2017) dalam penelitian di Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang berjudul Manajemen Aset Kendaraan Dinas Operasional di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang. Tujuan penelitiannya adalah untuk mengetahui bagaimana proses Manajemen Aset Kendaraan Dinas Operasional di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan metode deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Manajemen Aset Kendaraan Dinas Operasional di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang, yaitu sebagai berikut :

1. Inventarisasi Aset

Dalam proses pengadaan terhadap kendaraan dinas operasional Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang sudah dilakukan dengan baik, hal ini dapat diketahui dengan proses pengadaan yang dilakukan oleh Pemerintah

Kabupaten Tangerang dilakukan berdasarkan dari permohonan setiap SKPD yang kemudian disusun dalam RKBMD.

2. Legal Audit

Proses legal audit yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang dengan tertib administrasi, sehingga dengan tertib dalam inventarisasi ini dapat memudahkan BPKAD Kabupaten Tangerang dalam menyajikan data secara valid. Namun jika dilihat proses legal audit yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang kurang berjalan dengan lancar, dikarenakan masih terdapat kendaraan dinas operasional Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak memiliki dokumen kelengkapan seperti BPKB, dimana BPKB merupakan bukti kepemilikan yang valid untuk dapat mengamankan kendaraan dinas operasional tersebut merupakan milik dari Pemerintah Kabupaten Tangerang.

3. Penilaian Aset

Pemerintah Kabupaten Tangerang tidak melakukan proses penilaian pada kendaraan dinas operasionalnya, akan tetapi Pemerintah Daerah Kabupaten Tangerang dalam melakukan penilaian atas kendaraan dinas operasionalnya menggunakan jasa penilai independen dari pihak ketiga atau swasta.

4. Optimalisasi Aset

Optimalisasi pada kendaraan dinas operasional Pemerintah Kabupaten Tangerang sudah berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat berdasarkan

dengan optimalisasi kelayakan fisik pada kendaraan dinas operasional Pemerintah Kabupaten Tangerang.

5. Pengawasan dan Pengendalian

Proses pengawasan dan pengendalian pada kendaraan dinas operasional Pemerintah Kabupaten Tangerang sudah berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat dari kegoatan yang dilakukan oleh Inspektorat Kabupaten Tangerang, yang selalu memantau kegiatan inventarisasi yang dilakukan BPKAD Kabupaten Tangerang dalam menyusun buku inventaris yang memiliki dasar dalam menyusun Laporan Keuangan Pemeirntah Daerah Kabupaten Tangerang. Kemudian dalam proses kegiatan pengembangan sistem informasi manajemen aset pada kendaraan dinas operasional yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Tangerang sudah baik, hal ini dapat dilihat pada aplikasi SIMBA BMD yang selalu diperbaharui oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang, agar dapat menyajikan data secara valid.

Kedua, skripsi milik Mareta Dias Ayu (2015) dalam penelitian di Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Provinsi Banten dengan judul “Penyerahan Aset Tetap Daerah dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang Provinsi Banten”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses Penyerahan Aset Tetap Daerah dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang, yang dikaji dari aspek perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan untuk

menyelesaikan masalah penyerahan aset tetap dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Manajemen Aset dalam Penyerahan Aset Tetap Daerah Kabupaten Serang kepada Kota Serang belum optimal karena beberapa factor yaitu diantaranya sebagai berikut :

1. Faktor Hukum

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang Bab V Personel, Aset dan Dokumen hanya menyebutkan batas waktu penyerahan aset dari Daerah Induk kepada Daerah Otonom Baru, tidak adanya sanksi yang disebutkan dalam Undang-Undang tersebut apabila penyerahan aset melebihi batas waktu yang ada, sehingga hal ini pun mempengaruhi proses pengawasan dan pengendalian yang terjadi dalam penyerahan aset ini, karena tidak ada sanksi yang dapat diberlakukan apabila proses penyerahan melebihi batas waktu yang ditentukan pada Undang-Undang tersebut.

2. Faktor Kebutuhan

Adanya aset-aset tetap yang seharusnya dihentikan oleh Kabupaten Serang kepada Kota Serang masih digunakan oleh Pemerintah Kabupaten, misalnya Kantor Pusat Pemerintahan Kabupaten Serang yang berlokasi di Jalan Veteran Nomor 1 Kotabaru, Serang sehingga kini masih digunakan untuk Pemerintahan Kabupaten Serang, karena Pemerintah Kabupaten belum memiliki gedung pengganti untuk pusat Pemerintahan Kabupaten

Serang yang baru, apabila kantor tersebut diserahkan sedangkan Kantor pengganti belum tersedia, kegiatan pemerintahan Kabupaten Serang akan terhambat.

3. Faktor Kelayakan Aset

Dalam proses penyerahan aset tetap dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang terdapat aset-aset yang tidak berdokumen aset-aset yang bernilai tidak wajar yang diserahkan pada tahap I di tahun 2010 sehingga pemerintah Kota Serang perlu menginventarisikan kembali aset-aset yang telah diserahkan tersebut dan ini akan berdampak pada lambannya kesiapan Pemerintah Kota Serang untuk mempersiapkan diri untuk penyerahan aset pada tahap-tahap selanjutnya.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No.	ITEM	Penelitian Terdahulu 1	Penelitian Terdahulu 2	Penelitian Sekarang
1.	Judul	Manajemen Aset Dinas Kendaraan Operasional di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang	Penyerahan Aset Tetap Daerah dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang Provinsi Banten	Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Pemerintah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren).
2.	Tahun	2017	2017	2018
3.	Tujuan Penelitian	Untuk mengetahui Bagaimana Proses Manajemen Aset Dinas Kendaraan Operasional di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang	Untuk mengetahui Bagaimana Proses Penyerahan Aset Tetap Daerah dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang Provinsi Banten.	Untuk mengetahui Bagaimana Proses Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Pemerintah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren).
4.	Metode/Paradigma	Metode Penelitian Kualitatif	Metode Penelitian Kualitatif	Metode Penelitian Kualitatif
5.	Persamaan	Pada penelitian terdahulu dan penelitian sekarang yang dilakukan peneliti, ketiganya sama-sama membahas mengenai Manajemen/ Pengelolaan Aset Daerah.		
6.	Perbedaan	Penelitian terdahulu 1 membahas mengenai Manajemen Aset pada Kendaraan Dinas Operasional, yang dimana Kendaraan Dinas Operasional merupakan aset bergerak. Lokus penelitiannya yaitu di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang	Penelitian terdahulu 2 membahas mengenai Penyerahan Aset Tetap Daerah dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang Provinsi Banten.	Penelitian sekarang membahas mengenai Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Pemerintah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren).

(Sumber: Peneliti, 2017)

2.3 Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran merupakan alur berpikir peneliti dalam sebuah penelitian dalam menjelaskan permasalahan penelitian, maka dibuatlah kerangka berpikir sebagai berikut :

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan penelitian, yang dimana data dan informasi yang peneliti peroleh merupakan hasil pengamatan dan observasi langsung ke lapangan serta melakukan wawancara kepada pihak yang berkaitan dengan Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren). Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori Manajemen Aset Daerah dari Doli. D. Siregar, dikarenakan kesesuaian antara masalah yang ada pada identifikasi masalah dengan apa yang dijabarkan dalam teori tersebut.

Berdasarkan konseptualisasi, bahwa aset daerah merupakan salah satu unsur yang harus dikelola dengan baik agar menghasilkan informasi yang andal dalam Laporan Keuangan Daerah. Pemberlakuan adanya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah merupakan salah satu bukti nyata bahwa pemerintah benar-benar serius dalam mengelola aset daerah yang dimiliki. Seperti yang kita ketahui, bahwa aset daerah adalah potensi ekonomi yang bermakna adanya manfaat finansial yang bisa diperoleh pada masa yang akan datang untuk diwariskan kepada generasi penerus yang bisa mendukung peran dan fungsi pemerintah sebagai pemberi pelayanan publik kepada masyarakat. Setelah dilakukannya observasi, peneliti menemukan permasalahan mengenai pengelolaan aset daerah khususnya tanah di Kelurahan Kepuren Kecamatan Walantaka Kota Serang. Adapun permasalahannya, yaitu: Pemerintah Daerah Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) dari Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia (BPK RI) sejak tahun 2010 selama 7 (tujuh) tahun berturut-turut;

Kurang tertibnya proses pencatatan dan inventarisasi aset daerah khususnya tanah di Kelurahan Kepuren; Masih banyaknya aset daerah khususnya tanah belum memiliki dokumen kepemilikan yaitu sertipikat tanah; Tidak ada target dan batasan waktu mengenai sertifikasi tanah milik Pemerintah Daerah Kota Serang; Masih banyaknya aset daerah khususnya tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Serang yang letaknya di Kelurahan Kepuren belum dimanfaatkan secara optimal oleh Pemerintah Daerah Kota Serang.

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka Pemerintah Daerah harus mampu mengelola aset daerah yang mereka miliki karena sesuai dengan Peraturan yang berlaku mengenai pengelolaan aset daerah yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, tujuan pengelolaan aset daerah adalah untuk berdaya guna dan berhasil guna serta dapat dimanfaatkan oleh kepentingan pemerintahan, masyarakat, dan pembangunan. Adapun teori yang tepat menurut peneliti, yang menyoroti permasalahan yang ada adalah Manajemen Aset Daerah menurut Doli, D. Siregar dalam buku Manajemen Aset (2004: 518-519), yaitu :

1. Inventarisasi Aset

Inventarisasi aset merupakan kegiatan yang terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik, dan yuridis atau legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis, alamat dan lain sebagainya. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/ *labelling*, pengelompokkan dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2. Legal Audit

Demikian menyangkut legal audit sebagai lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset. Selanjutnya, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset. Masalah yang sering dihadapi dalam legal audit, menyangkut status penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor dan lain-lain.

3. Penilaian Aset

Kesatuan kerja lanjutan dari manajemen aset, yaitu berupa kegiatan penilaian aset sebagai upaya penilaian atas aset yang dikuasai pemerintah daerah dan biasanya kegiatan ini dilakukan oleh konsultan penilaian independent. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

4. Optimalisasi Aset

Selanjutnya optimalisasi aset merupakan kegiatan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/ volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam kegiatan ini, aset-aset yang dikuasai Pemerintah Daerah diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang dapat menjadi tumpuan dalam strategi pembangunan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Untuk menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan. Sedangkan aset yang tidak dioptimalkan harus dicari faktor penyebabnya, apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya, sehingga setiap aset nantinya memberikan nilai tersendiri. Hasil akhir

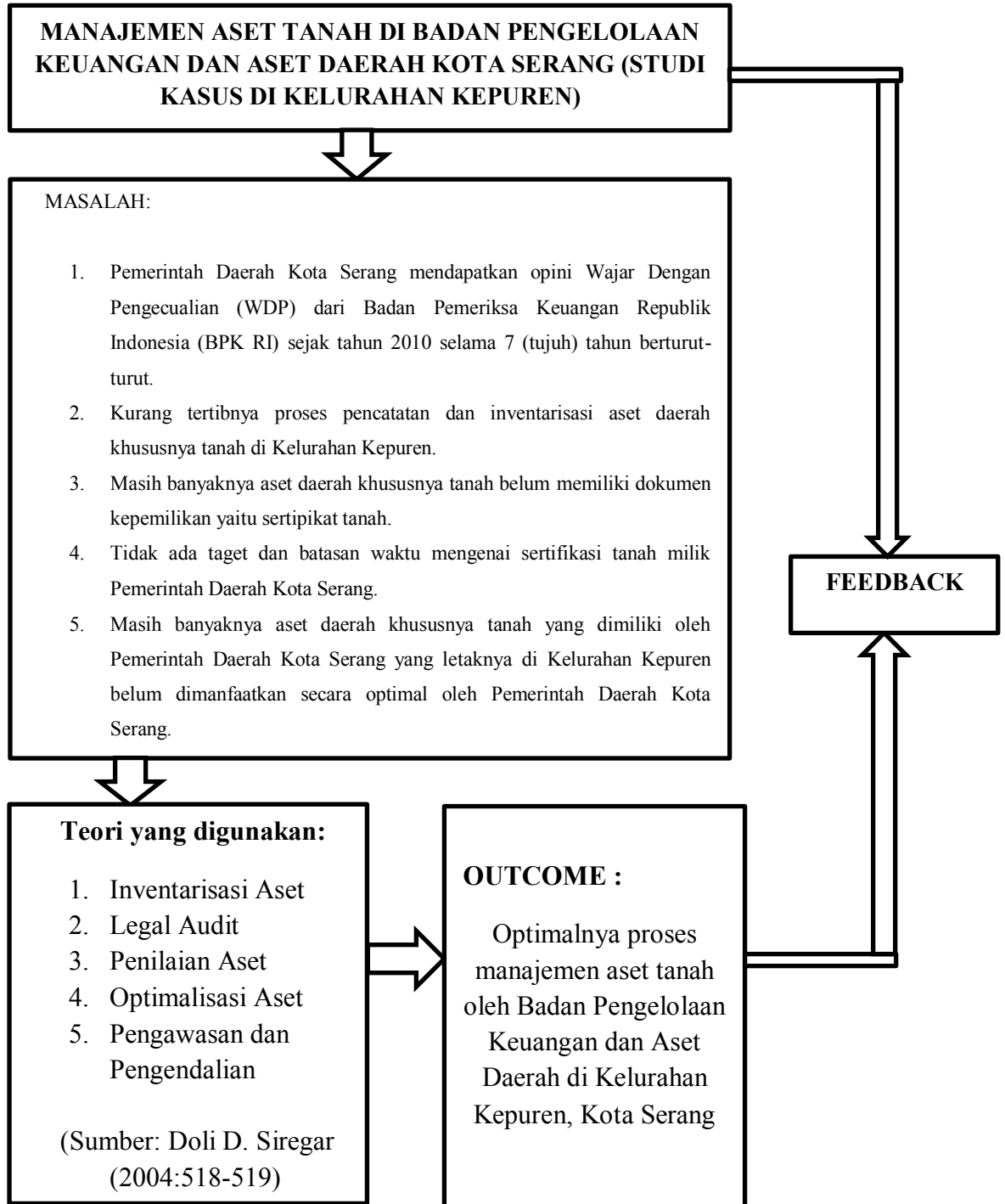
dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi, dan program untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki.

5. Pengawasan dan Pengendalian

Kemudian sebagai akhir dari manajemen aset yaitu pengawasan dan pengendalian dan hal ini sering menjadi bahan hujatan terhadap Pemerintah Daerah (Pemda) saat ini. Saran yang paling efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA, keempat aspek diatas diakomodasi dalam sistem dengan menambah aspek pengawasan dan pengendalian. Demikian aspek penanganan terhadap suatu aset dapat termonitor dengan jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggung jawab menanganinya. Hal ini akan diharapkan meminimalkan praktik KKN dalam pelaksanaan pelayanan oleh Pemerintah Daerah.

Adapun beberapa point yang menjadi titik acuan untuk mengetahui Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus : Kelurahan Kepuren) Tahun 2017 menggunakan alur manajemen aset daerah menurut Doli D. Siregar (2004: 518-519). Maka alur berpikir dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

Gambar 2.8
Skema Kerangka Pemikiran



(Sumber: Peneliti, 2017)

2.4 Asumsi Dasar

Menurut Arikunto (2002: 61) asumsi atau tanggapan dasar adalah suatu hal yang diyakini kebenarannya oleh penulis yang ditemukan secara jelas. Berdasarkan identifikasi permasalahan yang rumuskan yaitu:

Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan aset daerah harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dan dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk kepentingan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat. Namun pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren belum sesuai dengan peraturan yang berlaku dan juga permasalahan yang terlihat pada dimensi Manajemen Aset dari Doli D. Siregar yang meliputi inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian bahwa dapat dikatakan belum dilakukan secara optimal.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Pendekatan dan Metode Penelitian

Metode penelitian pada dasarnya merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Untuk mengetahui bagaimanakah manajemen aset daerah yang dikelola oleh pemerintah daerah, permasalahan yang ada yaitu meliputi aset tanah.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pengelolaan aset daerah dinilai penting karena dimanfaatkan sepenuhnya untuk penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan masyarakat selain itu pengelolaan aset daerah juga harus berdaya guna dan berhasil guna untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Berdasarkan hal tersebut, maka peneliti menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan kualitatif menurut Bagdon dan Taylor dalam Moleong (2006:4) adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang dan perilaku yang diamati.

3.2 Ruang Lingkup/ Fokus Penelitian

Sesuai dengan latar belakang dan identifikasi masalah yang dibahas pada Bab I sebelumnya, peneliti membatasi ruang lingkup dan fokus penelitian hanya

pada Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus di Kelurahan Kepuren).

3.3 Lokus Penelitian

Lokasi penelitian yang dipilih oleh peneliti sebagai lokus penelitian yaitu Kelurahan Kepuren. Kelurahan Kepuren dipilih sebagai lokasi penelitian saat ini karena : (1) Kelurahan atau tingkat dasar dari wilayah daerah merupakan lokus yang tepat dipilih dalam penelitian ini dikarenakan Kelurahan merupakan organisasi/ perangkat yang paling *lini* atau bawah bersentuhan langsung dengan masyarakat; (2) Memiliki jumlah aset paling banyak yang tidak memiliki dokumen kepemilikan; (3) Memiliki jumlah aset tanah terbanyak yang belum dimanfaatkan secara optimal.

3.4 Fenomena yang diamati

3.4.1 Definisi Konsep

Untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini mengenai manajemen aset tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus di Kelurahan Kepuren) maka teori yang digunakan adalah teori pengelolaan aset Doli D. Siregar yaitu sebagai berikut:

1) Inventarisasi Aset

Inventarisasi aset merupakan kegiatan yang terdiri dari dua aspek, yaitu inventarisasi fisik dan yuridis/ legal. Aspek fisik terdiri atas bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir

penguasaan. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan, kodifikasi/*labelling*, pengelompokkan dan pembukuan/ administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2) Legal Audit

Demikian menyangkut legal audit sebagai lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset. Selanjutnya, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan dan pengalihan aset. Masalah yang sering dihadapi dalam legal audit, menyangkut status penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, pemindahan aset yang tidak termonitor dan lain-lain.

3) Penilaian Aset

Kesatuan kerja lanjutan dari manajemen aset, yaitu berupa kegiatan penilaian aset sebagai upaya penilaian atas aset yang dikuasai pemerintah daerah dan biasanya kegiatan ini dilakukan oleh konsultan penilaian *independent*. Hasil dari nilai tersebut akan dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

4) Optimalisasi Aset

Selanjutnya optimalisasi aset merupakan kegiatan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/ volume, legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam kegiatan ini aset-aset yang dikuasai Pemda

diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang dapat menjadi tumpuan dalam strategi pembangunan ekonomi nasional, baik dalam jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Untuk menentukan hal tersebut harus terukur dan transparan, sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan harus dicari faktor penyebabnya, apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya, sehingga setiap aset nantinya memberikan nilai tersendiri. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dimiliki.

5) Pengawasan dan Pengendalian

Kemudian sebagai kegiatan akhir dari manajemen aset yaitu pengawasan dan pengendalian dan hal ini sering menjadi bahan hujatan terhadap Pemerintah Daerah (PEMDA) saat ini. Saran yang paling efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan SIMA. Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah. Dalam SIMA, keempat aspek diatas diakomodasi dalam system dengan menambah aspek pengawasan dan pengendalian. Demikian setiap penanganan terhadap suatu aset dapat termonitor dengan jelas, mulai dari lingkup penanganan hingga siapa yang bertanggungjawab menanganinya. Hal ini akan diharapkan meminimalkan KKN dalam pelaksanaan pelayanan oleh Pemda.

Teori Manajemen Aset dari Doli D. Siregar peneliti pilih karena merupakan teori yang paling tepat dalam menganalisis permasalahan-permasalahan aset tanah yang peneliti temui di Kelurahan Kepuren. Tahapan kerja manajemen aset ini menunjukkan tahapan mana dari kelima tahapan tersebut yang diterapkan kemudian tahapan mana yang paling memiliki banyak permasalahan dan bagaimana hubungan antara kelima tahapan tersebut dapat ditingkatkan dalam mengelola aset tanah yang dimiliki. Apabila kelima tahapan kerja tersebut terpenuhi, maka manajemen aset tanah di Kelurahan Kepuren dapat berjalan dengan baik.

3.4.2 Definisi Operasional

Mengacu dari definisi konsep serta teori yang digunakan sebagai alat analisis penelitian ini yaitu berdasarkan teori manajemen aset Doli D. Siregar (2004: 518-519) dan disesuaikan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Adapun indikator dari tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1
Definisi Operasional Penelitian

Fenomena yang diamati	Dimensi	Indikator
Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Studi Kasus di Kelurahan Kepuren Kecamatan Walantaka Kota Serang	Inventarisasi Aset	1. Pencatatan aset tanah;
		2. Kodefikasi/ <i>labelling</i> aset tanah;
		3. Pencatatan aspek fisik (tanah);
		4. Pendataan ke-legalan aset tanah;
		5. Pendataan kepemilikan aset tanah.
	Legal Audit	1. Landasan hukum dalam manajemen aset tanah;
		2. Sistem dan prosedur mengenai ke-legalan dokumen kepemilikan aset tanah;
		3. Identifikasi Permasalahan Status Kepemilikan Aset Tanah.
		4. Landasan hukum dalam manajemen aset tanah.
	Penilaian Aset	1. Penilaian terhadap aset tanah.
	Optimalisasi Pemanfaatan	1. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah.
		2. Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah.
		3. Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Tidak Berpotensi.
		4. Sistem dan Prosedur Pemanfaatan Aset tanah
	Pengawasan dan pengendalian	1. Pengawasan dan Pengendalian dalam Pengelolaan Aset Tanah.
		2. Prosedur dalam Pengawasan dan Pengendalian pada Aset Tanah.
		3. Pengembangan SIMA dalam Pengelolaan Aset Tanah.

(Sumber: Peneliti, 2017)

3.5 Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian adalah alat untuk mengumpulkan data. Instrumen mudah dibayangkan apabila yang diukur bersifat jelas (*tangible*). Instrumen sulit dibayangkan apabila yang diukur bersifat tidak jelas (*intangible*) seperti motivasi atau sikap.

Menurut Sugiyono (2012: 222) penelitian kualitatif yang menjadi instrumen penelitian adalah peneliti itu sendiri. Oleh karena itu, peneliti sebagai instrumen juga harus “divalidasi” seberapa jauh peneliti kualitatif siap melakukan penelitian yang selanjutnya terjun ke lapangan. Peneliti kualitatif sebagai *human instrument* berfungsi menetapkan fokus penelitian memilih informan sebagai sumber data, dan melakukan pengumpulan data, menilai kualitas data, menafsirkan data, dan membuat kesimpulan atas temuannya. Selanjutnya, setelah fokus penelitian menjadi jelas maka kemungkinan akan dikembangkan instrumen penelitian sederhana yang diharapkan dapat melengkapi data dan membandingkan dengan data yang telah ditemukan melalui observasi dan wawancara.

3.6 Informan Penelitian

Pada penentuan informan dalam penelitian kualitatif adalah bagaimana informan kunci (*key informan*) didapat dalam situasi yang sesuai dengan fokus penelitian dan terkait langsung dengan fokus yang sedang peneliti kaji. Sedangkan pemilihan informan kedua (*secondary informan*) berfungsi sebagai cara alternatif bagi peneliti yang tidak dapat menentukan partisipan secara langsung dan data yang diperoleh dapat mendukung keakurasian data.

Sesuai dengan metode penelitian yaitu deskriptif kualitatif pada penelitian ini maka digunakan teknik pengumpulan data *purposive* (bertujuan) dimana peneliti memilih informan yang dianggap layak dan representatif dalam memberikan informasi dan data terkait dengan penelitian yang sedang peneliti kaji. Dalam hal ini, informan yang layak menurut peneliti adalah unsur pemerintahan meliputi pihak BPKAD selaku pengelola aset, Lurah dan Sekretaris Lurah Kepuren, Sekretaris Daerah Kota Serang, BPN Kabupaten Serang serta Inspektorat Kota Serang sebagai pengawas internal. Berikut ini adalah tabel informan pada penelitian ini :

Tabel 3.2
Informan Penelitian

No.	Kode Informan	Nama Informan	Jabatan	Keterangan
1.	I ₁₋₁	Ending Masyhudi, S.IP. M.Si	Kepala Sub. Bidang Pencatatan Aset Daerah BPKAD Kota Serang	<i>Key Informan</i>
2.	I ₁₋₂	Firman Hadiyatus	Staff Bidang Aset Daerah BPKAD Kota Serang	<i>Key Informan</i>
3.	I ₁₋₃	Ahmad Suradi	Pengurus Barang Kecamatan Walantaka	
4.	I ₁₋₄	Sony August, SE, MM	Kepala Bidang Penatausahaan Aset Daerah BPKAD Kota Serang	<i>Key Informan</i>
5.	I ₁₋₅	Jahniar Rachmawati A, S.Sos	Kepala Sub Bidang Pelaporan Aset Daerah BPKAD Kota Serang	<i>Key Informan</i>
6.	I ₁₋₆	Subhan, SH	Sekretaris Lurah Kelurahan Kepuren	<i>Key Informan</i>
7.	I ₁₋₇	H.Lilil Hambali, SH	Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah BPN Kabupaten Serang	<i>Key Informan</i>
8.	I ₁₋₈	Mia Rahmiati	Staff Pengukuran dan Pemetaan Kadastral BPN Kabupaten Serang	<i>Key Informan</i>
9.	I ₁₋₉	Rama Pramadia	Inspektur Wilayah Pembantu (IRBAN) II Inspektorat Kota Serang	<i>Key Informan</i>
10.	I ₂₋₁	Koswara Mulyana, S.Sos, MM	Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang	<i>Secondary Informan</i>
11.	I ₂₋₂	Rubin Haryadi	Pelaksana KPKNL Kota Serang	<i>Secondary Informan</i>

(Sumber: Peneliti, 2017)

3.7 Teknik Pengumpulan Data dan Analisis Data

3.7.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan berbagai sumber dan berbagai cara (Sugiyono, 2012: 224). Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Observasi

Menurut Basrowi dan Suwadi (2008: 94) menjelaskan bahwa observasi merupakan salah satu metode pengumpulan data dimana peneliti melihat, mengamati secara visual sehingga validitas data sangat tergantung pada kemampuan observer. Pada penelitian ini, peneliti menggunakan observasi *non participant* dan observasi terstruktur.

2. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan antara dua orang atau lebih untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menentukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi apabila peneliti ingin juga mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan observasi mengenai manajemen aset anah yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang dengan studi kasus di Kelurahan Kepuren. Observasi ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana manajemen aset yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang di Kelurahan Kepuren.

Pedoman wawancara yang dibuat oleh peneliti disusun berdasarkan teori Manajemen Aset dari Doli D. Siregar (2004: 518-519) terdapat 5 (lima) tahapan kerja yaitu: (1) inventarisasi aset; (2) legal audit; (3) penilaian aset; (4) optimalisasi aset; (5) pengawasan dan pengendalian.

Adapun indikator-indikator yang akan ditanyakan kepada informan merupakan pengembangan dari teori tersebut, tujuannya tentu saja untuk memperoleh data yang dibutuhkan didalam penelitian. Hal ini bertujuan agar proses wawancara dapat berjalan secara mendalam antara peneliti dengan informan sehingga wawancara bisa bergulir dan data yang didapat sesuai dengan yang dibutuhkan. Berikut ini merupakan tabel pedoman wawancara dalam penelitian ini :

Tabel 3.3
Pedoman Wawancara

No.	Kisi-Kisi Pertanyaan	INFORMAN
1.	Inventarisasi fisik dan yuridis/ legal meliputi: a. Melakukan pengecekan fisik b. Labelisasi c. Pencatatan	Kepala Bidang Penatausahaan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Kepala Sub. Bidang Pencatatan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Staff Penatausahaan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Sekretaris Lurah Kepuren Pengurus Barang Milik Daerah Kecamatan Walantaka
2.	Legal Audit meliputi : a. Landasan hukum dalam manajemen aset tanah. b. Sistem dan prosedur mengenai ke-legalan dokumen kepemilikan aset tanah. c. Identifikasi permasalahan status kepemilikan aset tanah.	Kepala Sub. Bidang Pencatatan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Staff Penatausahaan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Sekretaris Lurah Kepuren Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang Kepala Sub. Bidang Pelaporan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah BPN Kabupaten Serang
3.	Penilaian Aset meliputi : a. Penilaian terhadap aset tanah.	Kepala Sub. Bidang Pencatatan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Pelaksana KPKNL Kota Serang Kepala Sub Bidang Pelaporan BPKAD Kota Serang
4.	Optimalisasi Pemanfaatan Aset meliputi : a. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah b. Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Berpotensi. c. Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Tidak Berpotensi d. Sistem dan Prosedur Pemanfaatan Aset Tanah.	Kepala Sub. Bidang Pencatatan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Kepala Sub Bidang Pelaporan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Staff Penatausahaan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Sekretaris Lurah Kepuren Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang
5.	Pengawasan dan pengendalian meliputi : a. Pengawasan dan Pengendalian dalam Pengelolaan Aset Tanah b. Prosedur dalam Pengawasan dan Pengendalian Aset Tanah c. Pengembangan SIMA dalam Pengelolaan Aset Tanah	Kepala Sub. Bidang Pencatatan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Kepala Bidang Penatausahaan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Kepala Sub. Bidang Pelaporan Aset Daerah BPKAD Kota Serang Pengurus Barang Kecamatan Walantaka Inspektorat Pembantu Wilayah II Kota Serang

(Sumber: Peneliti, 2017)

3. Studi Dokumentasi

Dokumentasi bagi peneliti sebagai tanda bukti bahwa peneliti menjalankan penelitian secara langsung dan sebagai pengambilan data yang diperoleh

melalui dokumen-dokumen, seperti buku, catatan, gambar, rekaman. Dokumentasi juga merupakan data sekunder untuk melengkapi data primer yaitu wawancara dan observasi, tanpa adanya data sekunder melalui dokumentasi, peneliti tidak dapat menunjukkan situasi sebenarnya kepada pembaca.

4. Kepustakaan (*Library Research*)

Dalam penelitian ini, kepustakaan meliputi studi literatur dimana data yang diperoleh dari studi kepustakaan dengan membaca buku, surat kabar, laporan serta situs internet yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

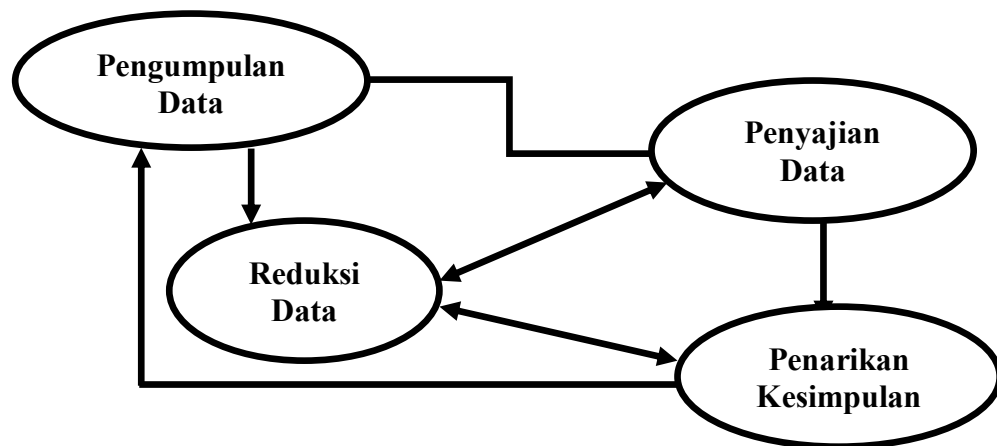
3.7.2 Teknik Analisis Data

Analisis data kualitatif menurut Bogdan dan Biklen dalam Sugiyono (2012:88) adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode model Miles dan Huberman yaitu selama proses pengumpulan data dilakukan tiga kegiatan penting diantaranya dan *reduction* (reduksi data), data *display* (penyajian data), *verification* (verifikasi). Seperti pada gambar di bawah ini:

Gambar 3.4

Aktifitas Dalam Analisis Data



(Sumber : Sugiyono, 2012:88)

Dari gambar tersebut kita dapat melihat bahwa proses penelitian ini dilakukan secara berulang terus-menerus dan saling berkaitan satu sama lain, baik dari sebelum saat dilapangan hingga selesainya penelitian.

1. Pengumpulan Data

Pengumpulan data yaitu proses memasuki lingkungan penelitian dan melakukan pengumpulan data penelitian. Ini merupakan tahap awal yang harus dilakukan oleh peneliti agar peneliti dapat memperoleh informasi mengenai masalah-masalah yang terjadi di lapangan.

2. Reduksi Data

Data yang diperoleh dari lapangan jumlahnya cukup banyak, sehingga perlu dicatat secara teliti dan rinci. Semakin lama peneliti dilapangan, maka jumlah data yang akan didapat juga semakin banyak, kompleks dan

rumit, untuk itu perlu direduksi data. Reduksi data memiliki makna merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, lalu dicari tema dan polanya. Reduksi data berlangsung selama proses pengambilan data itu berlangsung, pada tahap ini juga akan berlangsung kegiatan pengkodean, meringkas dan membuat partisi (bagian-bagian) proses transformasi ini berlanjut terus sampai laporan akhir penelitian tersusun lengkap.

3. Penyajian Data

Setelah mereduksi data, langkah yang dilakukan peneliti adalah melakukan penyajian data. Penyajian data dapat diartikan sebagai sekumpulan informasi yang tersusun, yang kemungkinan memberi adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Penyajian data ini dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, dan hubungan antar kategori. Penyajian data juga bertujuan agar peneliti dapat memahami apa yang terjadi dalam merencanakan tindakan selanjutnya yang akan dilakukan.

4. Penarikan Kesimpulan/ Verifikasi

Langkah terakhir dalam pengumpulan data adalah verifikasi. Dari awal pendataan peneliti mencari hubungan-hubungan yang berkaitan dengan permasalahan yang ada, melakukan pencatatan hingga menarik kesimpulan. Kesimpulan masih bersifat sementara dan akan selalu mengalami perubahan selama proses pengumpulan data masih berlangsung, akan tetapi bila kesimpulan yang dibuat didukung dengan

data yang valid dan konsisten yang ditemukan kembali oleh peneliti dilapangan, maka kesimpulan tersebut merupakan kesimpulan yang kredibel.

3.7 Uji Keabsahan Data

Adapun uji keabsahan data bahwa setiap keadaan harus memenuhi 3 hal, yaitu (1) mendemonstrasikan nilai yang benar, (2) menyediakan dasar agar hal itu dapat diterapkan, dan (3) memperbolehkan keputusan luar yang dapat dibuat tentang konsistensi dari prosedurnya dan kenetralan dari temuan dan keputusan-keputusannya (Moleong, 2006:320). Pada penelitian ini, peneliti menggunakan uji keabsahan data dengan teknik triangulasi dan pengecekan anggota (*member check*). Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong, 2006:330).

3.8 Jadwal Penelitian

Jadwal penelitian berisi aktivitas yang dilakukan dan berapa lama akan dilakukan proses penelitian (Sugiyono, 2012: 286). Berikut ini merupakan jadwal mengenai penelitian Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren).

Tabel 3.4
Jadwal Penelitian

Kegiatan	2017												2018
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	01
Pengajuan Judul													
Perizinan dan Observasi Awal													
Penyusunan Proposal													
Bimbingan dan Perbaikan Proposal													
Seminar Proposal													
Revisi Proposal													
ACC Lapangan													
Proses Pengumpulan Data di Lapangan													
Analisis dan Reduksi Data													
Penyajian Data dan Penyusunan Laporan													
Sidang Skripsi													

(Sumber: Peneliti, 2017)

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1 Deskripsi Objek Penelitian

Deskripsi objek penelitian ini akan menjelaskan tentang objek penelitian yang meliputi lokasi penelitian secara jelas dan struktur organisasi dari objek yang diteliti dan memberikan gambaran umum. Gambaran umum Kota Serang sebagai lokasi penelitian, Gambaran umum Kelurahan kepuren sebagai pengelola aset tanah di tingkat Kelurahan. Hal tersebut dipaparkan sebagai berikut.

Dalam penelitian ini, deskripsi lokasi yang dijelaskan oleh peneliti adalah deskripsi mengenai Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren), beserta hal-hal yang mempengaruhi seperti kondisi umum wilayah Kelurahan Kepuren dan jumlah serta keadaan aset tanah di Kelurahan Kepuren.

Kota Serang adalah salah satu dari 8 Kabupaten/ Kota di Provinsi Banten dan hasil pemekaran dari Kabupaten Serang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Serang. Secara administratif luas wilayah Kota Serang adalah sekitar 266,77 km² Kota Serang berbatasan dengan Teluk Banteri di sebelah utara, sebelah timurnya berbatasan dengan Kecamatan Pontang, Kecamatan Ciruas dan Kecamatan Kragilan, dan

sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Pabuaran, Kecamatan Waringin dan Kecamatan Kramatwatu.

Kota Serang memiliki pemerintahan yang sama dengan kabupaten lainnya. Unit pemerintahan dibawah kabupaten adalah kecamatan, masing-masing kecamatan terdiri atas beberapa kelurahan dan desa. Kota Serang terdiri dari 6 (enam) kecamatan yaitu Kecamatan Walantaka, Kecamatan Curug, Kecamatan Cipocok Jaya, Kecamatan Serang, Kecamatan Kasemen, dan Kecamatan Taktakan. Kelurahan Kepuren menjadi lokasi yang peneliti jadikan wilayah dalam penelitian ini. Kelurahan Kepuren memiliki luas wilayah 1,57 km². Kelurahan Kepuren memiliki batas wilayah di utara berbatasan dengan Kelurahan Teritih, sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Kalodran, sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Cipocok Jaya dan sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Ciruas.

Pemerintah Kota Serang tentunya memiliki aset-aset yang harus dijaga dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya. Dimana dapat diketahui bahwa aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang terdiri dari 2 (Dua) jenis yaitu aset bergerak dan tidak bergerak. Aset tidak bergerak merupakan aset yang terdiri dari tanah dan bangunan, sedangkan untuk aset bergerak terdiri dari peralatan dan mesin. Kelurahan Kepuren memiliki aset tanah berjumlah 29. Dimana, pada daftar di bawah ini terdapat data aset tanah di Kelurahan Kepuren :

Tabel 4.1
Daftar Jenis-Jenis Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

No.	Jenis Aset Tanah	Jumlah	Luas wilayah (m ²)
1.	Sawah	11	53.520
2.	Tanah Kosong	7	28.274
3.	Tanah Bangunan Pendidikan dan Latihan (Sekolah)	8	6.389
4.	Perkantoran Pemerintahan	2	1.437
5.	Tanah Bangunan Pasar	1	6.000
Total Luas Wilayah			95.620

(Sumber: BPKAD Kota Serang, 2017)

Tabel 4.1 adalah data mengenai jenis-jenis aset tanah yang terletak di Kelurahan Kepuren. Dimana dapat diketahui bahwa aset tanah merupakan aset yang paling vital dalam menjalankan roda pemerintahan. Adapun dalam pelaksanaan otonomi daerah dibidang pengelolaan keuangan dan aset daerah, dimana BPKAD Kota Serang ini sebagai pengelola barang milik daerah, dan pihak Kelurahan Kepuren merupakan pengurus barang milik daerah di tingkat kelurahan, dimana dalam kegiatan pengadaan dari aset tanah dilakukan oleh pihak Sekretaris Daerah, berdasarkan dengan permohonan dari tiap-tiap Organisasi Perangkat Daerah (OPD) Kota Serang.

Dalam pengelolaan aset tanah terdapat beberapa masalah yang dialami oleh Kelurahan Kepuren, seperti yang terjadi pada kegiatan inventarisasi aset yaitu masih terdapat banyak ditemukan pencatatannya saja di Kartu Inventaris Barang, ketika dicek lokasinya tidak ada. Selanjutnya adalah mengenai

optimalisasi pemanfaatan aset tanah yaitu masih terdapat lahan kosong di kelurahan kepuren yang belum dimanfaatkan dan disewakan kepada pihak lain. Kemudian proses legal audit pada aset tanah di Kelurahan Kepuren, belum memiliki sertipikat aset tanah dan hanya memiliki dokumen seperti Akta Jual-Beli (AJB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT). Masalah lainnya adalah masih banyaknya tanah eks. Bengkok yang terdapat di Kelurahan Kepuren dan belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang.

4.2 Deskripsi Informan Penelitian

Informan penelitian adalah narasumber yang memiliki pengetahuan dan pengalaman terkait masalah yang sedang diteliti dan topik penelitian alam hal ini tentang Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren). Pada penelitian ini, peneliti menggunakan teknik Purposive. Teknik Purposive adalah dalam melakukan wawancara telah mengetahui narasumber yang akan peneliti wawancara. Adapun informan-informan yang peneliti tentukan merupakan orang-orang yang menurut peneliti memiliki informasi yang relevan, yang dibutuhkan dalam penelitian ini, karena informan yang ditentukan oleh peneliti ini merupakan orang yang berkaitan langsung dengan masalah yang sedang diteliti oleh peneliti. Berikut ini peneliti akan jabarkan tentang informan penelitian:

Tabel 4.2
Spesifikasi Informan Penelitian

Kode Informan	Nama Informan	Jabatan Informan
I ₁₋₁	Ending Mashyudi, S.IP., M.Si	Kepala Sub Bidang Penatausahaan BPKAD Kota Serang
I ₁₋₂	Firman Hidayatus	Staff Bidang Aset BPKAD Kota Serang
I ₁₋₃	Ahmad Suradi	Pengurus Barang Kecamatan Walantaka
I ₁₋₄	Sony August, SE., MM	Kepala Bidang Penatausahaan BPKAD Kota Serang
I ₁₋₅	Jahniar Rachmawati A, S.Sos	Kepala Sub Bidang Perencanaan BPKAD Kota Serang
I ₁₋₆	Subhan, SH	Sekretaris Lurah Kepuren
I ₁₋₇	Mia Rahmiati	Staff BPN Kab. Serang
I ₁₋₈	Lili Hambali, SH	Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah
I ₁₋₉	Rama Pramadia	Inspektur Wilayah Pembantu II Kota Serang
I ₂₋₁	Koswara Mulyana, S.Sos., MM	Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang
I ₂₋₂	Rubin Haryadi	Staff KPKNL Kota Serang

(Sumber: Peneliti, 2017)

4.3 Deskripsi Data dan Analisis Data

Deskripsi data merupakan penjelasan mengenai data yang didapat dari hasil penelitian di lapangan. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teori dari Doli. D Siregar (2004: 518-520). Teori tersebut menjelaskan bahwa terdapat lima kegiatan dalam melakukan manajemen aset atau pengelolaan aset yaitu

inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan aset, pengawasan dan pengendalian.

Metode penelitian yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif sehingga data yang diperoleh bersifat deskriptif berbentuk kata maupun kalimat dari hasil wawancara, hasil observasi lapangan dan juga dokumentasi. Analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan menganalisis data dari hasil proses wawancara, observasi maupun data-data dari dokumen-dokumen yang diperoleh selama melakukan penelitian. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif dilakukan terus-menerus dari sejak data awal dikumpulkan sampai dengan penelitian berakhir. Untuk memperdalam analisis peneliti dalam penelitian Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi kasus: Kelurahan Kepuren). Terkait dengan permasalahan yang ada didalam penelitian ini, peneliti selanjutnya menggunakan dengan melihat kepada proses-proses teori menurut Doli. D. Siregar (2004: 518-520) kegiatan manajemen aset yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi pemanfaatan aset, pengawasan dan pengendalian.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, sehingga data yang diperoleh bersifat deskriptif berbentuk kata maupun kalimat dari hasil wawancara, hasil observasi lapangan dan juga dokumentasi. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan proses analisis data yang telah dikembangkan oleh Miles dan Huberman yaitu selama proses pengumpulan data dilakukan dengan empat komponen penting, diantaranya yaitu

pengumpulan data (*data collecting*), reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), dan penarikan kesimpulan (*verification*). Kegiatan pertama yang dilakukan adalah pengumpulan data yang merupakan proses mengumpulkan informasi atau data yang diperlukan dalam penelitian. Kegiatan kedua yaitu mereduksi, yaitu merangkum, memilah hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal penting, dicari tema polanya. Untuk mempermudah peneliti dalam mereduksi datanya peneliti memberikan kode pada aspek tertentu yaitu :

- 1) Q1,2,3 dan seterusnya menandakan daftar urutan pertanyaan.
- 2) I1,2,3 dan seterusnya menandakan urutan informan.

Langkah selanjutnya adalah melakukan penyajian data (*data display*), dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dilakukann dalam bentuk uraian singkat atau teks naratif, bagian matriks, hubungan antar kategori, *network*, *flowchart* dan sejenisnya. Namun dalam penelitian ini, peneliti menyajikan data dalam bentuk teks narasi.

Selanjutnya, analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara menganalisis data dari hasil proses wawancara, observasi maupun data-data dari dokemuen-dokumen yang diperoleh selama melakukan penelitian. Analisis data yang dilakukan secara kualitatif dilakukan secara terus-menerus dari sejak data awal dikumpulkan sampai dengan penelitian berakhir. Untuk memperdalam analisis peneliti dalam penelitian Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren) terkait dengan permasalahan yang ada dalam penelitian ini, peneliti selanjutnya menggunakan dengan melihat kepada proses-proses teori menurut Doli D. Siregar

(2004:518-520) manajemen pengelolaan aset, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, pengawasan dan pengendalian. Dimana penjelasan teori tersebut adalah sebagai berikut:

I. INVESTARISASI ASET

- a. Pencatatan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.
- b. Sistem dan prosedur Inventarisasi Aset Tetap di Kelurahan Kepuren.
- c. Kodefikasi/ *Labelling* Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.
- d. Pencatatan Aspek Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.
- e. Permasalahan Legalitas Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

II. LEGAL AUDIT

- a. Landasan Hukum dalam Mengelola Aset Tanah.
- b. Sistem dan Prosedur Memperoleh Legalitas Kepemilikan Aset Tanah.
- c. Identifikasi Permasalahan Status Kepemilikan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.

III. PENILAIAN ASET

- a. Penilaian terhadap Fungsi Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.

IV. OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET

- a. Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.
- b. Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.

- c. Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Tidak Berpotensi di Kelurahan Kepuren.
- d. Sistem dan Prosedur Pemanfaatan Aset Tanah di Pemerintah Kota Serang.

V. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

- a. Pengawasan dan pengendalian dalam pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren.
- b. Prosedur dalam pengawasan dan pengendalian aset tanah di Pemerintah Kota Serang.
- c. Pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) dalam pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren.

4.4 Temuan Lapangan

Data lapangan dalam penelitian ini merupakan data dan fakta yang peneliti dapatkan dari lapangan serta disesuaikan dengan teori yang peneliti gunakan yaitu Manajemen Aset dari Doli. D. Siregar.

4.4.1 Inventarisasi Aset

Pengelolaan barang milik daerah yang dikelola dengan baik tentunya akan mempermudah penatausahaan barang milik daerah dan merupakan sumber daya penting bagi pemerintah daerah. Dalam hal pengelolaan aset, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan, 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 dapat memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan.

Inventarasi merupakan jantung bagi sebuah instansi pemerintahan didalam pengelolaan aset. Inventarasi merupakan kegiatan untuk melakukan pengecekan antara data administratif barang milik daerah dengan kondisi fisik barang milik daerah yang bersangkutan. Inventarisasi dimaksudkan untuk mengetahui jumlah dan nilai serta kondisi aset daerah yang sebenarnya, yang dikuasai oleh pengguna barang maupun kuasa pengguna barang atas suatu objek barang. Inventarisasi aset yang memadai merupakan bagian integral manajemen aset yang efektif. Daftar inventarisasi aset merupakan dasar dari sistem informasi manajemen aset daerah dan harus berisi data-data yang relevan yang dibutuhkan untuk pelaporan keuangan. Salah satunya penggunaan kendaraan dinas operasional merupakan aset yang perlu dilakukan upaya inventarisasi agar dapat mendapatkan tingkat keyakinan yang memadai atas keberadaan aset tersebut dan juga kelengkapannya dari sisi legal aspek yang mencakup status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, hingga batas akhir penguasaan.

Apabila inventarisasi tidak dilakukan maka pengelola aset tidak dapat mengetahui jumlah dan nilai yang sebenarnya. Inventarisasi aset terdiri dari dua aspek fisik terdiri dari atas bentuk, luas, lokasi, volume/ jumlah, jenis, alamat dan lain-lain. Sedangkan aspek yuridis adalah status penguasaan, masalah legal yang dimiliki, batas akhir penguasaan. Proses kerja yang dilakukan adalah pendataan,

kodifikasi/*labelling*, pengelompokkan dan pembukuan/administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset (Doli D.Siregar,2004:518-520).

Jadi, dalam penelitian ini kegiatan inventarisasi aset dideskripsikan sebagai Pencatatan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren, Kodefikasi/ Labelling Aset Daerah di Kelurahan Kepuren, Pencatatan Aspek Fisik Tanah di Kelurahan Kepuren, Pendataan Legalitas Aset Tanah di Kelurahan Kepuren, Pendataan Kepemilikan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren.

4.4.4.1 Pencatatan dan Pengadaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Dalam proses mengelola Aset Tanah di Kelurahan Kepuren dengan cara melakukan pencatatan atau proses inventarasi aset di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Serang, bidang aset bagian penatausahaan. Akan tetapi, sebelum dilakukan kegiatan pencatatan. Pemerintah Kota Serang melakukan kegiatan pengadaan. Dimana kegiatan pengadaan dari Aset Tanah didasari dengan adanya permohonan-permohonan yang diajukan oleh masing-masing OPD kepada Sekretariat Daerah bagian umum dan perlengkapan untuk melakukan pengadaan dari Aset Tanah. Seperti yang dipaparkan oleh informan I₂₋₁ selaku Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang yaitu, pengadaan Aset Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang, dilakukan berdasarkan dengan permohonan dan pengajuan dari masing-masing Organisasi Perangkat Daerah (OPD), namun tidak semua permohonan dari pengadaan aset tanah pada masing-masing Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dapat disetujui dan terpenuhi semua, karena setiap permohonan dan pengajuan

yang dilakukan dilihat dan ditinjau terlebih dahulu dari aspek kebutuhan dan anggaran. Dalam proses kegiatan pengadaan aset tanah, Pemerintah Kota Serang menggunakan aplikasi *E-Purchasing* sesuai dengan peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah Nomor 17 Tahun 2012 tentang *E-Purchasing*. Lalu, dalam proses kegiatan pendistribusian aset tanah diserahkan kepada pihak Badan Pengelolaan Aset Daerah Kota Serang, bidang aset dengan melampirkan Berita Acara Serah Terima Organisasi Perangkat Daerah (OPD), yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Kota Serang selaku pengelola barang yang bertanggung jawab langsung kepada Walikota.

Proses inventarasi dilakukan dengan cara pencatatan semua aset yang dimiliki, dan setiap kita melakukan pengadaan maka dilakukan pencatatan aset daerah. tidak hanya dari proses pengadaan saja yang dicatat, tetapi apabila aset yang diperoleh melalui hibah ataupun melalui proses fasum dari pihak developeritu akan kita catat juga. Pencatatan dilakukan dengan dua cara yaitu yang pertama dicatat ke dalam Kartu Inventaris Barang dan yang kedua dicatat dalam aplikasi ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Daerah).

Berdasarkan pernyataan informan I₂₋₁ dapat kita ketahui bahwa proses pengadaan aset tanah di Kelurahan Kepuren dilakukan oleh pihak Pemerintah Daerah Kota Serang, yang dimaksud yaitu Sekretaris Daerah Kota Serang, yang didasari dengan permohonan dan pengajuan dari masing-masing Organisasi Perangkat Daerah (OPD), namun tidak semua permohonan dan pengajuan disetujui dan terpenuhi, karena dari setiap permohonan dan pengajuan pengadaan

aset tanah yang dilakukan pada masing-masing Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dilihat dan ditinjau terlebih dahulu dari aspek kebutuhan dan anggaran. Pada proses pengadaan aset tanah, Pemerintah Daerah Kota Serang menggunakan aplikasi *E-Purchasing*. Selanjutnya, pengelola barang pada masing-masing Organisasi Perangkat Daerah (OPD) melaporkan kembali mengenai aset tanah yang telah didistribusikan kepada Bidang Aset bagian Penatausahaan untuk proses kegiatan pencatatan selanjutnya. Hal ini juga serupa dengan diutarakan oleh informan I₁₋₁, yaitu proses pengadaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang berdasarkan permohonan oleh masing-masing Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang telah dibuat melalui RKBMD (Rencana Kebutuhan Barang Milik Daerah) dan RKA (Rencana Kegiatan Anggaran) dan untuk pencatatannya sendiri kita catat ke dalam Buku Inventaris Barang dan ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Milik Daerah).

Selanjutnya berdasarkan informan I₁₋₆ menjelaskan bahwa proses pencatatan aset tanah hanya dilakukan secara komputerisasi yaitu melalui aplikasi ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Milik Daerah) lalu pihak Kelurahan akan berkoordinasi pada pihak Kecamatan dan selanjutnya pihak Kecamatan akan memberikan laporan dan data mengenai aset-aset tanah yang dimiliki.

Menurut pemaparan informan I₁₋₃ menyatakan bahwa proses pencatatan aset tanah dilakukan oleh pihak-pihak mulai dari Kelurahan, Kecamatan hingga Badan Pengeolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Serang, satu dengan yang lainnya saling berkoordinasi. Selain itu, pihak

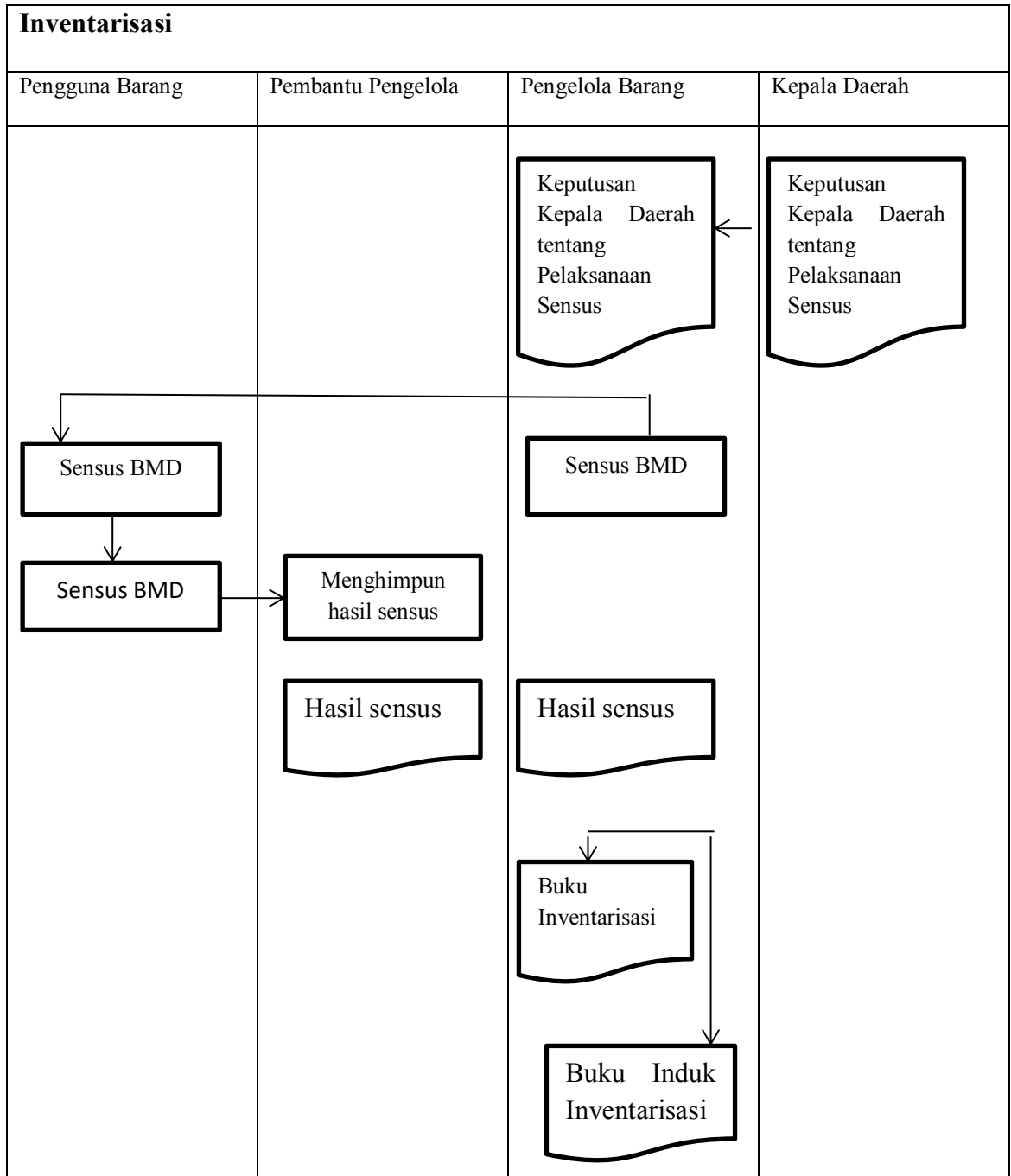
Kelurahan Kepuren, Kecamatan Walantaka dan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang melakukan rekonsiliasi yang dilakukan setiap 6 (enam) bulan dan setahun sekali. Jadi, pihak kelurahan memberikan data dan laporan aset tanah yang dimiliki dalam data dan laporan tersebut terdapat informasi mengenai persil/ blok wilayah, batas-batasnya, dikuasai oleh pihak mana, bukti kepemilikan dan status tanah tersebut dan sebagainya. Lalu sebelum kita berikan laporan tersebut kepada pihak BPKAD, kita koordinasi terlebih dahulu dengan pihak kelurahan untuk melakukan pengecekan lokasi benar atau tidak aset yang dicatat tersebut.

Berdasarkan dari semua penjelasan informan, peneliti dapat memberikan kesimpulan yaitu, proses kegiatan Inventarisasi Aset di Kelurahan Kepuren dicatat dalam dua kegiatan yaitu pertama dicatat ke dalam Kartu Inventarisasi Barang dan kedua dicatat ke dalam ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Milik Daerah) dan untuk pencatatan aset tanah dilakukan dan berkoordinasi mulai dari tingkat kelurahan, kecamatan hingga tingkat Badan Pengelolaan Barang Milik Daerah selaku pengelola barang. Untuk proses pengadaan didasarkan pada permohonan dan pengajuan dari tiap-tiap Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang kemudian tercermin melalui Rencana Kebutuhan Barang Milik Daerah (RKBMD) dan Rencana Kegiatan Anggaran (RKA), dan dalam kegiatan pengadaan semua barang milik daerah menggunakan aplikasi *E-Purchasing*. Rekonsiliasi data dilakukan mulai dari pihak Kelurahan, Kecamatan hingga Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Serang, yang dilakukan setiap 6 (enam) bulan dan setahun sekali.

4.4.1.2 Sistem dan Prosedur Inventarisasi Aset Tetap di Kelurahan Kepuren

Inventarisasi aset merupakan salah satu proses kerja dalam manajemen aset. Manajemen aset merupakan suatu cara dalam mengelola, mengoptimalkan dan melakukan pengawasan agar aset daerah yang dimiliki dapat menunjang kegiatan utama operasional pemerintah daerah. Ada beberapa tahapan dalam proses inventarisasi. Berdasarkan wawancara dengan Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang, yaitu pertama pada tahapan persiapan dimulai dari pemetaan kondisi aset, lokasi aset kemudian sumber daya manusianya (SDM) hingga pada teknis pelaksanaan inventarisasi aset. Lalu tahap pelaksanaan dimulai ketika seluruh tahapan persiapan terpenuhi, dimana prosedur dalam inventarisasi dijalankan sesuai dengan jadwal dan kompetensi Sumber Daya Manusia. Tahap akhir berkaitan dengan proses hasil laporan pelaksanaan inventarisasi sampai dengan laporan final hasil inventarisasi.

Pemerintah daerah Kota Serang perlu mengetahui jumlah dan nilai kekayaan daerah yang dimilikinya, baik saat ini dikuasai maupun yang masih berupa potensi dengan cara melakukan identifikasi dan inventarisasi nilai dan potensi daerah. Kegiatan inventarisasi dan identifikasi. Dimaksudkan untuk memperoleh informasi yang akurat, lengkap, dan mutakhir mengenai kekayaan daerah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah. Didalam tim tersebut terdiri dari teknis lapangan, Kepala Organisasi Perangkat Daerah, Sekretaris Daerah, Kepala Daerah (Walikota). Berikut ini merupakan alur tahapan proses inventarisasi aset tetap di Kota Serang, yaitu :



Gambar 4.1

Alur Tahap Proses Inventarisasi di Pemerintah Daerah Kota Serang

(Sumber: BPKAD Kota Serang, yang diolah Peneliti, 2017)

Walikota sebagai Kepala Daerah memiliki wewenang sebagai pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah, yang dapat memutuskan tentang pelaksanaan sensus barang. Selanjutnya Sekretaris Daerah selaku pengelola barang milik daerah yang menetapkan, meneliti dan menyetujui, mengatur dan mengelola barang milik daerah yang dibantu oleh pembantu pengelola barang milik daerah. Selanjutnya pembantu pengelola barang milik daerah memiliki wewenang menetapkan, meneliti dan menyetujui, mengatur dan mengelola barang milik daerah. Pembantu pengelola barang milik daerah bertanggung jawab untuk menghimpun hasil inventarisasi barang. Pembantu pengelola barang daerah menyimpan dokumen asli kepemilikan tanah, bangunan serta surat berharga lainnya. Pembantu pengelola barang milik daerah dapat melakukan sensus dan inventarisasi ulang lengkap barang milik daerah sekurang-kurangnya dalam kurun waktu 5 (lima) tahun. Dalam pelaksanaan sensus dan inventarisasi ulang lengkap barang milik daerah ditetapkan dengan keputusan walikota dan anggarannya disediakan dalam APBD. Pembantu pengelola barang milik daerah meneliti laporan dan menyusun daftar hasil pemeliharaan barang yang dilakukan dalam satu tahun anggaran. Pengguna barang milik daerah memiliki tugas menyusun neraca, mengajukan permohonan, melakukan pencatatan dan inventarisasi, menggunakan dan mengamankan dan memelihara, mengajukan usul, menyerahkan barang milik daerah yang tidak dimanfaatkan, melakukan pengawasan dan melaporkan. Pengguna barang bertanggung jawab untuk

menginventarisasi seluruh barang inventaris yang ada di lingkungan tanggung jawabnya, yang mana harus disampaikan kepada pembantu pengelola barang milik daerah secara periodik semesteran tahunan dan lima tahunan, kecuali terhadap barang milik daerah yang berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan, pengguna barang melakukan inventarisasi setiap tahun; pengguna barang membuat daftar hasil pemeliharaan barang dalam lingkungan wewenangnya dan melaporkan kepada walikikota melalui pembantu pengelola barang milik daerah dalam jangka waktu semesteran atau tahunan.

4.4.1.3 Kodefikasi/ Labelling Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Kodefikasi/ labelling merupakan kegiatan pemberian kode barang pada setiap barang inventaris milik Pemerintah Daerah yang menyatakan kode lokasi dan kode barang. Dalam rangka kegiatan sensus barang milik daerah, setiap barang milik daerah harus diberi kode barang yaitu sebagai berikut : (1) Nomor Kode Lokasi; (2) Kode Barang; (3) Nomor Register dan lain sebagainya.

Kodefikasi aset daerah memiliki peran penting dalam mempermudah dan menyederhanakan proses inventarsasi aset. Semakin banyak jenis dan jumlah aset yang dimiliki, maka semakin penting daerah tersebut melakukan kategorisasi dengan membuat lebih rinci terhadap aset aset yang dimiliki tersebut. Kodefikasi/ lebeling merupakan kegiatan untuk menetapkan secara sistematis ke dalam golongan, bidang, kelompok, sub kelompok, dan sub-sub kelompok lainnya. Kodefikasi/ lebeling ini dibuat untuk mempermudah pembukan, pendataan, dan juga sekaligus dapat mempermudah pengamanan terhadap aset

yang dimiliki. Kodefikasi yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 sebagai berikut :

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

Dengan adanya pengelompokan barang milik daerah, maka Pemerintah Daerah Kota Serang lebih mudah mengetahui aset apa saja yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Kota Serang, dikarenakan setiap aset yang dimiliki sudah dikelompokkan sesuai dengan jenisnya masing-masing. Hal tersebut dipaparkan oleh Kepala Bidang Penatausahaan BPKAD Kota Serang, selaku informan I₁₋₄ dapat diketahui bahwa kegiatan kodefikasi yang dilakukan disesuaikan dengan jenisnya terlebih dahulu, untuk aset tanah dikelompokkan pada KIB A yaitu tanah. Sehingga keuntungan dari kegiatan kodefikasi kita pihak BPKAD selaku pengelola barang memudahkan dalam menyajikan data yang valid. Hal tersebut diutarakan pula oleh informan I₁₋₃ dan I₁₋₆, bahwa kegiatan kodefikasi/ labelling yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang pada aset tanah dengan mengelompokkannya ke dalam KIB A untuk Tanah, dilakukan agar dapat mengetahui dan mengawasi aset tanah dengan baik.

Berdasarkan pemaparan yang dipaparkan oleh informan peneliti diatas, maka proses kodefikasi/ labelling di Kelurahan Kepuren pada aset tanah sudah berjalan dengan baik dan sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, dimana kodefikasi/ labelling pada aset tanah dikelompokkan ke dalam KIB A yaitu Tanah. Untuk dapat mempermudah pekerjaan, maka dilakukan dengan cara pengelompokkan setiap aset yang dimiliki berdasarkan masing-masing jenisnya, yang disusun dalam satu wadah yaitu Buku Inventaris Barang Milik Daerah, agar data yang diperoleh dari proses pencatatan tersebut valid.

4.4.1.4 Pencatatan Aspek Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Pencatatan aset yang baik adalah pencatatan yang mampu memberikan data valid mengenai aspek aset tersebut. Pencatatan aspek fisik aset meliputi lokasi aset, kondisi aset dan sebagainya. Proses pencatatan aspek fisik aset sangatlah penting, karena dapat menunjang proses pengelolaan aset yang baik dan dapat mempermudah tahapan inventarisasi aset yang membutuhkan waktu yang cukup panjang untuk mendapatkan hasil yang valid, sehingga bisa dipertanggung jawabkan kepada masyarakat.

Menurut pemaparan Staff BPKAD Kota Serang menyatakan bahwa pencatatan dimulai dari kode barang/ ID Barang, selanjutnya ada nomor registrasi, lalu nama barang/ nama aset, luas tanah untuk aset tanah, tahun perolehan, selanjutnya letak/ alamatnya, kemudian ada status tanah apakah dipakai, dikuasai

oleh pihak ketiga, dikelola , berasal dari mana perolehannya apakah melalui pengadaan, pembelian atau hibah.

Menurut pernyataan informan I₁₋₂ dapat diketahui bahwa pencatatan aspek fisik aset tanah dimulai dari pencatatan kode barang, lalu nomor registrasi, nama barang/ nama aset, luas tanah, tahun perolehan, letak/ alamat, status tanah, dan cara perolehan.

Sedangkan selanjutnya menurut Lurah Kepuren menyatakan bahwa pencatatan aspek fisik tanah dimulai dari berdasarkan kecamatan/ kelurahan mana, persil/ blok/ desa, No. SPPT, NJOP, bukti kepemilikan, luas tanah, batas-batas tanah, pemanfaatan saat ini.

Dari seluruh pemaparan informan dapat diketahui bahwa pencatatan aspek fisik tanah di Kelurahan Kepuren dimulai dari nama ase

4.4.1.4 Permasalahan Legalitas Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Inventarisasi aset merupakan kegiatan yang sangat penting untuk dilakukan, karena dengan dilakukannya kegiatan inventarisasi aset maka aset daerah yang dimiliki dapat diketahui status kepemilikannya dan berapa jumlah aset yang dimiliki. Namun pada prakteknya, inventarisasi aset merupakan kegiatan yang sulit untuk dilakukan. Terlebih dalam menginventarisasi aset tanah, karena tanah memiliki banyak ragam dengan status penguasaan yang bermacam-macam pula sehingga menyebabkan terjadi banyak kepentingan yang dimiliki oleh pemerintah.

Adapun permasalahan yang peneliti temukan dalam kegiatan permasalahan legalitas aset tanah di Kelurahan Kepuren yang diutarakan oleh Pengurus Barang Kecamatan Walantaka, bahwa masih banyaknya tanah-tanah eks. bengkok yang terdapat di Kelurahan Kepuren yang dimana tanah-tanah eks. bengkok ini belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang dan masih dikelola oleh eks. Kepala Desa Kepuren yang dimana saat ini menjabat sebagai Plt. Kelurahan Kepuren. Desa Kepuren sendiri sudah berganti status menjadi Kelurahan sejak tahun 2013. Tanah bengkok ini dulunya digunakan untuk membiayai keperluan desa, khususnya untuk kepentingan kepala desa beserta perangkat desa. Tanah eks.bengkok ini banyak macamnya ada sawah, tegalan sawah, ulu-ulu dan sebagainya. Dan aset tanah yang berasal dari tanah bengkok itu tidak menjadi aset kelurahan, namun menjadi aset Pemerintah Daerah.

Berdasarkan pernyataan informan I₁₋₃ bahwa masih banyak terdapat tanah eks.bengkok belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang. Namun menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 pasal 11 ayat (2) menyatakan bahwa: “Seluruh barang milik desa dan sumber pendapatan Desa yang berubah menjadi Kelurahan maka semua kekayaan/ aset Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di Kelurahan tersebut dan pendanaan kelurahan dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa apabila desa berubah status menjadi kelurahan maka seluruh aset atau barang milik desa menjadi aset pemerintah daerah Kota Serang, yang dimana sebelumnya aset tanah adalah milik desa, maka

otomatis berubah menjadi milik Pemerintah Daerah Kota Serang, karena telah dibebankan pada Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Serang. Dalam hal ini, tanah eks.bengkok yang berlaku ketika statusnya masih desa hanya memiliki hak pakai, karena apabila sebuah desa berubah status menjadi kelurahan maka otomatis hak pakai tersebut akan hilang.

Tabel 4.3

Data Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Memiliki Sertipikat Tanah

No.	Nama Barang	Luas (m ²)	Alamat
1.	Tanah Tidak Produktif	4.200	003/ Kepuren, Kel. Kepuren, Kec. Walantaka
2.	Sawah	7.800	003/ Kepuren, Kel. Kepuren, Kec. Walantaka
3.	Sawah	2.312	003/ Kepuren, Kel. Kepuren, Kec. Walantaka
4.	Sawah	3.125	004/ Kepuren, Kel. Kepuren, Kec. Walantaka
5.	Sawah	4.937	004, Kp. Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
6.	Tanah Tidak Produktif	150	004, Kp. Penangkan Kel. Kepuren Kec. Walantaka
7.	Tanah Produktif	1.437	005, Kp. Mememengger Kel. Kepuren Kec. Walantaka
8.	Sawah	5.750	005, Kp. Mememengger Kel. Kepuren Kec. Walantaka
9.	Sawah	2.730	006, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
10.	Sawah	13.812	006, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
11.	Tanah Tidak Produktif	5.187	009, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
12.	Sawah	2.125	010, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
13.	Sawah	196	010, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
14.	Sawah	9.667	010, Kel. Kepuren Kec. Walantaka
15.	Tanah Tidak Produktif	100	010, Kel. Kepuren Kec. Walantaka

(Sumber: Kelurahan Kepuren, 2017)

Berdasarkan tabel 4.3 dapat diketahui bahwa terdapat 15 (lima belas) aset tanah di Kelurahan Kepuren yang tidak memiliki sertipikat tanah dan hanya memiliki SPPT (Surat Penetapan Pajak Terutang), yang dimana Sertifikat Tanah

merupakan dokumen yang sangat penting untuk membuktikan bahwa aset tanah tersebut merupakan tanah milik Pemerintah Kota Serang yang terletak di Kelurahan Kepuren. Dimana pada setiap aset tanah yang dimiliki harus dilengkapi dengan bukti kepemilikan Sertipikat Tanah yang disimpan oleh instansi. Akan tetapi, bertentangan dengan hal tersebut, aset tanah yang terdapat di Kelurahan Kepuren tidak memiliki Sertipikat Tanah. Jadi, berdasarkan tabel 4.3 dapat diketahui bahwa aset tanah di Kelurahan Kepuren yang tidak memiliki dokumen kepemilikan. Dapat disimpulkan oleh peneliti bahwa pembantu pengelola barang belum menginventarisir aset tanahnya dengan baik, karena terdapat beberapa aset tanah yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah, yaitu Sertipikat Tanah.

Sedangkan pernyataan dari Kepala Sub Bidang Penatausahaan BPKAD Kota Serang menjelaskan bahwa banyaknya aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang namun belum memiliki dokumen kepemilikan yang lengkap dan sah dikarenakan aset-aset tersebut berasal dari hibah Kabupaten Serang, yang dimana kita sebagai daerah otonom baru membutuhkan aset tanah untuk menunjang kegiatan pemerintahan contohnya untuk membangun gedung pemerintahan. Jadi, kita pihak BPKAD Kota Serang menerima saja khususnya pelimpahan aset tanah dari Kabupaten Serang, apabila ditarik ke masa lampau Provinsi Banten ini kan merupakan pemekaran dari Provinsi Jawa Barat, yang dimana memiliki ribuan aset tanah. Tetapi sejauh ini, belum ada konflik atau sengketa mengenai aset tanah karena semuanya kita selesaikan secara kekeluargaan. Sedangkan aset tanah yang berasal dari proses pengadaan, sudah memiliki dokumen kepemilikan yang sah. Dan hal ini yang menyebabkan

Pemerintah Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian (WDP) dari Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia.

Berdasarkan pernyataan dari I₁₋₁ bahwa aset-aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang yang belum memiliki dokumen kepemilikan yang sah didapatkan dari hasil hibah Kabupaten Serang, karena Kota Serang merupakan daerah otonom baru membutuhkan aset tanah untuk membangun gedung perkantoran dan pemerintahan untuk menunjang kegiatan pelayanan publik pihak Kota Serang menerima pelimpahan atas aset yang diberikan oleh Kabupaten Serang, sehingga menyebabkan Pemerintah Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian selama 7 (tujuh) tahun berturut-turut dari Badan Pemeriksa Keuangan.

Berdasarkan pernyataan dari seluruh informan mengenai pendataan legalitas aset tanah di Kelurahan Kepuren yaitu masih banyaknya tanah eks.bengkok yang belum diserahkan kepada Pemerintah Daerah Kota Serang dan aset-aset tanah yang belum memiliki bukti kepemilikan yang sah berasal dari proses hibah Kabupaten Serang.

4.4.2 Legal Audit

Legal audit sebagai lingkup kerja manajemen aset yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset.

Selanjutnya, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan

penguasaan dan pengalihan aset. Masalah yang sering dihadapi dalam legal audit, menyangkut status penguasaan yang lemah, aset dikuasai pihak lain, dan lain-lain.

Jadi, dalam penelitian ini siklus legal audit dideskripsikan mengenai hal-hal seperti landasan hukum dalam pengelolaan aset tanah, sistem dan prosedur mengenai mengenai legalitas aset yang dimiliki, identifikasi permasalahan status penguasaan aset.

4.4.2.1 Landasan Hukum dalam Mengelola Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Landasan hukum dalam manajemen Aset Tanah Pemerintah Daerah Kota Serang merupakan aspek yang menjelaskan mengenai peraturan apa saja yang dijadikan sebagai pedoman dalam pengelolaannya, serta ketentuan-ketentuan apa yang dijalankan dalam pengelolaan aset tanah Pemerintah Daerah Kota Serang.

Menurut Kepala Bidang Penatausahaan BPKAD Kota Serang menyatakan bahwa landasan hukum yang digunakan dalam menggunakan barang milik daerah, kita gunakan peraturan dari Pemerintah Pusat yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, dalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai pejabat pengelola barang milik daerah, pejabat penatausahaan barang milik daerah, pengguna/ kuasa pengguna barang, pengurus barang pengelola, pengurus barang pengguna, pengurus barang pembantu, mulai dari ruang lingkup perencanaan kebutuhan dan penganggaran sampai ke ganti rugi dan sanksi, siklus dalam mengelola barang milik daerah.

Berdasarkan informasi dari informan I₁₋₄ dapat diketahui bahwa landasan hukum yang digunakan dalam manajemen Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Didalam peraturan tersebut dijelaskan mengenai siapa saja yang berhak dan memiliki wewenang dalam mengelola aset tanah di Kelurahan Kepuren, dan ada siklusnya dalam mengelola aset tanah. Agar pengelolaan aset tanah menjadi lebih transparan dan dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat.

Hal serupa dikemukakan pula oleh Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan Sekretaris Daerah Kota Serang yaitu bahwa semua kegiatan yang kita lakukan dalam pengelolaan barang milik daerah mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Untuk Peraturan Daerah (Perda) nya sendiri, kami menggunakan Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, namun saat ini Perda tersebut sedang direvisi kembali oleh para anggota dewan DPRD Kota Serang.

Menurut Informan I₂₋₁ bahwa dalam kegiatan pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren mengacu pada pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Peraturan Daerah yang digunakan dalam mengelola aset daerah yaitu Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pengurus Barang Kecamatan Walantaka menyatakan bahwa dalam pengelolaan barang milik daerah di Kota Serang menggunakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan untuk PerDa nya sendiri kita menggunakan Peraturan Walikota (Perwal) Serang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Inventarisasi dan Penilaian Barang Milik Daerah yang baru disahkan pada bulan Oktober tahun 2017.

Jadi berdasarkan pernyataan semua informan maka dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, dan Peraturan Daerah yang digunakan yaitu Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sedangkan untuk Peraturan Walikota menggunakan Peraturan Walikota Serang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Inventarisasi dan Penilaian Barang Milik Daerah yang menjadi landasan hukum dalam mengelola aset tanah di Kelurahan Kepuren.

4.4.2.2 Sistem dan Prosedur Mengenai Legalitas Dokumen Kepemilikan

Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Sistem dan prosedur mengenai legalitas kepemilikan terhadap aset-aset daerah yang dimiliki merupakan suatu langkah awal untuk mendapatkan pengakuan kepemilikan terhadap aset daerah yang dimiliki. Karena apabila Pemerintah Daerah Kota Serang tidak memiliki dokumen yang lengkap dalam hal

ini sertipikat tanah merupakan bukti terkuat, maka suatu saat nanti aset tanah yang tidak memiliki kelengkapan dokumen tersebut bisa jatuh kepada pihak lain.

Menurut pemaparan dari Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Serang menyatakan bahwa sistem dan prosedur untuk membuat sertipikat tanah Pemerintah Daerah yaitu perlu adanya surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah mulai dari awal penguasaan tanah biasanya dicatat di kelurahan sampai sekarang siapa yang berkuasa atas tanah tersebut. lalu selanjutnya pengelola barang milik daerah mengajukan permohonan sertipikat tanah ke kantor BPN dengan membawa persyaratan seperti fotocopy KTP pemohon, fotocopy PBB tahun berjalan. Apabila dokumen tersebut telah terpenuhi, maka selanjutnya si pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor BPN, lalu menunggu selama 14 (empat belas hari kerja) untuk dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh petugas dari pihak BPN, dan ditunjukkan batas-batasnya oleh si pemohon. Dan pada kegiatan terakhir si pemohon (pengelola barang milik daerah) akan dihubungi oleh pihak BPN untuk pengambilan sertipikat, dan untuk waktu nya sendiri kurang lebih 6 (enam) bulan dengan catatan persyaratannya harus lengkap.

Untuk tarif pembuatan sertipikat tanah sendiri kita mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, yaitu :

Gambar 4.2

Tarif Pembuatan Sertipikat Tanah Milik Pemerintah Daerah

Pasal 19	
Besarnya Uang Pemisahan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a dihitung dengan rumus:	
1. Uang Pemisahan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik:	
a. Tanah Persebaran	$2\% (NPT - NPTRUP)$
b. Tanah non Persebaran:	$2\% (NPT - NPTRUP)$
2. Uang Pemisahan Dalam Rangka Pemberian Hak Milik yang berasal dari Hak Cembung (HCB) atau Hak Pakai (HP) yang bentuk lain jangka waktunya	
a. Tanah Persebaran	$2\% (NPT - NPTRUP) + \left[\frac{3000 \text{ JW HCB/HP}}{\text{JW HCB/HP}_a} \right] \times \left[\frac{UP (HCB/HP)_a}{10000} + 1 \right] \times NPV$
b. Tanah Non Persebaran	$2\% (NPT - NPTRUP) + \left[\frac{3000 \text{ JW HCB/HP}}{\text{JW HCB/HP}_a} \right] \times \left[\frac{UP (HCB/HP)_a}{10000} + 1 \right] \times NPV$

(Sumber: PP Nomor 128 Tahun 2015)

Berdasarkan informasi dari I₁₋₇ dapat diketahui bahwa adanya persyaratan yang harus disiapkan yaitu surat keterangan bebas, surat keterangan wilayah, akta jual-beli, hibah atau akta pembagian hak, fotocopy KTP dan KK pemohon, SPPT dan bukti bayar pajak atau fotocopy PBB berjalan selanjutnya pihak BPN Kabupaten Serang akan mengukur luasan tanah dengan dibantu oleh si pemohon untuk menunjukkan batas-batas wilayahnya dan menunggu selama 6 (bulan) untuk mendapatkan sertipikat tanah tersebut. untuk tarifnya sendiri pihak BPN Kabupaten Serang mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015.

Selanjutnya menurut informasi Staff Bidang Aset Daerah BPKAD Kota Serang sebagai pihak pengelola barang milik daerah menyatakan bahwa untuk memiliki sertifikat tanah itu kita melengkapi persyaratannya terlebih dahulu, karena kalau tidak lengkap maka permohonan kita akan ditolak oleh pihak BPN. Selanjutnya apabila sertifikat tanahnya sudah jadi maka kita akan dihubungi oleh pihak BPN.

Berdasarkan informasi I₁₋₂ dapat diketahui bahwa pihak BPKAD selaku pengelola barang milik daerah untuk memiliki sertifikat tanah maka melakukan pengajuan permohonan pembuatan sertifikat tanah ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang.

Selanjutnya menurut Staff Pengukuran dan Pemetaan Kadastral Badan Pengelolaan Nasional Kantor Kabupaten Serang menyatakan bahwa untuk pengukuran tanah dilakukan selama 18 hari kerja untuk luasan kurang dari 40 Ha dan apabila luasan tanah lebih dari 40 Ha maka dilakukan selama 30 hari kerja pengukuran, yang melakukan pengukuran ada petugas ukur yang berdasarkan Surat Tugas Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang.

Berdasarkan penuturan informan I₁₋₈ menjelaskan mengenai waktu pengukuran tanah yaitu untuk luas tanah kurang dari 40 Ha dilakukan selama 18 hari kerja dan untuk luas tanah lebih dari 40 Ha dilakukan selama 30 hari kerja, dan dilakukan oleh petugas ukur berdasarkan surat tugas Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Serang.

Jadi berdasarkan pernyataan seluruh informan diatas, dapat disimpulkan bahwa persyaratan untuk membuat sertifikat tanah Pemerintah Daerah yaitu pertama adanya pengajuan permohonan dari pengelola barang milik daerah dengan dilengkapi dokumen seperti perlu adanya surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah mulai dari awal penguasaan tanah biasanya dicatat di kelurahan sampai sekarang siapa yang berkuasa atas tanah tersebut. lalu selanjutnya pengelola barang milik daerah mengajukan permohonan sertipikat tanah ke kantor BPN dengan membawa persyaratan seperti fotocopy KTP pemohon, fotocopy PBB tahun berjalan. Untuk tarif pengukuran tanah sendiri diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Proses pengukuran tanah dilakukan selama 14 (empat belas) hari kerja untuk luasan 40 Ha dan untuk luas tanah lebih dari 40 Ha dilakukan selama 30 (tiga puluh) hari kerja.

4.4.2.3 Identifikasi Permasalahan Status Kepemilikan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Pada status kepemilikan sebuah aset tidak akan luput dari yang namanya identifikasi permasalahan, karena akan ada banyak permasalahan yang timbul untuk status kepemilikan aset tanah tersebut, terlebih lagi banyak aset yang memiliki banyak ragam status penguasaan yang berbeda-beda dan memiliki kepentingan yang berbeda pula.

Berdasarkan wawancara dengan Sekretaris Lurah Kepuren menyatakan bahwa untuk permasalahan seperti sengketa tanah di Kelurahan Kepuren tidak

ada, semuanya baik-baik saja dan apabila untuk permasalahan aset tanah sendiri yang kita temui dan rasakan yaitu tidak memiliki sertifikat, hanya berupa Akta Jual Beli dan Surat Penetapan Pajak Terutang saja. Dan apabila seandainya ada sengketa tanah, maka akan kita selesaikan secara kekeluargaan.

Menurut informan I₁₋₆ belum ada permasalahan sengketa tanah di Kelurahan Kepuren, permasalahan yang ditemui yaitu tidak memiliki sertifikat tanah sebagai bukti tanda kepemilikan tanah yang sah, dan hanya memiliki AJB (Akta Jual Beli) dan SPPT (Surat Penetapan Pajak Terutang).

Aset tanah yang tidak memiliki kelengkapan dokumen merupakan penyebab ketidakdapatan pihak Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) selaku pengelola barang milik daerah dalam melakukan pembuatan sertipikat tanah.

Menurut informasi Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah BPN Kabupaten Serang menyatakan bahwa penyebab tidak dimilikinya sertipikat tanah yaitu karena pertama tidak adanya pengajuan permohonan dari si pemohon, kedua si pemohon ini aset tanah milik Pemerintah Daerah ya, dia tidak bisa menunjukkan kalau dari hibah, tidak ada berita serah terima hibah, tidak tercatat dalam buku Inventarisasi Barang Milik Daerah, tidak bisa menunjukkan bukti perolehan, fisiknya tidak dikuasai.

Jadi berdasarkan pernyataan dari seluruh informan dapat disimpulkan bahwa masih banyak aset tanah di Kelurahan Kepuren yang tidak memiliki dokumen kepemilikan yang sah yaitu sertipikat tanah. Hal tersebut disebabkan

karena tidak adanya permohonan pengajuan pembuatan sertipikat oleh pengelola barang milik daerah yaitu BPKAD kepada pihak BPN Kabupaten Serang. Penyebab kedua yaitu pihak pengelola barang milik daerah tidak mampu menunjukkan bukti serah terima hibah, apabila aset tanah tersebut berasal dari hibah. Penyebabnya yang ketiga yaitu tidak tercatat dalam Buku Induk Inventarisasi Barang Milik Daerah.

4.3 Penilaian Aset

Kesatuan kerja lanjutan dari manajemen aset, yaitu berupa kegiatan penilaian aset sebagai upaya penilaian atas aset yang dikuasai pemerintah daerah dan biasanya kegiatan penilaian ini dilakukan oleh konsultan penilaian. Hasil penilaian tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual.

Penilaian Barang Milik Daerah dilaksanakan dalam rangka mendapatkan nilai wajar. Penilaian Barang Milik Daerah dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah, Pemanfaatan dan Pemindahtangan Barang Milik Daerah dalam kondisi tertentu, barang milik daerah yang telah ditetapkan nilainya dalam Neraca Pemerintah Daerah dapat dilakukan penilaian kembali.

Penilaian pada dasarnya merupakan estimasi atau opini, dengan didukung oleh alasan atau analisis rasional. Penilaian pada prinsipnya merupakan suatu proses indikasi melalui suatu pengetahuan atau metode tertentu terhadap suatu objek suatu kepentingan atau tujuan tertentu. Penilaian barang milik daerah perlu dibedakan menjadi dengan penilaian pada umumnya. Penilaian barang milik

daerah merupakan suatu proses ilmiah yang dilakukan oleh seorang penilai untuk mendapatkan estimasi nilai suatu barang milik daerah tertentu. Berikut pernyataan dari Kepala Bidang Penatausahaan Bidang Aset BPKAD Kota Serang bahwa penilaian dilakukan apabila Pemerintah Daerah Kota Serang mendapatkan hibah dari pihak eksternal, untuk dapat menetapkan bahwa aset tanah tersebut masuk ke dalam buku Inventarisasi Barang Milik Daerah. Yang melakukan penilaian yaitu pihak KPKNL (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) Kota Serang dan DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) Wilayah Banten. Pihak BPKAD berkoordinasi dengan pihak KPKNL dan DJKN dalam melakukan penilaian aset, karena mereka yang memiliki hak dan wewenang. Tahun 2015 kemarin kita melakukan penilaian kembali, jadi aset tanah yang bernilai Rp 0 itu sudah berkurang jumlahnya, dan dapat ditetapkan berapa harga nilai aset tanah tersebut. Penyebabnya yaitu karena sebagian besar hasil aset tanah di Kota Serang merupakan pelimpahan aset dari Pemerintah Kabupaten Serang, karena ketika penyerahan ke kota Serang itu belum bernilai. Makanya kita sekarang melakukan penilaian kembali, dengan tujuan agar kita memperoleh informasi secara akurat dan dapat diketahui nilai ekonomis aset. Dan penilaian aset itu akan kita jadikan dalam menyusun neraca daerah, sehingga dapat dipertanggung jawaban kepada Walikota. Penilaian aset dilakukan setiap triwulan dalam setahun.

Berdasarkan penuturan informan I₁₋₄ dapat diketahui bahwa BPKAD sebagai pembantu pengelola barang milik daerah berkoordinasi dengan pihak KPKNL Kota Serang dan DJKN Wilayah Banten dalam hal penilaian aset daerah, dilakukan setiap triwulan dalam setahun. Dengan tujuan agar memperoleh

informasi nilai aset secara akurat dan dapat diketahui berapa nilai ekonomis aset tersebut, sehingga dapat dijadikan sebagai dasar dalam penyusunan neraca daerah dan dapat dipertanggung jawabkan kepada Walikota. Penyebab aset tanah bernilai 0 rupiah, karena sebagian besarnya merupakan hasil hibah dari Kabupaten Serang, dan ketika penyerahan aset tanah tersebut masih bernilai 0 rupiah.

Penilaian barang milik daerah merupakan suatu proses ilmiah yang dilakukan oleh seorang penilai untuk mendapatkan estimasi nilai suatu barang milik Pemerintah Daerah Kota Serang untuk aset tanah, maka penilaian dilakukan dengan cara penilaian oleh tim penilai dengan melihat berbagai hal seperti lokasi, jenis, merk, tipe, jumlah, ukuran kondisi dan kelengkapan data lainnya, untuk mendukung nilai suatu aset.

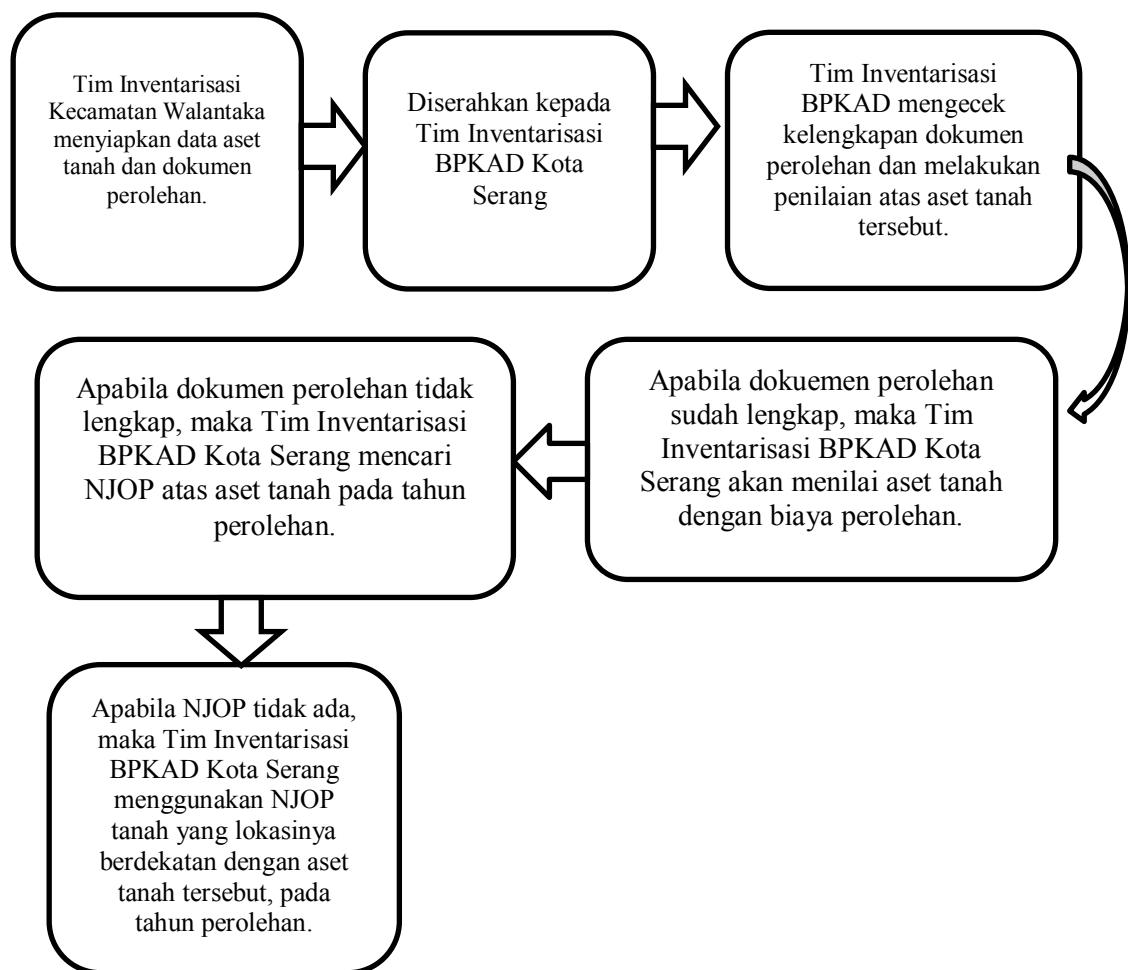
Menurut pernyataan dari Kepala Sub Bidang Pelaporan Aset Daerah Kota Serang menyatakan bahwa proses kegiatan penilaian tanah yaitu: Pertama tim inventarisasi Kecamatan Walantaka menyiapkan data aset tanah dan dokumen perolehan, lalu menyerahkannya kepada Tim Inventarisasi Daerah. Selanjutnya Tim Inventarisasi tersebut mengecek kelengkapan dokumen perolehan dan melakukan penilaian atas aset tanah tersebut. Apabila dokumen perolehan sudah lengkap, maka Tim Inventarisasi akan melakukan penilaian aset dengan Biaya Perolehan. Namun apabila dokumen tidak lengkap, maka Tim Inventarisasi akan mencari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas aset tanah pada tahun perolehan. Apabila NJOPnya tidak ada, maka Tim Inventarisasi BPKAD Kota Serang yang akan menilai aset tanah dengan menggunakan NJOP tanah yang lokasinya berdekatan dengan aset tanah tersebut, pada tahun perolehan. Dokumen

perolehannya yaitu fotocopy sertifikat, apabila aset daerah khususnya tanah tersebut memiliki fotocopy sertifikat, maka dapat diganti dengan akta jual beli, girik, letter c, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, surat keterangan lurah atau desa jika ada, berita acara penerimaan terkait perolehan barang.

Berdasarkan penuturan informan I₁₋₅ dapat diketahui bahwa Penilaian Aset Tanah di Kelurahan Kepuren dilakukan dengan cara yaitu sebagai berikut :

Gambar 4.3

Proses Penilaian Aset Daerah khususnya Tanah di Kelurahan Kepuren



(Sumber: BPKAD Kota Serang, yang diolah Peneliti tahun 2017)

Menurut pemaparan Kepala Subseksi Pendaftaran Hak Tanah menyatakan bahwa penilaian menggunakan peta zona nilai tanah, namun peta zona nilai tanah tidak dapat dijadikan sebagai acuan harga pasar secara murni, harus berdasarkan pada hasil survey pasar, misalnya ada sekian meter di jalan raya maka kita cari tau berapa harganya, berapa kedalamannya, maka dilakukannya survey dan ada nilai zona tanah. Pada saat ini nilai zona tanah baru dijadikan sebagai pedoman untuk membentuk besaran Pemasukan Negara Bukan Pajak (PNBP). Selanjutnya kita bentuk zona untuk lingkungan, zona untuk perindustrian, zona untuk pertanian, zona untuk perumahan rakyat.

Berdasarkan pemaparan informan I₁₋₈ dapat diketahui bahwa penilaian aset tanah Pemerintah Daerah Kota Serang menggunakan peta zona nilai tanah dan harus berdasarkan pada hasil survey pasar. Saat ini nilai zona tanah dijadikan sebagai pedoman untuk membentuk besaran Pemasukan Negara Bukan Pajak (PBNP).

Jadi berdasarkan pemaparan seluruh informan dapat diketahui bahwa penilaian aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang dilakukan oleh pihak (Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang) Kota Serang dan DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) Wilayah Banten. Dalam penilaian aset tanah menggunakan peta zona nilai tanah, survey pasar dan dijadikan untuk besaran Pemasukan Negara Bukan Pajak (PBNP).

4.4 Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Selanjutnya kegiatan optimalisasi aset merupakan kegiatan untuk mengoptimalkan potensi fisik, potensi lokasi, potensi nilai, potensi jumlah/volume, potensi legal dan ekonomi yang dimiliki aset tersebut. Dalam kegiatan ini aset-aset yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah diidentifikasi dan dikelompokkan atas aset yang memiliki potensi dan tidak memiliki potensi. Aset yang memiliki potensi dapat dikelompokkan berdasarkan sektor-sektor unggulan yang dapat menjadi himpunan dalam strategi pengembangan ekonomi nasional, baik jangka pendek, menengah maupun jangka panjang. Untuk menentukan hal tersebut haruslah terukur dan transparan. Sedangkan aset yang tidak dapat dioptimalkan, harus dicari faktor penyebabnya, apakah faktor permasalahan legal, fisik, nilai ekonomi yang rendah ataupun faktor lainnya, sehingga setiap aset nantinya memberikan nilai tersendiri. Hasil akhir dari tahapan ini adalah rekomendasi yang berupa sasaran, strategi dan program untuk mengoptimalkan aset yang dikuasai.

Menurut Doli, D. Siregar dalam bukunya yang berjudul Manajemen Aset (2004: 779) merupakan sebuah konsep yang sangat dikenal dalam bidang manajemen aset *real property*, baik dalam hal optimalisasi aset maupun penilaian aset. Analisis HBU adalah analisis terhadap kegunaan terbaik dan tertinggi dari suatu bidang tanah kosong (*vacant land*) ataupun tanah yang dianggap kosong (*land as vacant*). Analisis ini meliputi empat hal pokok yaitu, analisis kelayakan secara fisik (*physically feasible*), analisis kelayakan secara peraturan (*legally permissible*), analisis kelayakan secara keuangan (*financially feasible*) dan analisis produktivitas yang maksimal (*maximally productive*). Sebuah properti

dikatakan telah memenuhi kriteria HBU apabila secara fisik dimungkinkan, diijinkan secara peraturan, layak secara finansial dan dapat memberikan hasil yang paling maksimal. Analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah suatu properti atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas satu bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah tertentu pula. karakteristik fisik tanah berupa lokasi, luas, bentuk, kontur ataupun sifat tanah sangat berpengaruh terhadap alternatif properti yang dapat dikembangkan di atasnya. Analisis kelayakan secara peraturan berkaitan dengan apakah suatu properti yang akan dikembangkan di atas suatu bidang tanah tertentu didukung atau diijinkan oleh ketentuan peraturan yang ada. Analisis kelayakan secara keuangan berkaitan dengan apakah properti dapat memberikan keuangan atau pendapatan yang positif. Analisis ini biasanya dilakukan selalu dua analisis yang pertama terdapat di atas dilakukan. Sebuah properti dikatakan memiliki produktivitas yang maksimal apabila memiliki tolak ukur finansial yang lebih baik dibandingkan properti lainnya.

Jadi, dalam penelitian ini optimalisasi pemanfaatan aset tanah dilakukan oleh Kelurahan Kepuren dan Pemerintah Daerah Kota Serang karena lokus dalam penelitian ini adalah Kelurahan Kepuren dan yang mengelolanya adalah Pemerintah Daerah Kota Serang, sehingga Pemerintah Daerah Kota Serang berwenang untuk melakukan optimalisasi pemanfaatan terhadap aset-aset tersebut. Dalam penelitian ini, optimalisasi pemanfaatan aset dideskripsikan sebagai Optimalisasi fungsi fisik aset yang berada di Kelurahan Kepuren.

4.4.4.1 Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Optimalisasi fungsi fisik pada aset tanah di Kelurahan Kepuren perlu dilakukan untuk menunjang tugas pokok dan fungsi dari masing-masing OPD Pemerintah Kota Serang. Karena dengan adanya aset tanah maka dapat memudahkan pekerjaan pada OPD Pemerintah dalam memenuhi kegiatan operasional dari OPD terkait. Maka dari itu Pemerintah Kota Serang sangat membutuhkan adanya aset tanah yang berpotensi untuk menunjang pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemerintahan. Optimalisasi aset ini diharapkan dalam waktu singkat akan menghasilkan penggunaan dan pemanfaatan aset yang efektif dan efisien.

Tabel 4.4

Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

No.	Jenis Tanah	Jumlah	Luas Total Wilayah (m²)
1.	Sawah	11	53.520
2.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	7	3.507
3.	Tanah Bangunan Pendidikan dan Latihan (Sekolah)	8	5.000
4.	Perkantoran Pemerintahan	2	1.437
5.	Tanah Bangunan Pasar	1	720
6.	Tanah Tidak Produktif	3	668
Luas Total Wilayah			64.582

(Sumber: BPKAD Kota Serang, 2017)

Pada tabel 4.4 merupakan daftar aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang yang terletak di Kelurahan Kepuren, yang dimana aset tanah merupakan aset yang paling vital dalam menunjang kegiatan pemerintahan. Aset

yang berpotensi tentunya harus digunakan dengan sebaik mungkin agar aset yang telah dimiliki tidak hanya dimiliki tanpa dipergunakan dan dimanfaatkan. Maka dari itu, aset yang dimiliki harus dikelola dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya masing-masing. Karena aset yang berpotensi apabila dioptimalkan dalam penggunaannya akan menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Aset tanah di Kelurahan Kepuren yang dimanfaatkan oleh pihak ketiga itu, banyaknya dipergunakan untuk persawahan. Dan pihak ketiga nantinya akan membayar retribusi kepada pihak Kelurahan.

Jadi berdasarkan pernyataan dari seluruh pemaparan informan dapat diketahui bahwa aset tanah di Kelurahan Kepuren memiliki potensi fisiknya masing-masing akan tetapi aset yang memiliki potensi tersebut haruslah digunakan sesuai dengan fungsi dan kegunaannya, jika tidak digunakan maka aset tersebut hanya membebani biaya pemeliharaan saja.

4.4.4.2 Optimalisasi Fungsi Fisik Aset Tanah yang Tidak Berpotensi di Kelurahan Kepuren

Optimalisasi aset yang tidak berpotensi tentu perlu dilakukan pengidentifikasian terhadap masalah-masalah yang menyebabkan aset tersebut tidak berpotensi. Karena aset yang tidak memiliki potensi perlu dioptimalkan agar dapat menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Kota Serang.

Masih banyak aset yang terletak di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan baik oleh pihak Pemerintah Kota Serang sendiri maupun oleh pihak ketiga. Aset tanah tersebut belum dimanfaatkan karena apa? Pertama letaknya

yang jauh, posisi aset tanah tersebut tidak strategis, sulit dijangkau dan diakses sehingga menyebabkan pihak lain kurang berminat untuk melakukan kerjasama seperti penyewaan terhadap tanah tersebut. Sehingga tanah tersebut hanya ditumbuhi ilalang dan tumbuhan liar saja.

Berdasarkan pernyataan informan I₁₋₁ dapat diketahui masih ada aset tanah di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan baik itu penggunaannya untuk Pemerintah Kota Serang sendiri maupun dimanfaatkan oleh pihak lain. Karena letaknya yang jauh, tidak strategis, sulit untuk dijangkau sehingga menyebabkan pihak lain kurang berminat untuk melakukan kerjasama

Tabel 4.5

Daftar Aset Tanah di Kelurahan Kepuren yang Belum Dimanfaatkan

No.	Nama Barang	Luas (m ²)	Alamat
1.	Tanah Tidak Produktif	377	003/ Kepuren, Kel. Kepuren, Kec. Walantaka
2.	Tanah Tidak Produktif	150	004, Kp. Penangkan Wilayah Desa Kepuren
3.	Tanah Tidak Produktif	518	009, Desa Kepuren
4.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	237	006, Kp. Penangkan Desa Kepuren Kel. Kepuren Kec. Walantaka
5.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	542	006, Kp. Penangkan Desa Kepuren Kel. Kepuren Kec. Walantaka
6.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	590	009, Kp. Penangkan Desa Kepuren Kel. Kepuren Kec. Walantaka
7.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	332	010, Kp. Penangkan Desa Kepuren Kel. Kepuren Kec. Walantaka
8.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	100	010, Kp. Penangkan Desa Kepuren Kel. Kepuren Kec. Walantaka
9.	Tanah Kosong yang Tidak Diusahakan	661	003, Kp. Penangkan Desa Kepuren Kel. Kepuren Kec. Walantaka
Total Luas Wilayah		3.507	

(Sumber: BPKAD, tahun 2017)

Tabel 4.5 menunjukkan terdapat 9 (Sembilan) aset tanah di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan. Tidak ada program kerja dan rencana yang dibuat agar tanah-tanah tersebut bisa dimanfaatkan oleh pihak lain. Jadi dibiarkan begitu saja, paling tidak dibuat untuk kegiatan bermain bola untuk warga sekitar.

Menurut pernyataan informan I₁₋₆ dapat diketahui bahwa masih banyaknya tanah di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan karena tidak ada program kerja dan rencana kerja yang dibuat oleh BPKAD Kota Serang sebagai pihak pengelola barang, dalam memaksimalkan fungsi aset tanah. Sehingga tanah-tanah tersebut hanya dibiarkan begitu saja dan digunakan untuk bermain bola warga sekitar.

Banyaknya aset tanah di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan oleh pihak lain, karena tanah tanah tersebut merupakan tanah eks.bengkok, yang dimana tanah tersebut masih dikuasai oleh eks. Kepala Desa dan belum diserahkan kepada pihak Pemerintah Daerah Kota Serang, yang dimana memiliki kewenangan dalam hal mengelola aset tanah tersebut. Karena Desa Kepuren sudah berganti status menjadi Kelurahan 2013, yang dimana aset-aset desa sebelumnya ikut berganti status pula menjadi aset milik Pemerintah Daerah Kota Serang.

Berdasarkan pernyataan informan I₁₋₃ dapat diketahui bahwa aset tanah yang belum dimanfaatkan oleh pihak lain, karena aset tanah tersebut merupakan tanah eks.bengkok dan masih dikuasai oleh mantan Kepala Desa sebelumnya. Dan mantan Kepala Desa sebelumnya saat ini menjadi Lurah di Kelurahan Kepuren.

Padahal tanah bengkok ini pada zaman dulu digunakan untuk memberikan upah aparat perangkat desa, namun karena saat ini Kepuren sudah berganti status dari desa menjadi Kelurahan, yang seharusnya tanah eks.bengkok tersebut sudah diserahkan kepada pihak Sekretaris Daerah Kota Serang selaku pengelola barang milik daerah.

Jadi berdasarkan pernyataan seluruh informan dapat diketahui optimalisasi fungsi fisik aset tanah yang tidak berpotensi di Kelurahan Kepuren disebabkan karena jenis tanahnya yang tidak produktif, aset tanah tersebut bersifat tanah eks.bengkok, yang dimana masih dikuasai oleh eks. Kepala Desa dan belum diserahkan kepada pihak Pemerintah Daerah Kota Serang.

4.5 Pengawasan dan Pengendalian

Kemudian sebagai kegiatan akhir dari manajemen aset yaitu pengawasan dan pengendalian dan hal ini sering sebagai bahan evaluasi untuk Pemerintah Daerah Kota Serang. Sarana yang paling efektif untuk meningkatkan kinerja aspek ini adalah pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset). Melalui SIMA, transparansi kerja dalam pengelolaan aset daerah sangat terjamin tanpa perlu adanya kekhawatiran akan pengawasan dan pengendalian yang lemah.

Jadi, dalam penelitian ini tahap Pengawasan dan Pengendalian dapat dideskripsikan sebagai Pengawasan dan pengendalian dalam pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren, Peran Inspektorat Kota Serang dalam pengawasan dan pengendalian, Prosedur dalam pengawasan dan pengendalian, Pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) dalam pengelolaan aset tanah di

Kelurahan Kepuren. Dalam melakukan kegiatan pengelolaan aset tanah tentulah tidak terlepas dari sebuah pengawasan dan pengendalian untuk memantau/memonitoring jalannya sebuah proses pengelolaan aset tanah tersebut. Pelaksanaan dalam pengawasan dan pengendalian terhadap pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren, tentulah melibatkan berbagai macam instansi, dan instansi-instansi tersebut ikut bertanggung jawab dalam proses pengawasan dan pengendalian dalam kegiatan pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren.

4.4.5.1 Pengawasan dan Pengendalian dalam Pengelolaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Untuk pengawasan dan pengendalian terhadap aset-aset milik Pemerintah Daerah Kota Serang dilakukan oleh tim yang dinamakan dengan BAWASADA yaitu Badan Pengawasan Daerah, yang bertugas melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan urusan pemerintahan di daerah, melakukan pembinaan atas penyelenggaraan pemerintah desa dan pelekasanan urusan pemerintah di kelurahan. Untuk pemanfaatan aset oleh pihak lain, adanya surat perjanjian tanda tangan kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu antara pihak BPKAD dengan pihak ketiga, lalu surat perjanjian tersebut akan ditanda tangani oleh Walikota. Apabila pihak ketiga melakukan penyalahgunaan terhadap pemanfaatan aset tersebut maka akan diberikan sanksi yang tegas. Pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak ketiga dilakukan maksimal 2 (dua) kali berturut-turut. Pengawasan dan pengendalian itu harus dilakukan oleh semua pihak, diantaranya yaitu pihak Insepktorat yang memiliki hak dan berwenang dalam hal pengawasan.

Berdasarkan pernyataan informan I₁₋₃ dapat diketahui pengawasan dan pengendalian aset tanah di Kelurahan Kepuren dilakukan oleh pihak Inspektorat Kota Serang dan untuk pemanfaatan aset kepada pihak lain ditandai dengan adanya surat perjanjian tanda tangan kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan ditanda tangani oleh Walikota.

Pengawasan dan pengendalian terhadap aset-aset milik Pemerintah Kota Serang dilakukan oleh tim yaitu tim Badan Pengawasan Daerah, bertugas untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan urusan pemerintahan di daerah dan melakukan pembinaan. Untuk pemanfaatan aset kepada pihak lain, apabila pihak lain menyalahgunakan pemanfaatan aset tersebut kita berikan surat teguran terlebih dahulu, surat teguran kita berikan sebanyak 3 (tiga) kali, selain itu misalnya si pihak ketiga tidak memanfaatkan aset sesuai dengan perjanjian, lalu belum membayar retribusi dan memberikan surat pemberitahuan tiga bulan sebelum masa pemanfaatan berakhir.

Berdasarkan pernyataan informan I₁₋₄ dapat diketahui bahwa pengawasan dan pemanfaatan aset tanah dilakukan oleh tim Badan Pengawasan Daerah, yang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap pelaksanaan urusan pemerintahan daerah dan melakukan pembinaan terhadap kinerja pemerintah daerah.

Inspektorat dapat melakukan tindakan apabila terdapat laporan yang diajukan sesuai dengan prosedur, kalau hanya desas-desus saja atau surat kaleng maka tidak akan kami tindaklanjuti. Untuk landasan hukum dalam pengawasan

kita menggunkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. Dan untuk kendalanya yang kami temui yaitu terlalu cepat mutasi pegawai yang terjadi pada lingkungan Pemerintah Kota Serang khususnya pada pegawai pengurus barang, sehingga menyebabkan adanya pergantian kepengurusan dan hal tersebut pastinya akan diperlukan penyesuaian kembali dalam mempelajari permasalahan aset yang ada sehingga memerlukan waktu yang lama.

Berdasarkan pernyataan informan I₁₋₉ dapat diketahui bahwa pihak Insektorat akan melakukan tindakan apabila terdapat laporan yang diajukan sesuai dengan prosedur, dan dalam melakukan kegiatan pengawasan dan pengendalian mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah. permasalahan selanjutnya yang dihadapi yaitu cepat nya mutasi pegawai yang terjadi pada lingkungan Pemerintah Kota Serang, sehingga menyebabkan adanya pergantian kepengurusan dan hal tersebut akan membutuhkan waktu yang tidak cepat untuk mempelajari permasalahan aset yang terjadi.

4.4.5.2 Prosedur dalam Pengawasan dan Pengendalian pada Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Pengamanan merupakan kegiatan atau tindakan pengendalian dan penertiban dalam upaya pengurusan barang milik daerah baik secara fisik, administratif maupun tindakan hukum.

Kegiatan pengawasan dan pengendalian di Kota Serang merujuk pada peraturan yang ada, maka dalam hal itu Pemerintah Kota Serang mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, pada peraturan tersebut dijelaskan mengenai tatacara pengelolaan barang milik daerah termasuk kegiatan Pengawasan dan Pengendalian.

Menurut pemaparan informan I₁₋₁ dapat diketahui pada proses pengawasan dan pengendalian aset tanah di Kelurahan Kepuren, mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah, karena pada peraturan tersebut terdapat tatacara mengenai proses pengawasan dan pengendalian.

Inspektorat melakukan pengawasan dan pengendalian dengan cara menilai apakah pelaksanaan tugas sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan memenuhi 3E prinsip yaitu Efektif, Efisien dan Ekonomis, lalu selanjutnya kita memberikan rekomendasi pemeriksaan dan mengacu pada SA-AIPI (Standard Audit Auditor Interent Pemerintah Indonesia) dan nantinya akan dipertanggung jawabkan kepada Walikota, makanya sebelumnya kita lakukan pembinaan terlebih dahulu.

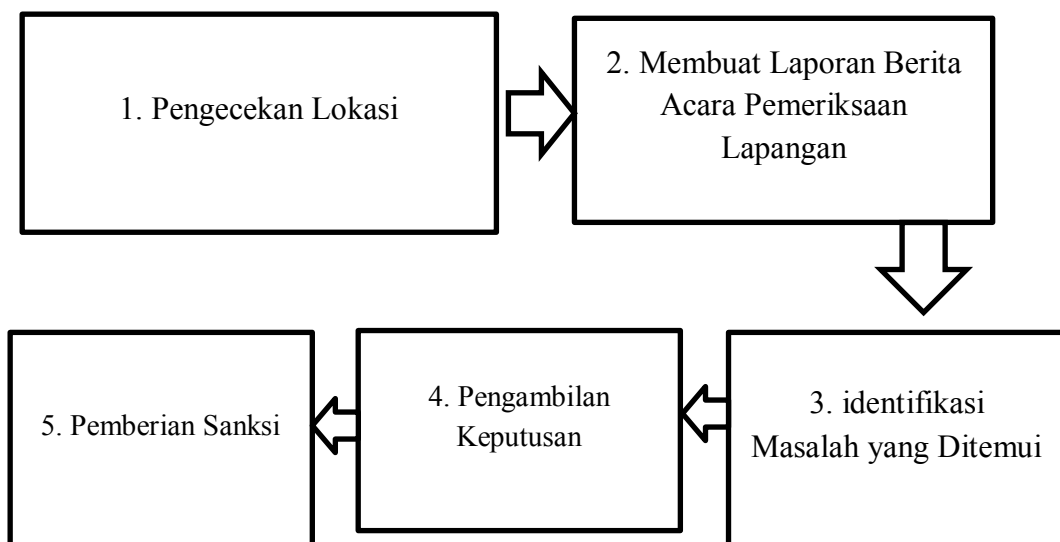
Berdasarkan penuturan informan I₁₋₉ dapat diketahui bahwa pihak Inspektorat dalam melakukan pengawasan dan pengendalian dengan cara melakukan penilaian, lalu selanjutnya memberikan rekomendasi dan pembinaan. Hasil dari pelaksanaan tugas pengawasan dan pengendalian selanjutnya akan

diberikan kepada Walikota, untuk menentukan pemberian sanksi dan tindakan yang atas pelanggaran yang telah dilakukan.

Adanya kegiatan pengecekan lokasi dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana keadaan fisik dan apakah pemanfaatan sudah sesuai dengan fungsi dari si aset tersebut atau tidak. Selanjutnya setelah pengecekan lokasi, maka akan dibuat Laporan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan, yang dimana merupakan isi dan rincian kegiatan yang sudah dilakukan, melakukan perincian apa saja yang sudah dicek, apakah ada kesalahannya atau tidak. Kalau ada apakah kesalahan tersebut bersifat ringan, sedang atau berat.

Gambar 4.4

Alur Tahapan Proses Pengawasan dan Pengendalian dalam Pengelolaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren



(Sumber: Inspektorat Kota Serang yang diolah oleh Peneliti, 2017)

Berdasarkan gambar 4.3 dapat diketahui bahwa alur tahapan proses pengawasan dan pengendalian dalam pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren, yang pertama adanya pengecekan lokasi oleh tim inventarisasi Inspektorat Kota Serang, lalu membuat laporan berita acara pemeriksaan lapangan dan mengidentifikasi masalah-masalah yang ditemui, selanjutnya pengambilan keputusan terhadap permasalahan yang ditemui. Lalu diberikannya sanksi apabila pihak ketiga melakukan pelanggaran.

4.4.5.3 Pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) dalam Pengelolaan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Dalam perkembangan teknologi, tentu berkembanglah suatu sistem informasi manajemen yang membantu proses kerja pada bidang pemerintahan. Dengan menggunakan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) perlu dilakukan untuk mempermudah proses pengelolaan aset tanah. Pemerintah Kota Serang menggunakan aplikasi bernama ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Daerah), yang mana merupakan sistem informasi Manajemen yang berfungsi dalam pengelolaan data dan informasi Barang Milik Daerah secara *online*, yang bisa diakses oleh para pengurus barang milik daerah di masing-masing dinas atau instansi pemerintah.

Berdasarkan pernyataan dari Informan I₁₋₁ dapat diketahui bahwa Pemerintah Kota Serang menggunakan aplikasi ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Daerah) yang dimana aplikasi tersebut memiliki fungsi dalam mengelola barang milik daerah dan dikelola secara online, serta mampu diakses oleh semua pengurus barang milik daerah pada masing-masing Organisasi Perangkat Daerah.

ATISISBADA selalu diperbaharui atau diupdate untuk mendapatkan hasil yang valid. Diperbaharui setiap ada barang milik daerah baik dari proses inventarisasi, pencatatan, hingga pada proses penghapusan barang milik daerah. Hal ini agar memudahkan pengelola barang dalam mengawasi serta mengendalikan asetnya dengan baik.

Berdasarkan dengan pernyataan seluruh informan, peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa kegiatan pengembangan sistem informasi manajemen aset tanah di Kelurahan Kepuren yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang dengan melakukan pembaharuan pada aplikasi ATISISBADA, agar pengelola barang dapat menyajikan data yang valid, dan selalu dapat mengawasi dan mengendalikan aset daerah dengan baik.

Jadi, kesimpulan peneliti mengenai proses kegiatan pengembangan sistem informasi manajemen pada aset tanah di Kelurahan Kepuren yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang sudah baik, karena hal ini dapat dilihat bahwa pihak BPKAD Kota Serang selalu melakukan memperbaharui ATISISBADA.

4.5 Pembahasan

Langkah selanjutnya dalam proses analisis data adalah melakukan ringkasan pembahasan dari hasil penelitian. Ringkasan pembahasan dari hasil penelitian ini dilakukan untuk memberikan penafsiran terhadap hasil yang diperoleh selama penelitian berlangsung. Adapun hasilnya yaitu sebagai berikut :

1. Inventarisasi Aset

Dalam proses inventarisasi aset daerah khususnya tanah maka Pemerintah Daerah Kota Serang melakukan pencatatan dari keseluruhan aset daerah yang dimiliki, karena aset yang dimiliki berasal dari berbagai macam seperti dari hasil pengadaan, dari hasil hibah, maka agar aset daerah yang dimiliki dapat dikoordinir dan dapat diketahui berapa jumlahnya, maka harus dilakukan proses inventarisasi barang milik daerah. Proses pencatatan aset daerah khususnya tanah belum dilakukan dengan baik hal ini dapat dilihat dari proses pencatatan yang tidak sama antara pihak Kecamatan Walantaka dengan pihak Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang, maka dari itu dilakukannya proses rekonsiliasi data setiap tri semester, 6 (enam) bulan dan setahun sekali. Inventarisasi aset secara yuridis atau legal belum dilakukan dengan baik, hal ini dibuktikan dengan masih banyak aset daerah khususnya di Kelurahan Kepuren yang belum memiliki sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang sah di mata hukum. Selanjutnya pada proses pengadaan aset tanah sudah dilakukan dengan baik, hal ini dapat dilihat dengan proses pengadaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang dalam pengadaan aset daerah khususnya tanah berdasarkan dari permohonan setiap OPD lalu kemudian disusun dalam Rencana Kebutuhan Barang Milik Daerah (RKBMD), dan dalam proses pengadaan Pemerintah Daerah Kota Serang menggunakan aplikasi *E-Purchasing*. Kegiatan kodifikasi/ *labelling* aset daerah khususnya tanah sudah berjalan dengan baik, sudah berjalan sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang dimana tanah dikelompokkan

ke dalam KIB A. Tetapi dengan ditemuinya permasalahan pada proses inventarisasi aset daerah khususnya tanah di Kelurahan Kepuren, dapat membuktikan bahwa kegiatan inventarisasi aset belum berjalan dengan baik. Inventarisasi aset merupakan point terpenting bagi instansi pemerintahan dalam pengelolaan aset. Tujuan dari kegiatan inventarisasi aset yaitu agar menciptakan tertib administrasi, sehingga Pemerintah Daerah dapat melakukan pengamanan dan melakukan pengawasan dan pengendalian setiap aset daerah yang dimiliki, selain itu dapat menyajikan data secara valid. Dengan dilakukannya kegiatan inventarisasi aset maka Pemerintah Daerah dapat mengetahui apakah aset daerah tersebut sudah dipergunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan fungsi dan tujuan dari si aset daerah tersebut. Permasalahan inventarisasi aset pada aset tanah yaitu terdapat 15 (lima belas) bidang aset tanah yang masih belum memiliki dokumen kepemilikan, aset tanah tersebut hanya memiliki Surat Penetapan Pajak Terutang yang dimana tidak bisa dijadikan sebagai bukti kepemilikan yang sah. Banyaknya aset tanah yang tidak memiliki sertipikat tanah disebabkan karena hasil hibah dari Pemerintah Daerah Kabupaten Serang.

2. Legal Audit

Legal audit sebagai lingkup kerja manajemen aset yang berupa investasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan aset tanah di Kelurahan Kepuren. Dimana yang seperti telah dipaparkan diatas, bahwa proses legal audit yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang dengan

tertib administrasi, tertib inventarisasi sehingga dalam proses inventarisasi ini dapat memudahkan BPKAD Kota Serang dalam mehyajikan data secara valid. Namun jika dilihat proses legal audit yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang kurang berjalan dengan baik. Hal ini dikarenakan masih terdapat aset tanah di Kelurahan Kepuren yang belum memiliki dokumen kelengkapan seperti sertifikat tanah, dimana sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah untuk dapat mengamankan aset tanah di Kelurahan Kepuren yang merupakan milik dari Pemerintah Daerah Kota Serang. Jadi, dapat diketahui, dengan melihat permasalahan yang ada pada proses legal audit pada aset tanah di Kelurahan Kepuren yaitu, bahwa proses legal audit pada aset tanah belum berjalan dengan baik, padahal dapat diketahui bahwa sebagian besar proses legal audit yang baik yaitu dengan melakukan inventarisasi yang tertib dan teratur pada setiap aset tanah dan dengan melengkapinya dengan dokumen kepemilikan yang sah, seperti misalnya pada aset tanah dengan memiliki Sertipikat Tanah. Aset tanah yang diperoleh pada tahun 2007 kebawah sulit ditelusuri bukti kepemilikannya. Jadi, dapat diketahui bahwa proses legal audit yang baik adalah dengan melakukan tertib inventarisasi dan administrasi aset, dan dengan melengkapinya dokumen kepemilikan.

3. Penilaian Aset

Proses penilaian aset pada aset tanah di Kelurahan Kepuren, seperti yang telah dipaparkan diatas yaitu dapat diketahui bahwa Pemerintah Daerah Kota Serang tidak melakukan proses penilaian pada aset tanah, akan tetapi Pemerintah Daerah Kota Serang berkoordinasi dengan pihak DJKN (Direktorat Jenderal

Kekayaan Negara) Kanwil Banten dan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Serang, untuk menilai ulang kembali nilai-nilai aset yang bernilai tidak wajar dan bernilai Rp 0.00 dan Rp 1.00,-. Peraturan yang digunakan dalam penilaian aset tanah di Kelurahan Kepuren adalah Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) yang tercantum dalam BAB VIII tentang penilaian. Penilaian dilakukan setiap triwulan semester dalam setahun sekali. proses kegiatan penilaian tanah yaitu: Pertama tim inventarisasi Kecamatan Walantaka menyiapkan data aset tanah dan dokumen perolehan, lalu menyerahkannya kepada Tim Inventarisasi Daerah. Selanjutnya Tim Inventarisasi tersebut mengecek kelengkapan dokumen perolehan dan melakukan penilaian atas aset tanah tersebut. Apabila dokumen perolehan sudah lengkap, maka Tim Inventarisasi akan melakukan penilaian aset dengan Biaya Perolehan. Namun apabila dokumen tidak lengkap, maka Tim Inventarisasi akan mencari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas aset tanah pada tahun perolehan. Apabila NJOPnya tidak ada, maka Tim Inventarisasi BPKAD Kota Serang yang akan menilai aset tanah dengan menggunakan NJOP tanah yang lokasinya berdekatan dengan aset tanah tersebut, pada tahun perolehan. Dokumen perolehannya yaitu fotocopy sertifikat, apabila aset daerah khususnya tanah tersebut memiliki fotocopy sertifikat, maka dapat diganti dengan akta jual beli, girik, letter c, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, surat keterangan lurah atau desa jika ada, berita acara penerimaan terkait perolehan barang.

4. Optimalisasi Pemanfaatan Aset

Proses optimalisasi pada aset tanah di Kelurahan Kepuren belum berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat terdapat beberapa lahan kosong yang belum dimanfaatkan dan disewakan oleh pihak ketiga. Tidak adanya program dan rencana kerja untuk lebih meningkatkan dalam kegiatan pengoptimalisasian aset yang dimiliki. Aset tanah di Kelurahan Kepuren yang belum dimanfaatkan hanya ditanami tumbuhan liar saja sehingga belum mampu menambah pemasukan daerah. Aset tanah yang tidak dimanfaatkan karena jenis aset tanah tersebut merupakan tanah yang tidak produktif, sehingga tidak bisa ditanami apa-apa. Dan selanjutnya aset tanah masih dikuasai oleh eks.Kepala Desa dan pengelolaannya belum diserahkan kepada pihak Pemerintah Daerah Kota Serang.

5. Pengawasan dan Pengendalian

Proses pengawasan dan pengendalian pada aset tanah di Kelurahan Kepuren, dapat diketahui berdasarkan pemaparan seluruh informan, bahwa proses kegiatan pengawasan dan pengendalian pada aset tanah di Kelurahan Kepuren sudah berjalan dengan baik. Hal ini dapat dilihat pada kegiatan yang dilakukan oleh pihak Inspektorat Kota Serang, yang selalu memantau kegiatan inventaris yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Serang dalam menyusun 5 (lima) Kartu Inventaris Barang (KIB). Kemudian, dalam proses kegiatan pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset pada aset tanah di Kelurahan Kepuren yang dilakukan baik pihak Kelurahan, Kecamatan, maupun BPKAD Kota Serang sudah berjalan

dengan baik. Hal ini dapat dilihat pada aplikasi ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Daerah) yang memudahkan dalam menyajikan data secara valid dan selalu diperbaharui oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan dan temuan lapangan yang telah peneliti uraikan pada Bab IV, berikut peneliti simpulkan hasil penelitian terkait dengan Manajemen Aset Tanah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren) yaitu :

1. Pada proses inventarisasi aset, dapat dikatakan belum berjalan dengan baik karena belum sesuai dengan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, dapat dilihat bahwa Pemerintah Daerah Kota Serang mendapatkan opini Wajar Dengan Pengecualian dari BPK RI Salah satu penyebabnya yaitu karena masalah penyajian aset, terutama dalam penyajian nilai dan keberadaan aset daerah tersebut. Dimana masih terdapat aset daerah khususnya tanah masih bernilai Rp. 1,- dan Rp 0,-. Selanjutnya Pemerintah Daerah tidak melakukan pembaliknamaan terhadap aset-aset yang berasal dari pengembang/*developer*, secara langsung dan cepat. Kota Serang merupakan daerah otonom baru yang dimana dalam menjalankan roda pemerintahan membutuhkan aset-aset yang menunjang untuk melaksanakan tugas dan fungsinya, yang dimana aset tanah merupakan salah satu aset paling vital dalam menjalankan roda pemerintahan. Aset tanah yang diperoleh Pemerintah Daerah Kota Serang sebagian besar

merupakan hibah, pemberian dari Pemerintah Daerah Kabupaten Serang, yang dimana Pemerintah Daerah Kabupaten Serang sebagai daerah induk sudah berkewajiban menghibahkan aset yang terletak di Kota, menjadi aset Pemerintah Daerah Kota Serang. Selain itu, aset tanah dilakukan pencatatan dalam Buku Inventarisasi Barang namun ketika dicek ke lokasi tidak ditemukan fisiknya.

2. Pada legal audit, dapat dikatakan belum berjalan dengan baik. Hal ini dikarenakan pada proses inventarisasi aset dilakukan belum tertib administrasi. Hal ini dapat dilihat dari ketidaklengkapan dokumen-dokumen kepemilikan dari aset tanah tersebut..
3. Pada penilaian aset, sudah dilakukan dengan baik. Karena proses penilaian aset pada aset tanah dilakukan oleh pihak ketiga yang memang memiliki wewenang dan berkompeten dalam bidangnya, Pemerintah Daerah Kota Serang dalam melakukan penilaian aset berkoordinasi dengan DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) Kantor Wilayah Banten dan KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) Kota Serang, dan penilaian aset dilakukan setiap triwulan dalam setahun sekali. proses kegiatan penilaian tanah yaitu: Pertama tim inventarisasi Kecamatan Walantaka menyiapkan data aset tanah dan dokumen perolehan, lalu menyerahkannya kepada Tim Inventarisasi Daerah. Selanjutnya Tim Inventarisasi tersebut mengecek kelengkapan dokumen perolehan dan melakukan penilaian atas aset tanah tersebut. Apabila dokumen perolehan sudah lengkap, maka Tim Inventarisasi akan melakukan penilaian aset

dengan Biaya Perolehan. Namun apabila dokumen tidak lengkap, maka Tim Inventarisasi akan mencari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas aset tanah pada tahun perolehan. Apabila NJOPnya tidak ada, maka Tim Inventarisasi BPKAD Kota Serang yang akan menilai aset tanah dengan menggunakan NJOP tanah yang lokasinya berdekatan dengan aset tanah tersebut, pada tahun perolehan. Dokumen perolehannya yaitu fotocopy sertifikat, apabila aset daerah khususnya tanah tersebut memiliki fotocopy sertifikat, maka dapat diganti dengan akta jual beli, girik, letter c, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, surat keterangan lurah atau desa jika ada, berita acara penerimaan terkait perolehan barang

4. Pada proses optimalisasi aset tanah di Kelurahan Kepuren belum berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat dari masih terdapat lahan kosong yang belum dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang, karena kegiatan pemanfaatan yang dilakukan oleh kepada pihak ketiga harus mendapatkan persetujuan dari Walikota terlebih dahulu. Belum adanya program dan rencana untuk lebih meningkatkan dalam kegiatan pengoptimalisasian aset daerah khususnya tanah yang dimiliki. Aset daerah khususnya tanah yang tidak dimanfaatkan disebabkan karena letaknya yang jauh, posisinya tidak strategis serta sulit untuk diakses sehingga menyebabkan aset tanah tersebut hanya ditumbuhi tumbuhan liar saja selain itu beberapa tanah di Kelurahan Kepuren merupakan tanah yang tidak produktif, sehingga tidak bisa ditanami tumbuhan di atasnya.

5. Pada proses pengawasan dan pengendalian sudah berjalan dengan baik. Hal ini dikarenakan dilakukan langsung oleh pihak Inspektorat Kota Serang, yang melakukan pembinaan dan pengawasan serta pengendali kegiatan pada tiap-tiap Organisasi Perangkat Daerah. Selanjutnya pada pengembangan SIMA (Sistem Informaasi Manajemen Aset) sudah berjalan dengan baik, hal ini dapat dilihat dari penggunaan aplikasi ATISISBADA yang selalu diperbaharui datanya dan dapat diakses secara online, sehingga memudahkan dan membantu pihak BPKAD Kota Serang dalam menyajikan data yang valid.

5.2 Saran

Berdasarkan dengan kesimpulan yang peneliti berikan diatas, maka peneliti memberikan beberapa saran sebagai bahan masukan untuk Pemerintah Kota Serang di Kelurahan Kepuren, yaitu:

1. Pada tahap perencanaan, meningkatkan target dan memberikan batasan waktu terhadap aset-aset tanah yang akan disertifikasi, karena dengan adanya target dan waktu dalam pembuatan sertipikat tanah maka Pemerintah Kota Serang tidak akan membutuhkan waktu yang lama, agar seluruh aset milik Pemerintah Kota Serang tersebut memiliki sertipikat kepemilikan atas nama Pemerintah Kota Serang.
2. Saran peneliti, untuk tanah yang belum memiliki sertipikat agar dibuatkan sertipikat sementara sebagai cadangan untuk keperluan administrasi dan terhadap aset tanah yang sudah memiliki bukti kepemilikan yang jelas,

untuk lokasi tanahnya diharapkan diberikan patok beton yang jelas dan pagar serta papan tanda kepemilikan atas nama Pemerintah Kota Serang. Hal ini untuk mengantisipasi terjadinya penyerobotan aset tanah yang dimiliki.

3. Meninjau kembali terhadap dampak yang ditimbulkan dalam pergantian pengurus barang yang ada, apakah dengan adanya mutasi pegawai tersebut akan lebih memaksimalkan kinerja atau sebaliknya. Karena dalam proses pengelolaan diperlukan pihak-pihak yang benar-benar mengetahui permasalahan aset yang terjadi.

DAFTAR PUSTAKA

Sumber Buku:

- Arikunto, S. 2002. *Prosedur Suatu Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bungin, Burhan. 2009. *Manajemen Strategik Konsep, Kasus dan Implementasi*. Jakarta: Grasindo.
- Riduwan. 2012. *Pengantar Statistika Sosial*. Bandung: Alfabeta.
- Prasetyo Bambang dan Lina Miftahul Jannah. 2005. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Hambali. 2010. *Investarisasi Barang Milik Negara*. Bandung: Politeknik Negri Bandung.
- Harrt-Sears, Terri. 2012. *WHY GOOD DATA IS A MUST: Asset Management Oversight is Essential to Effective Governancem*. U.S.A: Specializing in Consumption Management Services.
- Hastings, Nicholas A. Jhon. 2010. *Physical Asset Managemen*. Springer.
- Hidayat, Muchtar. 2012. *Manajemen Aset (Privat dan Publik)*. Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Jhon M. Echols dan Hasan Shadily. 2004. *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia.
- Lei, Telli van der, Paulien Harder & Ype Wijnia. 2012. *Asset Management, The State of the Art in Europe from a Life Cycle Perspective*. Springer.

- Lutchman, Roopchan. 2006. *Sustainable asset management: linking assets, people and processes for results*. Lancaster, PA: DEStech Publications, Inc.
- Siregar, Doli D. 2004. *Manajemen Aset*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sugima, A Gima. 2013. *Manajemen Aset Pariwisata Pelayanan Berkualitas Agar Wisatawan Puas dan Loyal*. Bandung: Guardaya Intimarta.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Silalahi, Ulber. 2002. *Pemahaman Praktis Asas-asas Manajemen*. Bandung: Mandar Maju.
- Darise, Nurlan. 2009. *Pengelolaan Keuangan Daerah*. Jakarta: Indeks.
- Barata, Atep dan Bambang Trihartanto. 2005. *Perbendaharaan dan Pemeriksaan Keuangan Negara/ Daerah*. Jakarta: PT. Alex Media Komputindo.

Dokumen :

- Undang-undang No.23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan Peraturan Pemerintah.
- Undang-undang No.27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 Tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No.76/PMK.06/2015 tentang standar Barang dan Standar Kebutuhan Barang Milik Negara Berupa Alat Angkutan Darat Bermotor Dinas Operasional Jabatan di Dalam Negeri.

Peraturan Daerah Kota Serang Nomor 06 Tahun 2010 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Peraturan Walikota Serang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Inventarisasi dan Penilaian Barang Milik Daerah.

Sumber Lain :

Manajemen Aset Kendaraan Dinas Operasional di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Tangerang.

Penyerahan Aset Tetap Daerah dari Kabupaten Serang kepada Kota Serang Provinsi Banten.

MEMBER CHECK

Nama : Ending Mashyudi, S.IP., M.Si
Instansi : Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
Kota Serang
Jabatan : Kepala SubBidang Penatausahaan Aset
Kode Informan : I1-1

1. Bagaimana proses pencatatan dan pengadaan aset tanah di Pemerintah Kota Serang?
Proses pengadaan aset tanah di Kota Serang berdasarkan pada permohonan oleh masing-masing OPD (Organisasi Perangkat Daerah) yang telah dibuat melalui RKBMD (Rencana Kerja Barang Milik Daerah) dan RKA (Rencana Kerja Anggaran) dan untuk pencatatannya dicatat ke dalam KIB (Kartu Inventaris Barang) A dan ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Milik Daerah).
2. Masalah apa saja yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Serang dalam melegalkan aset tanah yang dimiliki?
Sulitnya menemukan dokumen kepemilikan karena sebagian besar aset tanah di Kota Serang merupakan hasil dari hibah Pemerintah Kabupaten Serang.
3. Jika pada aset bergerak diberikan benda seperti label sebagai tanda kepemilikan, maka jika pada aset tanah seperti apa tanda yang diberikan oleh Pemerintah Kota Serang untuk menunjukkan bahwa aset tersebut milik Pemerintah Kota Serang?
Kita buat patok beton agar tidak diubah-ubah letaknya oleh orang yang tidak bertanggung jawab.
4. Apa penyebab aset tanah di Kelurahan Kepuren tidak dimanfaatkan secara optimal?
Misalnya seperti disewakan kepada pihak lain.
Karena letaknya yang jauh, tidak strategis serta sulit dijangkau sehingga menyebabkan pihak lain atau pihak ketiga kurang berminat untuk melakukan kerja sama.

5. Bagaimana proses pengawasan dan pengendalian terhadap aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang?

Proses pengawasan dan pengendalian mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Pada peraturan tersebut dijelaskan mengenai tata cara pengelolaan barang milik daerah termasuk kegiatan Pengawasan dan Pengendalian.

6. Bagaimana dengan Pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) dalam pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren?

Dalam perkembangan teknologi, tentu berkembanglah suatu sistem informasi manajemen yang membantu proses kerja pada bidang pemerintahan. Dengan menggunakan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset) perlu dilakukan untuk mempermudah proses pengelolaan aset tanah. Pemerintah Kota Serang menggunakan aplikasi bernama ATISISBADA (Aplikasi Teknologi Informasi Siklus Barang Daerah), yang mana merupakan sistem informasi Manajemen yang berfungsi dalam pengelolaan data dan informasi Barang Milik Daerah secara *online*, yang bisa diakses oleh para pengurus barang milik daerah di masing-masing dinas atau instansi pemerintah.

Serang, ... – Januari – 2018

Ending Mashyudi, S.IP., M.Si

NIP. 19691120 199003 1002

MEMBER CHECK

Nama : Firman Hidayatus

Instansi : Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah
Kota Serang

Jabatan : Staff Bidang Aset

Kode Informan : I₁₋₂

1. Bagaimana proses pencatatan terhadap fisik aset di Kelurahan Kepuren?
Pencatatan aspek fisik aset tanah dimulai dari pencatatan kode barang, lalu nomor registrasi, nama barang/ nama aset, luas tanah, tahun perolehan, letak/ alamat, status tanah, dan cara perolehan.
2. Bagaimana proses pembuatan sertipikat tanah untuk dapat melegalkan aset tanah di Kelurahan Kepuren?
Untuk memiliki sertifikat tanah itu kita melengkapi persyaratannya terlebih dahulu, karena kalau tidak lengkap maka permohonan kita akan ditolak oleh pihak BPN. Selanjutnya apabila sertifikat tanahnya sudah jadi maka kita akan dihubungi oleh pihak BPN.
3. Bagaimana dengan mengoptimalkan potensi fisik aset tanah di Kelurahan Kepuren?
Optimalisasi dalam penggunaan aset dilihat dari lokasi, bagaimana si pihak lain atau pihak ketiga melihat aset tanah yang terletak di Kelurahan Kepuren. Jika mereka tertarik maka akan retribusi yang mampu menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Serang.
4. Program apa yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Serang dalam mengoptimalkan aset tanah yang terletak di Kelurahan Kepuren? Misalnya melakukan kerja sama melalui disewakan kepada pihak lain.
Tidak ada program kerja atau rencana apapun bahkan promosi pun tidak ada untuk disewakan atau digunakan pihak lain. Jika memang ada pihak lain yang berminat maka silahkan melakukan permohonan pengajuan Pemanfaatan Barang Milik Daerah kepada Walikota.
5. Bagaimana cara mengoptimalkan aset tanah yang berpotensi di Kelurahan Kepuren?
Yaitu dengan cara menggunakan aset tersebut sesuai dengan fungsinya.
6. Jenis aset tanah seperti apa yang digolongkan ke dalam aset yang tidak berpotensi?
Kalau untuk tanah yaitu jenis tanah yang tidak produktif. Jadi mau ditanami apa saja, tanamannya tidak dapat hidup.
7. Bagaimana dengan proses pengawasan dan pengendalian dalam pengelolaan aset tanah di Kelurahan Kepuren?
Yaitu dengan cara melakukan pengecekan langsung ke lokasi, agar kita mengetahui bagaimana keadaan fisik dari si aset tersebut. Setelah melakukan pengecekan, maka

akan membuat Laporan Berita Acara Pemeriksaan, isinya itu rincian kegiatan yang telah dilakukan.

8. Apa bukti dari telah dilakukannya kegiatan pengawasan dan pengendalian?
Membuat Laporan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan, isinya yaitu rincian kegiatan pengawasan apa saja yang sudah dilakukan.

Serang, ... – Januari – 2018

Firman Hidayatus

NIP. 19810613 201001 1011

MEMBER CHECK

Nama : Jahniar Rachmawati, A, S.Sos

Instansi : Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Kota Serang

Jabatan : Kepala Sub Bidang Pelaporan Aset Daerah

Kode Informan : I₁₋₅

1. Bagaimana dengan proses penilaian aset daerah di Pemerintah Kota Serang?

kegiatan penilaian tanah yaitu: Pertama tim inventarisasi Kecamatan Walantaka menyiapkan data aset tanah dan dokumen perolehan, lalu menyerahkannya kepada Tim Inventarisasi Daerah. Selanjutnya Tim Inventarisasi tersebut mengecek kelengkapan dokumen perolehan dan melakukan penilaian atas aset tanah tersebut. Apabila dokumen perolehan sudah lengkap, maka Tim Inventarisasi akan melakukan penilaian aset dengan Biaya Perolehan. Namun apabila dokumen tidak lengkap, maka Tim Inventarisasi akan mencari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) atas aset tanah pada tahun perolehan. Apabila NJOPnya tidak ada, maka Tim Inventarisasi BPKAD Kota Serang yang akan menilai aset tanah dengan menggunakan NJOP tanah yang lokasinya berdekatan dengan aset tanah tersebut, pada tahun perolehan. Dokumen perolehannya yaitu fotocopy sertifikat, apabila aset daerah khususnya tanah tersebut memiliki fotocopy sertifikat, maka dapat diganti dengan akta jual beli, girik, letter c, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah, surat keterangan lurah atau desa jika ada, berita acara penerimaan terkait perolehan barang.

2. Landasan hukum apa yang digunakan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang dalam mengelola aset daerah yang dimiliki?

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Peraturan Walikota Serang

3. Bagaimana dengan proses pengecekan aset dalam kegiatan inventarisasi aset Pemerintah Kota Serang?

Dilakukan oleh pihak BPKAD Kota Serang, setiap Organisasi Perangkat Daerah dilakukan pengawasan oleh satgas ada 4 kelompok yang tujuannya untuk mendampingi sensus dan mengevaluasi.

4. Jika pada aset bergerak diberikan tanda seperti label sebagai tanda kepemilikan aset tersebut, jika pada aset tanah dan bangunan seperti tanda yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota Serang untuk menunjukkan bahwa aset tersebut milik Pemerintah Daerah Kota Serang?

Untuk aset daerah khususnya tanah diberikan papan tanda kepemilikan dan patok batas beton.

5. Kendala apa yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Serang dalam melegalkan aset daerah khususnya tanah yang dimiliki?

Sulitnya menemukan bukti dokumen kepemilikan, karena hasil hibah dari Pemerintah Kabupaten Serang.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Mia Rahmiati
Jabatan : Staff Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Serang
Instansi : Badan Pertanahan Nasional Kantor Kabupaten Serang
Kode Informan : I1-7

Menyatakan dengan benar bahwa telah dilakukan proses wawancara dan observasi penelitian untuk keperluan penyusunan SKRIPSI yang telah dilakukan oleh Mahasiswa Universitas Sultan Ageng Tirtayasa dengan keterangan sebagai berikut :

Nama : Putri Kusumawardani
NIM : 6661121309
Prodi : Administrasi Publik
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Dengan ini saya tidak keberatan apabila nama saya dicantumkan dalam penelitian ini guna keperluan keabsahan data dalam penelitian skripsi.

Demikian surat ini saya sampaikan, semoga pernyataan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya untuk bahan penelitian.

Serang, Desember 2017



MEMBER CHECK

Nama : Mia Rahmiati
Instansi : Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang
Jabatan : Staff
Kode Informan : I₁₋₇

1. Bagaimana proses pembuatan sertifikat tanah untuk dapat melegalkan aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang?

Adanya permohonan oleh pengelola barang milik daerah, selanjutnya pengambilan data dengan dilakukannya pengukuran. Apabila persyaratan lengkap maka selanjutnya akan kami proses.

2. Masalah apa saja yang dihadapi dalam proses pembuatan sertifikat tanah milik Pemerintah Kota Serang?

Tidak ada permohonan, lalu aset tanah tersebut tidak tercatat dalam Buku Inventaris Barang Milik Daerah, dan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti perolehan.

Serang, Desember 2017



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rubin Haryadi

Instansi : Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Kota Serang

Kode Informan : I2-2

Menyatakan dengan benar bahwa telah dilakukan proses wawancara dan observasi penelitian untuk keperluan penyusunan SKRIPSI yang telah dilakukan oleh Mahasiswa Universitas Sultan Ageng Tirtayasa dengan keterangan sebagai berikut :

Nama : Putri Kusumawardani

NIM : 6661121309

Prodi : Administrasi Publik

Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

Dengan ini saya tidak keberatan apabila nama saya dicantumkan dalam penelitian ini guna keperluan keabsahan data dalam penelitian skripsi.

Demikian surat ini saya sampaikan, semoga pernyataan ini dapat digunakan sebagaimana mestinya untuk bahan penelitian.

Serang, Desember 2017



MEMBER CHECK

Nama : Rubin Haryadi
Instansi : Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang
(KPKNL) Kota Serang
Jabatan : Pelaksana
Kode Informan : I₂₋₂

1. Bagaimana proses penilaian yang dilakukan oleh KPKNL Kota Serang terhadap aset-aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang?

Pertama adanya surat rekomendasi untuk melakukan penilaian dari BPK Provinsi Banten, lalu selanjutnya pihak KPKNL Kota Serang akan bekerja sama dengan instansi yang akan melakukan penilaian, misalnya oleh pihak BPKAD Kota Serang akan ikut mendampingi untuk menunjukkan letak dari si aset tersebut.

2. Landasan hukum apa yang digunakan oleh KPKNL Kota Serang dalam melakukan penilaian aset?

Dalam kegiatan penilaian aset daerah kita mengacu pada PMK Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara dan PMK Nomor 118/PMK.06/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Kembali Barang Milik Negara.

3. Laporan apa saja yang dibuat oleh pihak KPKNL Kota Serang setelah melakukan penilaian aset daerah Pemerintah Kota Serang?

Laporan Hasil Pemeriksaan Keuangan (LHKP).

4. Ditinjau dari segi apa saja pihak KPKNL melakukan penilaian aset daerah Pemerintah Kota Serang?

Kita menggunakan pendekatan, ada tiga pendekatan yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan. Untuk penilaian aset objek tanah dilakukan itu dengan cara survey ke lapangan.

5. Apakah pihak KPNKL berhak untuk tidak melakukan penilaian aset?

Ya. Apabila aset daerah tersebut sebelumnya telah dilakukan penghapusan atau pemindahtanganan oleh Pengelola Barang. Lalu apabila aset tersebut tidak ditemukan fisiknya, yang berdasarkan pada Laporan Hasil Inventarisasi.

Serang, Desember 2017



MATRIKS WAWANCARA INFORMAN PENELITIAN

1. INVENTARISASI ASET

a. Pencatatan aset tanah di Kelurahan Kepuren

Q ₁ I	Bagaimana proses inventarisasi aset tanah di Kelurahan Kepuren?
I ₁₋₁	<p>Prosesnya yaitu barang masuk, belanja untuk barang bukan dari proses pengadaan, selanjutnya barang tersebut diserahkan kepada pengurus barang, barang tersebut harus dilengkapi dengan berita acara ya. Lalu si pengurus barang melaporkan kepada pimpinan dan masing-masing OPD diberikan Surat Perintah Penyaluran Barang, dari hasil survey tersebut pengurus barang menyalurkan barang ke siapa saja nih yang membutuhkan barang tersebut dengan Berita Acara Serah Terima dan fungsi dari Berita Acara Serah Terima Barang kalau barang ada yang hilang maka bisa diketahui siapa pemegangnya dan dia harus bertanggung jawab. Kalau sekarang, pengurus barang tugas dan kewajibannya itu menginventaris saja dia mengolah langsung kalau barang untuk barang pakai habis, jadi kelola langsung dengan membuat kartu barang. Pada akhir tahun kita bikin laporannya nanti dengan menggunakan Buku Inventaris Barang (KIB).</p>
I ₁₋₄	<p>Pencatatan saja dan yang pasti dilakukan pengecekan fisiknya dan koordinasi antara BPKAD Kota Serang, Kecamatan Walantaka dan pihak Kelurahan Kepuren agar data yang dimiliki benar dan sesuai dengan apa yang ada di lapangan sehingga laporan yang kita bikin dapat dipertanggung jawabkan.</p>
I ₁₋₅	<p>Inventarisasi dilakukan dengan cara pencatatan semua aset yang dimiliki oleh Pemkot Serang, setiap aset yang kita lakukan pengadaan maka dilakukan pencatatan pula terhadap aset tersebut.</p>

I ₁₋₆	Pencatatan semua aset yang dimiliki dicatat ke dalam buku inventaris yang lengkap, teratur dan secara terus-menerus untuk menunjang pelaksanaan tugas pemerintah.
I ₂₋₁	Mulai dari proses pengadaan kemudian adanya rekonsiliasi, setelah itu survey lokasi dan dicatat dalam ATISISBADA.

b. Kodefikasi aset tanah di Kelurahan Kepuren

Q₂	Bagaimana proses pengelompokkan aset di Pemerintah Kota Serang?
I	
I ₁₋₃	Semua aset yang kita punya dikelompokkan sesuai dengan jenisnya, kalo aset tanah itu kita catat di KIB A, aset perlatan dan mesin di KIB B, gedung dan bangunan kita catat di KIB C, jalan irigasi dan jaringan kita catat di KIB D, KIB E itu untuk aset tetap lainnya.
I ₁₋₁	Dalam pencatatan aset yang kita miliki, kita melakukan pencatatan mulai dari luas tanah, kemudian untuk gedung dan bangunan kita catat dimana lokasinya dibangun untuk apa, semuanya dicatat untuk mempermudah monitoring dan proses pencatatan ini dimulai dari masing-masing OPD kemudian koordinasi dan dicocokkan sama data yang ada di BPKAD selaku pengelola barang milik daerah.
I ₂₋₁	Sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 ya, semuanya sudah dikelompokkan dengan jelas di dalam peraturan tersebut.
I ₁₋₄	KIB A: Tanah, KIB B: Peralatan dan Mesin, KIB C: Gedung dan Bangunan, KIB D: Jalan, Irigasi dan Jaringan, KIB E: Aset Tetap Lainnya, KIB F: Konstruksi dalam Pengerjaan.

c. Pencatatan aspek fisik aset tanah di Kelurahan Kepuren

I \ Q₃	Bagaimana proses pencatatan terhadap fisik aset di Kelurahan Kepuren?
I ₁₋₃	Kalo untuk melakukan pengecekan fisik asetnya minimal kegiatan pengecekan ini dilakukan dua minggu sekali, untuk proses pengecekan dalam pengerjaan kalo biasanya sih bangunan ya, dilihat sudah berapa persen pekerjaan yang sedang dikerjakan misalnya sudah 25% dan hal apa saja yang sudah dikerjakan lalu muncul nilai pekerjaan sebesar 25% gitu.
I ₁₋₁	Untuk gedung, bangunan, tanah itu diberikan identitas ya misalnya adanya plang, pencatatan lokasi, guna nya untuk apa, akses menuju lokasi tersebut lalu kita catat dalam Kartu Inventaris Barang.
I ₁₋₄	Pengukuran fisik untuk tanah, lalu kita melakukan sensus dengan cara melakukan dokumentasi satu per satu kita datengin aset tanah yang ada, melakukan pengukuran luasan, lalu kitabikin laporan hasil sensus yang telah disediakan, evaluasi dan validasi, perbaikan pencatatan ke dalam aplikasi ATISISBADA.
I ₁₋₅	Yang paling kita perhatikan untuk aset tanah yaitu luasnya karena apabila luas tanah tidak sesuai pasti akan berdampak terhadap tanah yang ada disekitarnya.
I ₁₋₇	Kami sebagai pihak Insepktorat memiliki tugas dan kewenangan dalam hal pengawasan, pembinaan dan pengendalian jadi dalam Pengawasan Administrasi dan pengawasan fisik, misalnya gini secara tertulis dalam KIB ada aset tanah dilokasi A, ya kita juga harus mengecek fisik dan lokasinya ke lokasi A tersebut benar atau tidak aset tanah tersebut ada di wilayah tersebut.

d. Pendataan Legalitas Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

I \ Q₄	Bagaimana proses pendataan legalitas aset tanah Pemerintah Kota Serang?
I ₁₋₁	Pemerintah Kota Serang memiliki banyak sekali aset tanah dan aset tanah tersebut banyak yang belum memiliki kelengkapan dokumen, karena apa? Proses kepemilikan atas aset tanah tersebut beragam bisa dari hasil pengadaan, dan paling banyak itu berasal dari hibah Kabupaten Serang, dan dokumennya itu tidak lengkap untuk aset pada tahun yang sangat lampau, dalam hal pengadaan aset tanah yang kita miliki itu sudah memiliki kelengkapan dokumen semua, disimpan dan tercatat dengan rapih.
I ₁₋₄	Ya kalo aset tanah di Kelurahan ini kan dulunya tanah bengkok ya neng, yang dimana tanah bengkok itu diperuntukkan untuk menggaji Kepala Desa yang dimana tanah tersebut digarap oleh warga dengan sistem sukarela. Jadi kebanyakan aset tanah disini itu dokumen kepemilikan yang dimiliki itu berupa SPPT, dan AJB.

e. Pendataan kepemilikan aset tanah di Kelurahan Kepuren

I \ Q₅	Bagaimana proses pendataan kepemilikan aset tanah di Kelurahan Kepuren?
I ₁₋₁	Biasanya dilakukan survey dan dilakukan sensus selama 5 (lima) tahun sekali.
I ₁₋₄	Melakukan survey yang berkoordinasi antara pihak BPKAD, Kecamatan dan Kelurahan.
I ₁₋₅	Biasanya pihak Kelurahan melakukan survey dan pencatatan dan memberikan laporan kepada pihak Kecamatan, lalu pihak Kecamatan Walantaka akan memberikan laporan kepada pihak BPKAD. Dan dilakukan

	selama tri-semester, 6 bulan dan setahun.
--	---

2. LEGAL AUDIT

a. Landasan hukum dalam mengelola aset tanah

I / Q ₆	Apa landasan hukum dalam manajemen aset tanah di Pemerintah Kota Serang?
I ₁₋₁	Landasan hukum dalam pengelolaan barang milik daerah kita menggunakan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 jadi didalamnya dijelaskan masing-masing tugas, wewenang, dan pengelolaannya jadi kita tinggal ngikutin untuk mengelolanya. Agar dalam kegiatan mengelola barang milik daerah itu terarah, tidak terjadi tumpang tindih pekerjaan, dan pengelolaan baik serta dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat.
I ₁₋₄	Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah dan untuk Perda nya sendiri kita menggunakan Peraturan Walikota Serang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Inventarisasi dan Penilaian Barang Milik Daerah.
I ₁₋₅	Landasan hukum yang kita gunakan yaitu peraturan yang berlaku saat ini untuk Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) kita pakai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016.
I ₂₋₁	Semua kegiatan yang kita lakukan itu semuanya berdasarkan peraturan yang berlaku ya kalo dalam pengelolaan barang milik daerah kita menggunakan dan berpacu dengan peraturan yang berlaku juga mengenai Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016, walaupun ada peraturan lainnya yang menyangkut tapi peraturan yang utamanya ini yang kita pakai.

b. Sistem dan prosedur memperoleh Legalitas Kepemilikan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

<p>Q7</p> <p>I</p>	<p>Bagaimana proses pembuatan sertipikat tanah agar dapat melegalkan aset tanah yang dimiliki?</p>
<p>I1-2</p>	<p>Untuk memiliki sertifikat tanah kita pertama melakukan persiapan dengan melengkapi persyaratan untuk mengajukan pembuatan sertifikat ya, karena apabila dokumennya tidak lengkap maka pihak BPN akan menolaknya, apabila sudah lengkap maka pihak BPN akan menerima pengajuan kita dan segera proses, setelah itu kita akan dihubungi oleh pihak BPN. Namun karena terlalu banyaknya aset tanah yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang, dan masih banyak pula yang belum lengkapnya dokumennya serta terbatasnya anggaran juga maka masih 35% aset tanah yang memiliki sertifikat.</p>
<p>I1-6</p>	<p>Apabila tidak ada permohonan pembuatan sertipikat oleh pihak yang bersangkutan, maka kami pihak BPN yang mengelola tentang pertanahan tidak dapat melakukan proses pembuatan sertipikat, dikarenakan yang lebih mengetahuinya itu kan masing-masing OPD ya, kalau mengenai aset yang lebih mengetahuinya kondisinya adalah pihak BPKAD saja, jadi kita bisa sembarangan mengeluarkan/membuat sertifikat. Intinya harus ada permohonan dan kelengkapan dokumennya dulu baru bisa kita proses. Dan untuk peraturannya kita mengacu pada Peraturan Menteri Agraria Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.</p>
<p>I1-7</p>	<p>Adanya permohonan oleh pengelola barang milik daerah, selanjutnya pengambilan data dengan dilakukannya pengukuran. Apabila persyaratan lengkap maka selanjutnya akan kami proses.</p>
<p>I1-8</p>	<p>Perlu adanya surat keterangan tidak sengketa, surat keterangan riwayat tanah mulai dari awal penguasaan tanah biasanya dicatat di kelurahan sampai</p>

	<p>sekarang siapa yang berkuasa atas tanah tersebut. lalu selanjutnya pengelola barang milik daerah mengajukan permohonan sertipikat tanah ke kantor BPN dengan membawa persyaratan seperti fotocopy KTP pemohon, fotocopy PBB tahun berjalan. Apabila dokumen tersebut telah terpenuhi, maka selanjutnya si pemohon menerima tanda terima dokumen dari kantor BPN, lalu menunggu selama 14 (empat belas hari kerja) untuk dilakukan pengukuran yang dilakukan oleh petugas dari pihak BPN, dan ditunjukkan batas-batasnya oleh si pemohon. Dan pada kegiatan terakhir si pemohon (pengelola barang milik daerah) akan dihubungi oleh pihak BPN untuk pengambilan sertipikat.</p>
--	---

c. Identifikasi Permasalahan Status Kepemilikan Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

I \ Q ₈	Masalah apa saja yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Serang dalam proses legal audit? Khususnya di Kelurahan Kepuren
I ₁₋₁	Banyak aset tanah yang kita miliki belum memiliki kelengkapan data karena ada beberapa tanah yang kita dapatkan secara hibah, proses fasum perumahan dan hal lainnya yang menyebabkan kelengkapan data kita tidak lengkap. Tanah tersebut berupa lahan kosong, lahan tegalan, lahan persawahan, lahan pertambakan, TPU dan lainnya.
I ₁₋₆	Karena tidak adanya permohonan, tidak tercatat dalam buku Inventaris Barang, dan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti perolehan, fisik tidak dikuasai.
I ₁₋₃	Tanah yang kita miliki belum memiliki sertifikat, hal ini dikarenakan banyaknya berasal dari hibah Kabupaten, yang mana biasanya tanahnya berasal dari tanah bengkok.
I ₁₋₈	Karena pertama tidak adanya pengajuan permohonan dari si pemohon,

	kedua si pemohon ini aset tanah milik Pemerintah Daerah ya, dia tidak bisa menunjukkan kalau dari hibah, tidak ada berita serah terima hibah, tidak tercatat dalam buku Inventarisasi Barang Milik Daerah, tidak bisa menunjukkan bukti perolehan, fisiknya tidak dikuasai.
--	---

3. PENILAIAN ASET

a. Penilaian terhadap Fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Q₉ I	Bagaimana proses penilaian terhadap aset yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Serang?
I ₁₋₁	Untuk penilaian aset itu yang melakukan Kantor Jasa Penilai Publik (KJJP) dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Mereka yang melakukan penilaian karena memang dibidangnya jadi penilaian yang sudah ditetapkan valid, jadi bukan wewenang dan tugas kita untuk melakukan penilaian aset.
I ₁₋₃	Penilaian bukan dilakukan oleh pihak BPKAD, namun dilakukan oleh pihak KKJP dan KPKNL. Kalo untuk aset tanah dipengaruhi oleh luas bidang tanah, lokasi tanah, bagaimana keadaan tanah produktif atau tidak.
I ₁₋₄	Dengan menggunakan peta zona nilai tanah, namun peta zona nilai tanah itu tidak dapat dijadikan sebagai acuan harga pasar secara murni, itu harus berdasarkan hasil survey pasar, misalkan sekian meter di jalan raya berapa harganya, kedalamannya maka dilakukan survey dan ada nilai zona tanah, dan pada saat ini zona tanah baru sebagai pedoman untuk menentukan besaran Pedoman Negara Bukan Pajak, lalu kita bentuk zona lingkungan, untuk zona industri, zona pertanian, zona pemakaman, zona pemukiman, dan kita tidak dapat menentukan suatu zona dapat dikatakan rendah atau tinggi semua tergantung dari hasil survey pasar tersebut.
I ₂₋₁	Dimana pihak BPKAD berkoordinasi dengan KPKNL dan KJPP.

4. OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET

a. Optimalisasi fungsi fisik Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

Q ₁₁ I	Bagaimana Sistem dan Prosedur pihak Pemerintah Kota Serang melakukan proses optimalisasi atas aset yang dimiliki?
I ₁₋₁	Untuk proses penyewaan itu pertama pengajuan pengusulan penyewaan, setelah itu pihak BPKAD melakukan proses pengecekan fisik langsung, menunggu persetujuan dari Walikota dan setelah disetujui maka akan dikeluarkan surat keterangan pemanfaatan sifatnya mengikat, jangka waktunya itu maksimal 5 (lima) tahun.
I ₁₋₅	Membuat laporan pemanfaatan kepada Walikota dari pemohon, lalu diadakan pengecekan oleh bagian Aset, apakah aset itu milik Pemerintah atau tidak apabila benar lalu ada acc dari Walikota dibuatkan persetujuan pemanfaatannya yang ditanda tangani oleh Walikota dan terbitlah surat keterangannya. Optimalisasi dalam pemanfaatan aset dilihat dari lokasi, bagaimana si pihak ketiga melihat aset yang kita miliki jika mereka tertarik maka akan retribusi yang akan menambah Pendapatan Asli Daerah.
I ₁₋₃	Untuk aset tanah yang paling diperhatikan berapa luas tanahnya, karena apabila luas tanahnya tidak sesuai nanti pasti akan berdampak ke tanah yang ada disekitar kita misalnya tanah yang sebelah milik lain kalo tidak benar-benar dan diperhatikan, maka akan memberikan masalah dan bentuk dalam pengukurannya diberikan tanda seperti patok beton yang ditulis dari tanah tersebut.
I ₂₋₁	Cukup melakukan pengecekan saja apakah bangunan yang dimiliki dipergunakan sesuai dengan berita acara yang telah disetujui, misalnya tanah yang produktif itu diperuntukkan untuk sawah, tegalan, untuk fasum seperti perumahan dan lapangan.

5. PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

a. Prosedur dalam pengawasan aset tanah di Kelurahan Kepuren

I Q ₁₂	Bagaimana sistem dan prosedur dalam pengawasan dan pengendalian terhadap aset tanah yang dimiliki?
I ₁₋₂	Cukup melakukan pengecekan saja dan ada tim nya yang ditentukan oleh Kepala BPKAD dan ada surat tugasnya.
I ₁₋₁	Barang masuk, belanja untuk barang-barang bukan dari proses pengadaan, begitu barang tersebut diserahkan kepada pengurus barang, barang tersebut harus dilengkapi dengan berita acara, lalu wajib diberikan dokumen kontrak, jadi pengurus barang harus memeriksa terlebih dahulu berita acara yang ada
	dengan dokumen kontraknya sesuai tidak isi dari keduanya tersebut dengan barang yang diterima, setelah itu si pengurus barang melaporkan kepada pimpinan lalu masing-masing OPD diberikan Surat Perintah Penyaluran Barang, dari hasil survey tersebut pengurus barang menyalurkan barang tersebut siapa saja yang membutuhkannya dengan Berita Acara Serah Terima Barang, fungsinya yaitu apabila barang itu hilang maka dapat diketahui siapa pemenangnya, dan dia harus bertanggung jawab karena ada Berita Acara Serah Terima Barang.
I ₁₋₇	Dalam pengawasan dan pengendalian kita melakukan berbagai tahapan ya, yaitu pengawasan reguler, pemeriksaan kasus, pemeriksaan dengan tujuan tertentu, setelah itu ada bagian tindak lanjut sebagai implementasi dari hasil pengawasan, jadi kalau dibidang optimal setiap bagian pasti ada yang harus diperbaiki dan kita disini Inspektorat bukanlah Aparat Penegak Hukum, Kepolisian, Jaksa, jadi kita hanya sebagai internal untuk pendukung.
I ₂₋₁	Kita merujuk pada Surat Keputusan Kepala Dinas, melalui SK Kepala Dinas itu dikeluarkan SK PPTK, SK Pengawas nanti pengendaliannya itu ada di SK PPTK dan SK Pengawas. Setiap hari pengawas terjun ke lapangan, tapi ya karena kita kekurangan SDM bisa sampai tiga hari sekali gantian sama pihak PPTK.

b. Pengawasan dan Pengendalian dalam Inventarisasi Aset Tanah di Kelurahan Kepuren

<p>Q₁₃ I</p>	<p>Bagaimana sistem dan prosedur dalam pengawasan dan pengendalian dalam kegiatan inventarisasi aset tanah?</p>
<p>I₁₋₃</p>	<p>Mencatat secara tertib dan teratur penerimaan barang, pengeluaran barang dan keadaan persediaan barang ke dalam Kartu Inventaris Barang, yang menurut jenisnya itu ada lima ya, ada buku inventaris, buku barang pakai habis, buku hasil pengadaan, kartu barang, kartu persediaan barang.</p>
<p>I₁₋₁</p>	<p>Barang masuk, belanja untuk barang-barang bukan dari proses pengadaan, begitu barang tersebut diserahkan kepada pengurus barang, barang tersebut harus dilengkapi dengan berita acara, lalu wajib diberikan dokumen kontrak, jadi pengurus barang harus memeriksa terlebih dahulu berita acara yang ada dengan dokumen kontraknya sesuai tidak isi dari keduanya tersebut dengan barang yang diterima, setelah itu si pengurus barang melaporkan kepada pimpinan lalu masing-masing OPD diberikan Surat Perintah Penyaluran Barang, dari hasil survey tersebut pengurus barang menyalurkan barang tersebut siapa saja yang membutuhkannya dengan Berita Acara Serah Terima Barang, fungsinya yaitu apabila barang itu hilang maka dapat diketahui siapa pemenangnya, dan dia harus bertanggung jawab karena ada Berita Acara Serah Terima Barang.</p>

c. Pengawasan dan Pengendalian dalam Optimalisasi Aset Tanah

Q₁₃ I	Bagaimana sistem dan prosedur dalam pengawasan dan pengendalian dalam kegiatan optimalisasi pemanfaatan aset tanah?
I ₁₋₇	Jika ada pemanfaatan oleh pihak lain kita pihak Inspektorat tidak memiliki hak dan wewenang dalam mencampuri urusan tersebut karena itu merupakan tugas dan wewenang dari pihak BPKAD Kota Serang.
I ₁₋₃	Inspektorat melakukan pengawasan dan pengendalian dengan cara melihat apakah pelaksanaan tugas sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan secara Efektif, Efisien dan Ekonomis dan pihak Insepktorat memberikan rekomendasi, pembinaan serta arahan. Yang dimana pemeriksaan dilakukan berdasarkan SA AIPI (Standard Audit Auditor Interent) di seluruh Indonesia.

Dokumentasi Wawancara

Wawancara dengan Kepala Sub Bidang Pelaporan Aset Daerah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Serang



Wawancara dengan Kepala Bagian Umum dan Perlengkapan di Sekretaris Daerah Kota Serang



Wawancara dengan Kepala Sub Bidang Pencatatan Aset Daerah di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Serang



Wawancara dengan Sekretaris Lurah Kepuren di Kawasan Pemerintahan Kota Serang



Wawancara dengan Inspektur Pembantu (IRBAN) Wilayah II di Inspektorat Kota Serang



Wawancara dengan Staff Pengukuran dan Pemetaan Kadastral di Badan Pertanahan Nasional Kantor
Kabupaten Serang



Wawancara dengan Staff Pelaksana KPKNL di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Serang



Kondisi Aset Tanah di Kelurahan Kepuren Kecamatan Walantaka Kota Serang Tahun 2017









PEMERINTAH KOTA SERANG
KANTOR KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Jl. Raya Serang No. 23 No. 01 Kecamatan Gg. (2014) 2011 Serang

REKOMENDASI PENELITIAN

Nomor: 076048-Kesbangpol/2017

DASAR Merujuk pada dan Keputusan Badan Agung Ditinjau Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Nomor 2744/SJN-41/E/SPG/2011 Politik Pemerintahan dan Masalah Data serangga 21 Maret 2017

- MENDUNGAT**
1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 07 tahun 2014 tentang Pedoman penelitian rekomendasi Penelitian;
 2. Peraturan Daerah Kota Serang No. 18 tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Organisasi Lembaga Tertinggi Daerah;
 3. Peraturan Walikota Serang No. 13 Tahun 2015 tentang Susunan Pokok dan Fungsi Lembaga Tertinggi Daerah Kota Serang

MEMPERHATIKAN Surat yang bersangkutan

Dengan ini diberitahukan bahwa:

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. Nama Instansi | Universitas Sultan Agung Tirtayasa
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jl. Raya Jakarta Km. 4 – Balikpapan |
| 2. Alamat | |
| 3. Telepon | (0294) 280320 / Fax (0294) 281246 |
| 4. Penanggung Jawab | Lubisnugrah S.Sos., M.Si |
| 5. Pekerjaan | 1 (Satu) Orang ahli
Poli Kuantitatif (0001121206) |
| 6. Jenis Pekerjaan | 1 (Tiga) Bulan |
| 7. Lokasi | Bandung dan sekitarnya untuk
GPO Se – Kota Serang |
| 8. Jenis Kegiatan | Penelitian/Mencari Data |
| 9. Keterangan/Spesial | Dibentuk berdasarkan surat di Kota Serang
(Surat Pengantar dari Kepala) |

CATATAN

1. Keseluruhan surat menjadi menjadi surat Penelitian selesai;
2. Disaring melalui kegiatan yang menyangkut dan luar yang berkaitan dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;
3. Semesta sesuai hierarki kegiatan agar memperoleh kesempurnaan kegiatan – Walikota Serang Ca. Kantor Kantor Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Serang Jalan No. 23 24 Jan

D. Zolcarhita, S. Sos.,
 Pj. Walikota Serang, 24 Maret 2017



D. Zolcarhita, S. Sos.,
 Nip. 19594217-198101-1-001

- Revisi:**
1. YP. Kepala GPO Se – Kota Serang
 2. YP. Sekretaris/Kep. Bagian
 3.



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAJAYA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi 1 Ilmu Administrasi Negara
2 Ilmu Komunikasi
3 Ilmu Pemerintahan

UIN Sunan Gunung Djati Pasca Sarjana (2021) 20200104.01.230. Fax: 0254-251111 Pekanbaru, Long Beach
URL: <http://www.uin-sugandjati.ac.id> info@uin-sugandjati.ac.id

No. Surat : 2311/UN.SJG.PG.2017
Lampiran :
Perihal : Permohonan Ijin Mencari Data

27 Februari 2017

Kepada Yth.
Bapak/Ibu Kota Serang
di
Tertama

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan diterbangkannya kegiatan (juga mahasiswa kami di Ilmu
Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng
Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberikan ijin kepada
mahasiswa berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

Nama : (Putri Kasmawati)
NIM : 6041121209

Semester : VIII
Mata Kuliah: Skripsi
Judul : Efektivitas Manajemen Asat di Kota Serang

Data : Data terkait dengan manajemen asat di Kota Serang
diperlukan
Untuk itu kami berharap dan mohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan
ijin guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami
mengucapkan terima kasih.





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

(Program Studi) 1. Ilmu Administrasi Negara
2. Ilmu Komunikasi
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Serang KM 5 Ploso (2019) Serang, Ck. Ck. Pk. 42254-20120 Ploso Serang, Banten
No. Telp. 0815-7550-0000 s.d. 0815-7550-0100/0200/0300

Nama: 4967 (UN-ALLJ) PG/2017

28 Agustus 2017

Lampiran:

Perihal: Permohonan Uji Administrasi

Kepada Yth
Sekretaris Daerah Kota Serang
di
Tempat

Dipenghormati,
Sehubungan dengan diinformasikan bahwa saya mahasiswa akan di Ilmu
Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng
Tirtayasa, maka kami yang beranda lampiran di bawah ini memohonkan tugas kepada
melakukan berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan.

Nama: Peter Komarudin
NIM: 866122100

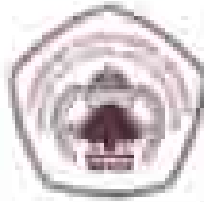
Referensi: 20
Mata Kuliah: Statistik
Judul: Manajemen Asat Tumpah di Badan Pengabdian Masyarakat dan Asat Daerah
Pemerintah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Negeri)
Data dikehendaki: Data mengenai Asat Tumpah di Kota Serang tahun 2017
Materinya mengenai Manajemen Asat Tumpah di Kota Serang

Untuk itu kami berharap dan berterima kepada Bapak. Bu untuk dapat memberikan
data guna mencari data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami
mengucapkan terima kasih.

Kelas Pengabdian Masyarakat
Ilmu Administrasi Negara

Peter Komarudin, S.Si, M.Si
NIP. 1976022920001220011



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi : 1. Ilmu Administrasi Negara
 2. Ilmu Komunikasi
 3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Serang KM 4, Desa Cibeureum, Kecamatan Cibeureum, Kabupaten Serang, Banten
 40132, Telp. (078) 3211111, Fax. (078) 3211111, E-mail: info@ustt.ac.id

Nomor : 4999 /UN.SIA/UG/2017

Tgl. & Tempat : 28 Agustus 2017

Lampiran :

Perihal : Penunjukan Ujic Monev (Data)

Kepada Yth,
 Kepala Pusat Pengembangan Kurikulum
 di
 Serang

Dengan Hormat,

Selamat pagi dan semoga suksesnya kegiatan yang dilaksanakan kami di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang berkedudukan sebagai di bawah ini memohon tolong kepada mahasiswa berikut se-cepat mungkin data yang dibutuhkan.

Nama : Patti Kusumawardani
NIM : 0661121300

Alamat : NJ

Mata Kuliah : Riset

Judul : Monev dan Tumbuh di Badan Pengembangan Kurikulum dan Ajar Diklat
 Pemerintah Kota Serang (Studi Kasus: Kecamatan Wadankuta)

Tempat : Wadankuta dengan Camat Wadankuta sebagai unsur resmi di Kecamatan Wadankuta.

Untuk itu kami berharap dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan data yang sesuai data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Dititipkan pada Ibu agar sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami mengucapkan terima kasih.

Katun Pengantar Studi
 Ilmu Administrasi Negara

Lubiana, S.S., M.H.
 NIP. 197003060712001



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Pengantar Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara
2. Ilmu Kesehatan
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jember KM 4 Ploso (50444) Jember, Jawa Timur, Indonesia 60174-20110 | telp: 0341-821111 | <http://www.uns.ac.id>
e-mail: info@uns.ac.id | admission@uns.ac.id

Nama: Agus UN-BAK/PG/2017

18 Agustus 2017

Lampiran:

Perihal: Pencatatan Ujian Mandiri PISA

Kepada Yth,
Kepala Kantor Kesehatan Kabupaten
Kupang

Dengan Hormat,
Sehubungan dengan diselenggarakannya kegiatan pengantar studi mahasiswa baru di Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, maka kami yang beranda dengan di bawah ini memberitahukan agar Kepala Kantor Kesehatan tersebut ini untuk mematuinya yang diuraikan.

Nama: PISA Kikumondani
NIM: 0601121200

Seorang: Xi
Mata Kuliah: Keperawatan
Jumlah: Masyarakat Asli Lambi di Jalan Pengalihan Keuangan dan Arit Dwaraj
Pemerintah Kota Sreng (Studi Kasus: Kesehatan Keperawatan)

Data diperlukan, Wawancara dengan Lurah Keperawatan sesuai saat pengalihan Kantor
Keperawatan

Terima itu akan membantu dan memohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat menyediakan
jika perlu mematuinya yang diuraikan informasi tersebut.

Dijelaskan saat ini kami sampaikan, Atas perhatian dan kerjasamanya, kami
mengucapkan terima kasih.





KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Pengantar Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara
 2. Ilmu Komunikasi
 3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jember KM 4 Pameungpean Kidul No. 124, Jember, 60132
 Telp. (0341) 212111, 212112, 212113, 212114, 212115
 E-mail: info@ustirtayasa.ac.id, ustirtayasa@ustirtayasa.ac.id

Nomor: **5091/UN.SDA/UP/DIT**

Jember, Agustus 2017

Lampiran:

Berkas: **Pencapaian UAS Monev Data**

Kepada Yth,
 Kepala Badan Penyelidikan Kelembagaan dan
 Asesmen Daerah Kota Serang
 di
 Serang

Demikian Hormat,

Selubungan dengan diunggulkannya laporan hasil penilaian kami di Ilmu
 Administrasi Negara (IA) dan Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan
 Ageng Tirtayasa, maka kami yang terhormat sebagai di bawah ini bersedia menyerahkan hasil
 laporan penilaian tersebut ini untuk menjadi data yang dibutuhkan.

Nama: **(Putri Eka Nurrahma)**

NIM: **0601121206**

Gender: **SD**

Masa Kuliah: **5thryni**

Instansi: **Manajemen Asesmen dan Badan Penyelidikan Kelembagaan dan Asesmen Daerah
 Pemerintah Kota Serang (Studi Kasus: Kelurahan Kepuren)**

Daftar Angket/kuisioner: **Daftar Angket/kuisioner Asesmen Lulusan di Kelurahan Kepuren tahun 2017**

Wawancara di bagian: **Bagian Asesmen Manajerial Asesmen Lulusan di Kelurahan
 Kepuren**

Demikian ini kami sampaikan dan permohonan kepada Bapak/Ibu untuk dapat memberikan
 data yang dibutuhkan tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kebijaksanaan, kami
 mengucapkan terima kasih.



Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
 Jember, 14 Agustus 2017
 Telp. (0341) 212111, 212112, 212113, 212114, 212115



KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Program Studi: 1. Ilmu Administrasi Negara
2. Ilmu Komunikasi
3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Serang-KM 4 Ploso (0744) 08000 Tel. 074 204 211100 Fax 074 204 211100
e-mail: info@ustt.ac.id www.ustt.ac.id

Nomor : 5157 /UN.USA/PG/2017

09 Februari 2017

Lampiran :

Berkas : Perencanaan Uji Alumni (Data)

Kepada Yth,
Kepala Badan Penyelidikan Kearsifan dan
Asli Daerah Kota Serang
di
Serang

Dengan Hormat,
Salam sejahtera dengan diiringinya kegiatan uji mahasiswa baru di Ilmu
Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng
Tirtayasa, maka kami yang berkedudukan sebagai dosen ini mengundang tugas kepada
mahasiswa bawahan ini untuk mengisi data yang dibutuhkan.

Nama : Purni Kusumawati
NIM : 0661111569

Revisi : 01
Mata Kuliah : Bahasa
Jenis : Manajemen Ases Tercakup di Badan Penyelidikan Kearsifan dan Asli Daerah
Pemerintah Kota Serang
Data diperlukan : Data response Ases Tercakup di Kota Serang tahun 2017,
Wawancara di Daerah Ases response Mahasiswa Ases Tercakup di Kota
Serang

Untuk itu kami berharap dan mohon kepada Bapak/ Ibu untuk dapat memberikan
tahu guna mengisi data yang dibutuhkan mahasiswa tersebut.

Terimakasih atas perhatian dan bantuannya, Atas perhatian dan bantuannya, kami
mengucapkan terima kasih.





KEMENTERIAN HINET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TUNGGI
UNIVERSITAS SULTAN AGENG TIRTAYASA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Pegawai Studi : 1. Ilmu Administrasi Negara
 2. Ilmu Komunikasi
 3. Ilmu Pemerintahan

Jalan Raya Jember KM 4 Bontomatene Kecamatan Bontomatene Kabupaten Gowa
 91111 Telp. (0842) 2111111 Fax. (0842) 2111111 Email: info@unsta.ac.id

Nomor : 5143 /UN.SIA.I/PLDHT

13 Maret 2017

Lampiran :

1. Perencanaan (100.000.000.000)

Kepada Yth,
 Kepala Badan Perencanaan Regional
 Kabupaten Gowa
 di
 Gowa

Demikian Hormat,

Selubungan dengan diunggapkannya laporan yang selubung akan di Ilmu
 Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sultan Ageng
 Tirtayasa, maka kami yang bertanda tangan di bawah ini memberitahukan juga bahwa
 rubriknya berikut ini untuk mencari data yang dibutuhkan,

Nama : Putri Kusumawati
 NIM : 0661121200

Sex : M

Masa Kerja : 3Tahun

Jabatan : Manajer Aset Tanah di Badan Perencanaan Keuangan dan Aset Daerah
 Pemerintah Kota Serang (Unit Kerja: Gubernur Banten)

Unit dipertahankan : Yayasan Yayasan Ulu Caga Perumahan Sejahtera Tanah milik
 Pemerintah Kota Serang tahun 2017

Untuk itu kami berharap dan mohon kepada Bapak, Ibu untuk dapat memberikan
 data yang mencari data yang dibutuhkan rubriknya tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kebijaksanaan, kami
 mengucapkan terima kasih.

Putri Kusumawati
 NIM 0661121200

 14.03.2017
 Telp. (0842) 2111111



PUTRI KUSUMAWARDANI

Tangerang - Indonesia

Phone : +62 856-9790-1144 / +62 822-6969-6940

Email : putriksmwrn@gmail.com

PERSONAL DETAILS

Name : Putri Kusumawardani
Address : Jalan Flamboyan 7 BlokF21 No24
Pondok Indah Kutabumi Pasar Kemis Tangerang
Place of Birth : Tangerang
Date of Birth : October 29th, 1994
Gender : Female
Nationality : Indonesia

EDUCATION BACKGROUND

2012 – 2018 **SULTAN AGENG TIRTAYASA – Serang**
Majoring on Administration Public
2009 – 2012 **SMA YUPPENTEK 1 TANGERANG – Tangerang**
2006 – 2009 **SMP NEGERI 2 TANGERANG – Tangerang**
2000 – 2006 **SD NEGERI PERIUK 2 TANGERANG – Tangerang**