

# IMPLEMENTASI PENGELOLAAN ASET TANAH DAN BANGUNAN MILIK PEMERINTAH DAERAH DI KABUPATEN BANGKALAN

Herry Yulistiyo

Fakultas Ekonomi Universitas Trunojoyo  
Jl. Raya Telang PO BOX 2 Kamal Bangkalan

## ABSTRACT

*Regional gain flexibility in managing and synergizing resources / potential to accelerate economic growth and regional development. Therefore, the required ability and readiness aspects of both the organizations and personnel in response to the existing resources in order to provide an ideal contribution to the PAD, including one of them efforts to optimizing assets such that the area could be a potential contributor to local revenue. This study aims to determine the implementation and monitoring of asset management of land and buildings in the District Government Bangkalan. This study also expected to as a first step to identify trends which abandoned its land needs to be repaired and changes in the asset management of land and buildings in particular area Bangkalan district. Local governments usually have a lot of assets that are under his command. But quite a lot of assets that are not optimally utilized, and according to the results obtained in the field and supported by the literature study/ reference on the subject of a report on the implementation of district activities Bangkalan, it can be extracted is carried out validation of land assets in order to obtain supporting data adequate for all government owned land Bangkalan District section coordinated by Regional Secretariat IKMD Bangkalan. Results from the validation of land assets that are still of concern and solutions need to be utilized Bangkalan accordance asset allocation that uses both land and buildings within the district Bangkalan more optimal. Finally, recommendations can be given is (1). improvement program administration and management of regional assets to the development of programs in the field of administrative management of regional assets, and protecting local government ownership, (2). records management improvement programs and documentation, and (3). arrangement of land administration program is the program to restructure the administration, according to the rules of the land, including land tenure arrange local government property.*

*Keywords: Real Assets; uses land and buildings; land administration program*

## ABSTRAK

*Daerah memperoleh keleluasaan dalam mengelola dan mensinergikan sumber daya/potensi yang ada guna mengakselerasi pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah. Oleh karenanya, daerah dituntut kemampuan dan kesiapannya baik pada aspek organisasi maupun aparatnya dalam merespon sumber daya yang ada agar bisa memberikan kontribusi yang ideal pada PAD, termasuk salah satu diantaranya upaya pengoptimalan aset-aset daerah sedemikian rupa sehingga mampu menjadi kontributor PAD yang potensial. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi dan pengawasan manajemen aset tanah dan bangunan di Pemerintah Kabupaten Bangkalan. Penelitian ini juga diharapkan sebagai langkah awal untuk mengidentifikasi kecenderungan-kecenderungan yang sifatnya menelantarkan lahan perlu dilakukan perbaikan dan perubahan dalam pengelolaan aset tanah dan bangunan di daerah khususnya kabupaten*

Bangkalan. Pemerintah daerah biasanya memiliki banyak aset yang berada dibawah penguasaannya. Namun cukup banyak dari aset itu yang belum optimal pemanfaatannya, dan berdasarkan hasil yang diperoleh di lapangan dan ditunjang oleh studi pustaka/referensi atas hasil laporan yang dikenakan pada pelaksanaan kegiatan pemerintah kabupaten Bangkalan, maka dapat disarikan yaitu validasi aset tanah dilakukan dalam rangka memperoleh data dukung yang memadai atas seluruh tanah yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Bangkalan yang dikoordinir oleh Bagian IKMD Sekretariat Daerah Bangkalan. Hasil dari validasi aset tanah yang masih menjadi perhatian dan penyelesaian Pemkab Bangkalan perlu dimanfaatkan sesuai peruntukannya agar kegunaan aset baik tanah dan bangunan di lingkungan pemerintah kabupaten Bangkalan lebih optimal. Terakhir, rekomendasi yang bisa diberikan adalah (1). program peningkatan administrasi dan pengelolaan aset daerah yaitu program melakukan pengembangan dalam bidang administrasi pengelolaan aset daerah, dan melindungi kepemilikan pemerintah daerah, (2). program peningkatan pengelolaan arsip dan dokumentasi dan (3). program penataan administrasi pertanahan yaitu program untuk menata kembali administrasi pertanahan, sesuai aturan yang berlaku mengenai pertanahan, menata kepemilikan lahan termasuk milik pemerintah daerah.

**Kata Kunci:** Riel Aset; Penggunaan Tanah dan Bangunan; Program Administrasi Pertanahan

## PENDAHULUAN

Salah satu wujud otonomi adalah kemampuan pemerintah daerah untuk memanfaatkan peluang yang ada dan atau mencari terobosan dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah, khususnya komponen pendapatan asli daerah sendiri (PADS), kedua adalah dana alokasi umum, dan ketiga adalah dana alokasi khusus. Dengan demikian analisis pengembangan PADS akan sangat luas, akan tetapi penelitian ini difokuskan pada salah satu aspek peranan manajemen dalam pengelolaan aset pemerintah daerah secara profesional dalam rangka otonomi. Dengan demikian, pemahaman tentang pola perilaku atau parameter dari setiap jenis properti sangat penting dan diperlukan berkenaan dengan strategi pemanfaatan aset tanah dan bangunan agar dapat terhindar dari risiko atau paling tidak untuk mengantisipasi kemungkinan terjadinya kerugian. Untuk "Income producing property", pola perilaku atau parameter dari setiap jenis properti akan mempengaruhi secara langsung terhadap pola pendapatan yang dihasilkan oleh properti tersebut, yang selanjutnya sering

disebut tingkat kapitalisasi yaitu tingkat imbal balik pendapatan dalam bentuk "persentase" pendapatan operasi bersih (NOI) terhadap properti. Semakin tinggi tingkat kapitalisasi yang dihasilkan oleh suatu properti mengindikasikan adanya kemampuan yang besar dari properti tersebut untuk menghasilkan pendapatan tahunan.

Dalam praktek ada contoh dari penguasaan aset yang tidak optimal sebagaimana yang terjadi pada temuan pemeriksaan manajemen aset yang signifikan berkaitan dengan masalah administrasi atau pencatatan dan bukti yang sah atas aset yang dikuasai, menurut hasil laporan BPK tahun 2007, permasalahan tersebut terjadi pada setiap entitas, baik di pusat maupun pemerintah daerah (pemda). Berdasarkan pemeriksaan di 52 pemda, dengan total nilai aset Rp54,07 triliun, BPK menemukan penyimpangan pengelolaan aset sebesar Rp18,48 triliun. Kekurangtertiban pencatatan dan penguasaan hak atas tanah berdampak pada ketidakwajaran penyajian nilai aset dalam laporan keuangan, rawan penyalahgunaan, pengakuan hak oleh pihak lain,

dan sengketa di kemudian hari, yang akhirnya dapat merugikan negara atau daerah (Media Indonesia, 11 April 2008).

Perlu diketahui bahwa konsep otonomi daerah yang ditawarkan kepada daerah (Kabupaten/Kota) adalah otonomi yang utuh (luas, nyata dan bertanggung jawab). Dalam artian bahwa daerah dapat menggunakan keleluasaan dalam mengelola dan mensinergikan sumber daya/potensi yang ada guna mengakselerasi pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah. Sebagai konsekuensi atas pemberian otonomi tersebut, daerah dituntut kemampuan dan kesiapannya baik pada aspek organisasi maupun aparatnya dalam merespon sumber daya yang ada agar bisa memberikan kontribusi yang ideal kepada PAD, termasuk salah satu diantaranya upaya pengoptimalan aset-aset daerah sedemikian rupa sehingga mampu menjadi kontributor PAD yang potensial.

Sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah penelitian ini akan membahas tentang peranan manajemen (pengelola) dalam rangka mengoptimalisasi pengelolaan aset tanah dan bangunan dipandang perlu untuk membantu dan mewujudkan suatu pendekatan alternatif pada aktivitas pelaksanaan dan pengawasan manajemen aset tanah dan bangunan di wilayah, sehingga peranan Pemerintah Kabupaten Bangkalan dibutuhkan yakni sebagai otoritas untuk menjaga agar aset-asetnya yang berupa *public good* tersebut tidak kehilangan fungsi sosialnya.

Berdasar pada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan pemberdayaan pengelolaan aset daerah maka tujuan penelitian yang dilakukan ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui implementasi dan pengawasan manajemen aset tanah dan bangunan di Pemerintah Kabu-

paten Bangkalan.

- b. Untuk mengetahui kinerja pada unit satuan kerja dan kontribusi terhadap Kabupaten/Kota dalam melaksanakan manajemen aset tanah dan bangunan.
- c. Untuk mengetahui perbedaan kinerja manajemen aset Kabupaten/Kota yang terbentuk dan sikap manajemen (pemerintah) terhadap aset tanah dan bangunan yang ada di wilayah Kabupaten Bangkalan

### TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Aset/barang daerah yang ditemui dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Keputusan Menteri Keuangan mempunyai maksud pengertian yang sama yaitu semua barang yang dibeli atau yang diperoleh atas beban APBN/APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Oleh sebab itu untuk menyamakan persepsi kita pada uraian selanjutnya maka Aset yang kita maksud disini adalah:

- a. Semua barang inventaris yang dimiliki pemerintah daerah.
- b. Semua barang hasil kegiatan proyek APBD/APBN/LOAN yang telah diserahkan pada Pemerintah daerah melalui Dinas/Instansi terkait.
- c. Semua barang yang secara hukum dikuasai oleh pemerintah daerah seperti; cagar alam, cagar budaya, objek wisata, bahan tambang/galian C dan sebagainya, yang dapat menjadi sumber pendapatan asli daerah yang berkelanjutan dan yang memerlukan pengaturan pemerintah daerah dalam pemanfaatannya serta pemeliharannya.

Menurut Doli D. Siregar kita sadari bahwa Manajemen Aset merupakan salah satu profesi atau keahlian yang belum sepenuhnya berkembang dan populer di

lingkungan pemerintahan maupun di satuan kerja atau instansi. Manajemen Aset itu sendiri kedepannya/selanjutnya sebenarnya terdiri dari 5 (lima) tahapan kerja yang satu sama lainnya saling berhubungan dan terintegrasi yaitu:

- a. Inventarisasi Aset.
- b. Legal Audit.
- c. Penilaian Aset.

### **Optimalisasi Aset dan Pengembangan Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA), dalam Pengawasan dan Pengendalian Aset.**

Pemerintah daerah biasanya memiliki banyak aset yang berada dibawah penguasaannya. Namun cukup banyak dari aset itu yang belum optimal pemanfaatannya, maka dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) untuk pembangunan daerah yang berkelanjutan perlu dioptimalkan pemanfaatannya. Disamping itu ini juga menambah peluang penyerapan tenaga kerja apalagi terhadap aset/BMD yang saat ini masih menganggur (*idle*). Sebetulnya Aset Milik Daerah (AMD) yang belum dimanfaatkan, dapat didayagunakan atau diguna-usahakan secara optimal, dengan tujuan:

- a. Agar tidak membebani Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah khususnya biaya dikaitkan dengan segi pemeliharaan dan pengamanannya, terutama untuk mencegah kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak ketiga yang tidak bertanggung jawab.
- b. Jika barang daerah tersebut dimanfaatkan secara optimal akan dapat meningkatkan atau menciptakan sumber PAD.
- c. Pemanfaatan barang milik daerah yang optimal akan menambah peluang penyerapan tenaga kerja dan

akan menciptakan sumber pendapatan masyarakat.

Sudah umum diketahui oleh masyarakat, bahwa mereka sering mengeluhkan petugas pemerintah sekarang yang kurang memperhatikan penggunaan barang/aset secara baik dan banyak diantaranya barang/aset itu seharusnya masih bisa ditingkatkan pemanfaatannya sehingga lebih bernilai guna/berdaya guna lagi dari yang sekarang ada, dan kemungkinan dapat juga menjadi sumber pendapatan daerah dalam pemanfaatannya.

## **METODE**

### **Teknik Pengumpulan Data**

Menggunakan wawancara terstruktur dengan bantuan beberapa item pertanyaan yang berkaitan pada topik penelitian di atas. Dimana bagian yang disurvei atau diobservasi menyangkut atas aspek:

- a. Penilaian atas faktor-faktor manajemen aset tanah dan bangunan dipandang sebagai sangat penting atau tidaknya bagi satuan unit kerja Kabupaten Bangkalan.
- b. Penilaian kinerja atas faktor-faktor kunci manajemen aset tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh satuan unit kerja Kabupaten Bangkalan.
- c. Latar belakang unit satuan kerja Kabupaten Bangkalan

### **Metode Analisis Data**

Penggunaan analisis data dengan metode kuantitatif analisis multivariate tidak dapat digunakan dalam penelitian ini. Hal ini disebabkan ada kendala pada collecting data yang tidak sepenuhnya diperoleh dan hasil datanyapun belum mencukupi untuk menggunakan analisis data seperti menggunakan analisis *cluster* dan uji *chi square*. Oleh sebab itu, pene-

litian ini dirubah metode analisis datanya dengan menjabarkan secara detail (statistik deskriptif) hasil wawancara dan studi pustaka yang diperoleh dari berbagai sumber yang dapat memenuhi substansi dari penelitian ini.

## **ANALISIS DATA**

### **Tanggapan responden terhadap variabel-variabel penelitian**

Dalam proses wawancara yang dilakukan di lapangan dengan pihak terkait atas pengelolaan aset pemerintah yaitu tanah dan bangunan, responden memberikan masukan mengenai pertanyaan-pertanyaan faktor kunci manajemen aset tanah dan bangunan yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah kabupaten Bangkalan. Hasil yang diperoleh dan ditunjang kompilasi data dari beberapa sumber yang berkompeten, dapat dijabarkan seperti berikut ini.

Keberhasilan Pemkab Bangkalan menyelamatkan 35 lahan yang merupakan aset negara akan terus ditingkatkan di tahun 2009 ini. Melalui bagian perlengkapan dan aset Setda Kabupaten Bangkalan, pemerintah mencanangkan kelanjutan program sertifikasi lahan milik negara tersebut. Hal tersebut disampaikan oleh Kepala Bagian Perlengkapan dan Aset Setda Kabupaten Bangkalan. Latar belakang kelanjutan program sertifikasi tersebut menurut Razak adalah makin besarnya potensi pemerintah akan kehilangan asetnya di masa yang akan datang. Sehingga, upaya mengurus semua sertifikat lahan negara yang ada di wilayah Bangkalan menjadi perhatian pemerintah kabupaten Bangkalan untuk terus digalakkan. Upaya tersebut memang salah satu prioritas kita. Kalau tidak diurus, bisa-bisa tanah Pemkab diklaim milik pribadi semua. Dijelaskan, menggunakan dana alokasi khusus (DAK) pihaknya sudah berhasil menyerti-

fikasi 35 lahan milik Pemkab Bangkalan yang tersebar di 18 kecamatan pada tahun 2008. Untuk 2009-pun kita akan terus lakukan hal yang sama untuk menyelamatkan aset negara yang ada di Bangkalan. Meski belum bisa menjelaskan berapa aset negara yang menjadi target sertifikasi, Setda kabupaten Bangkalan akan tetap secara maksimal melanjutkan program tersebut. Sebab, perkembangan Madura dalam beberapa bulan ke depan juga menjadi deadline untuk melakukan pendataan. Sembari menunggu ketersediaan anggaran untuk sertifikasi aset negara, pihak setda terus melakukan langkah-langkah kongkret menyelamatkan aset negara. Pemkab Bangkalan telah melakukan pemasangan papan pengumuman di lahan-lahan yang milik pemerintah. Selain itu, Pemkab juga melakukan pemagaran terhadap aset negara yang belum memiliki sertifikat. Hanya yang menjadi kendala adalah perusakan papan-papan nama itu di lapangan. Padahal, kita sudah susah payah mendatangi satu per satu tempat yang ada aset milik negara. (Koran Madura, 04 Februari 2009).

Dari kewenangan satuan unit kerja diperlukan sumber daya manusia yang profesional, sehingga dapat tercipta hubungan yang baik antara masyarakat dengan pimpinan wilayahnya, sudah barang tentu untuk memberikan jawaban atas faktor-faktor kunci manajemen aset tanah dan bangunan dipandang sangat penting atau tidaknya bagi unit satuan kerja / instansi yang bersangkutan. Untuk dapat dikatakan sangat penting terhadap faktor tersebut ditentukan penilaian berdasarkan tingkat kepentingannya.

Berdasarkan atas komentar atau jawaban dari beberapa pertanyaan di atas, menunjukkan bahwa peran serta pejabat yang berwenang dalam menangani aset tanah dan bangunan dan kepeduliannya

dengan barang daerah milik Pemda Bangkalan diharapkan mampu untuk mengelola dan mengawasi sejumlah aset yang ada di wilayah. Demikian juga dengan laporan informasi dan perencanaan strategis tentang aset tanah dan bangunan mempunyai akses kepada top manajemen dan terintegrasi dengan tujuan pemerintah daerah serta transparansi biaya yang berkaitan dengan pengelolaan aset tanah dan bangunan mendapat cukup perhatian dari responden yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini. Akan tetapi sistem informasi manajemen aset tanah dan bangunan belum sepenuhnya terintegrasi dengan sistem informasi pusat secara akurat.

Hal ini menunjukkan bahwa perencanaan strategi aset tanah dan bangunan dianggap sebagai sesuatu yang cukup penting dalam koordinasi dengan instansi terkait di lingkungan Pemerintah kabupaten Bangkalan, dikarenakan untuk dapat terselenggaranya otonomi daerah, maka diharapkan mempunyai akses yang penting dalam pembuatan laporan dan informasi mengenai aset tanah dan bangunan yang ada. Pengukuran kewenangan dan pengawasan aset tanah dan bangunan, sebagai suatu wawasan yang cukup penting dalam pendayagunaan kebutuhan akan manfaat aset tanah dan bangunan di wilayah. Perencanaan strategi aset tanah dan bangunan belum sepenuhnya terintegrasi dengan perencanaan strategi masyarakat/swasta secara *bottom-up*, sehingga perencanaan atas nilai aset tanah dan bangunan yang tidak aktif kurang mendapat perhatian bahkan tidak jelas akurasi aset tersebut dan sampai saat ini belum sepenuhnya didayagunakan oleh Pemda untuk mencari solusi dalam rangka otonomi daerah oleh karena itu pihak swasta (privatisasi) dan aspirasi masyarakat dapat dijadikan bahan masukan di

dalam kontribusi pendapatan asli daerah atas aset-aset yang terbengkalai.

Selanjutnya perencanaan strategi manajemen fasilitas sosial dan fasilitas umum mendapat perhatian juga oleh responden, hal ini diharapkan semua hal yang kompeten dapat melakukan pemantauan dan menghindari terjadinya penyeobotan dan pemanfaatan aset tanah dan bangunan milik Pemda dan untuk direalisasikan secara formal dan dilakukan secara reguler berdasarkan data yang akurat di wilayah.

Demikian juga kinerja aset tanah dan bangunan terdefiniskan dengan baik dan dilakukan secara reguler juga mendapat perhatian dari responden untuk dilakukan pembenahan, sehingga dalam pelaksanaan operasionalnya dikarenakan kemampuan unit manajemen aset tanah dan bangunan sebagai unit terpisah belum menjalankan tanggung jawab yang jelas dan bahkan belum terbentuk sistem informasi manajemen aset antara unit satuan kerja. Sedangkan penempatan bagian manajemen aset tanah dan bangunan terdapat dalam struktur organisasi unit satuan kerja instansi tertentu kurang mendapat perhatian dikarenakan kebutuhan akan aset - aset yang ada di wilayah dianggap belum begitu rumit, sehingga pelaksanaan dan pengawasannya hanya bersifat insidental.

### **Hasil Studi Literatur tentang Pengelolaan Aset di Kabupaten Bangkalan**

Hasil pemeriksaan atas aset tanah yang digunakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan menunjukkan bahwa terdapat aset tanah seluas 2.076.868 m<sup>2</sup> senilai Rp.167.559.095.040,00 tidak dilengkapi dengan dokumen yang mendukung kepemilikan/ surat keterangan apapun. Nilai tanah tersebut diperoleh

dari hasil appraisal. Rincian tanah yang tidak didukung dokumen sebagai berikut (sumber: dokumen hasil pemeriksaan semester I tahun anggaran 2008 laporan atas kepatuhan dalam kerangka pemeriksaan laporan keuangan pemerintah kabupaten bangkalan untuk tahun anggaran 2007). Kondisi tersebut tidak sesuai dengan:

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tanggal 14 Januari 2004 tentang Perbendaharaan Negara Pasal 49 ayat (1) yang menyatakan bahwa barang milik Negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah daerah yang bersangkutan;
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tanggal 21 Maret 2007 pasal 46 ayat (1) yang menyebutkan barang milik daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah.

Hal tersebut mengakibatkan:

- a. Pemerintah Kabupaten Bangkalan tidak terjamin kepastian hukumnya atas tanah seluas 1.147.910 m<sup>2</sup> senilai Rp.112.345.111.589;
- b. Membuka peluang terjadinya klaim dari pihak lain atas tanah milik Pemerintah Kabupaten Bangkalan;
- c. Status kepemilikan Pemerintah Kabupaten Bangkalan atas tanah seluas 1.147.910 m<sup>2</sup> senilai Rp.112.345.111.589 diragukan.

Hal tersebut disebabkan pensertifikatan tanah belum sepenuhnya menjadi prioritas dalam penyusunan anggaran belanja Pemerintah Kabupaten Bangkalan. Atas permasalahan tersebut Kepala Bagian IKMD menyatakan tanah milik Pemerintah Kabupaten Bangkalan yang belum dilengkapi bukti sertifikat akan

diusulkan pensertifikatannya atas nama Pemerintah Kabupaten Bangkalan secara bertahap pada PAK tahun 2008 dan tahun anggaran berikutnya.

Temuan pemeriksaan yang tidak mempengaruhi kewajaran laporan keuangan yaitu pemeriksaan atas aset berupa tanah yang dikuasai pemerintah Kabupaten Bangkalan menunjukkan terdapat beberapa permasalahan yang berkaitan dengan bukti kepemilikan tanah seluas 1.761.635 m<sup>2</sup> senilai Rp.197.401.757.737,00 dengan uraian sebagai berikut.

- a. Bukti kepemilikan tanah seluas 348.468 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp 89. 529. 925.000,00 masih atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Timur atau Pemerintah Pusat/Departemen Pada saat pelaksanaan otonomi daerah tahun 2000, Pemerintah Kabupaten Bangkalan memperoleh hibah berupa tanah dari Pemerintah Provinsi Jawa Timur seluas 6.026 m<sup>2</sup> senilai Rp 1.620. 150.000,00 dan dari Pemerintah Pusat seluas 342.442 m<sup>2</sup> senilai Rp 87.909. 775.000,00. Bukti kepemilikan tanah seluas 348.468m<sup>2</sup> (6.026 m<sup>2</sup>+342.442m<sup>2</sup>) senilai Rp 89.529.925.000,00 (Rp 1.620.150.000,00 + Rp.87.909.775,00) tersebut masih atas nama pemerintah Provinsi Jawa Timur dan Pemerintah Pusat/Departemen. Tanah tersebut telah diakui sebagai aset Pemerintah Kabupaten Bangkalan.
- b. Bukti kepemilikan tanah seluas 3.007 m<sup>2</sup> senilai Rp.944.962.589,00 masih atas nama perorangan Tanah dengan bukti kepemilikan atas nama perorangan terdapat di Sekretariat DPRD dan Kantor Pengelola Pasar. Tanah tersebut diperoleh dari pengadaan Tahun Anggaran 2006.
- c. Tanah milik Pemerintah Kabupaten Bangkalan seluas 1.410.160m<sup>2</sup> senilai Rp.106.926.870.148,00 hanya dileng-

kapi bukti berupa surat keterangan (data lengkap ada dalam lampiran).

Bagian IKMD berupaya mengurus proses pensertifikatan tanah secara bertahap. Sampai dengan 8 April 2008 masih terdapat proses pensertifikatan di Badan Pertanahan Nasional Bangkalan sebanyak 82 buah sertifikat untuk tanah seluas 246.326 m<sup>2</sup> senilai Rp.16.360.554.809,00. Proses pensertifikatan yang belum selesai tersebut merupakan pensertifikatan yang diajukan pada Tahun 2006 dan 2007. Pada Tahun Anggaran 2008, Bagian IKMD mengusulkan pensertifikatan sebanyak 86 sertifikat senilai Rp.550.000.000,00. Namun karena keterbatasan anggaran, usulan tersebut hanya disetujui sebesar Rp.264.250.000,00 untuk 35 sertifikat. Kondisi tersebut tidak sesuai dengan:

- a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tanggal 14 Januari 2004 tentang Perbendaharaan Negara Pasal 49 ayat (1) yang menyatakan bahwa barang milik Negara/daerah yang berupa tanah yang dikuasai Pemerintah daerah harus disertifikatkan atas nama pemerintah daerah yang bersangkutan;
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tanggal 21 Maret 2007 pasal 46 ayat (1) yang menyebutkan barang milik daerah berupa tanah harus disertifikatkan atas nama Pemerintah Daerah.

Hal tersebut mengakibatkan Pemerintah Kabupaten Bangkalan tidak memiliki bukti kepemilikan yang kuat secara hukum atas tanah seluas 1.761.635m<sup>2</sup> senilai Rp.197.401.757.737,00. Hal tersebut disebabkan pensertifikatan tanah belum sepenuhnya menjadi prioritas dalam penyusunan anggaran belanja Pemerintah Kabupaten Bangkalan. Atas permasalahan

tersebut Kepala Bagian IKMD menyatakan:

- a. Tanah yang bukti-bukti kepemilikannya masih atas nama Pemprop Jatim dan Pemerintah Pusat akan kami usulkan pensertifikatan (balik nama) atas nama Pemkab Bangkalan pada PAK tahun 2008;
- b. Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan menghindari klaim dari pihak lain, maka tanah milik Pemerintah Kabupaten Bangkalan yang masih atas nama hak milik perorangan akan menjadi prioritas dalam penyusunan anggaran dan akan diusulkan dalam PAK TA 2008;
- c. Terhadap tanah milik Pemerintah Kabupaten Bangkalan yang belum dilengkapi bukti sertifikat akan kami usulkan pensertifikatannya atas nama Pemerintah Kabupaten Bangkalan secara bertahap pada PAK tahun 2008 dan tahun anggaran berikutnya.

Hasil pemeriksaan lainnya yang dilakukan oleh BPK tahun 2008 yaitu Aset Tetap yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten Bangkalan antara lain:

- a. Tanah 688.878.031.080,00
- b. Peralatan dan Mesin 140.256.166.899,22
- c. Gedung&Bangunan 279.016.986.619,34
- d. Jalan, Irigasi,&Jaringan 754.211.417.176,25
- e. Aset Tetap Lainnya 2.561.297.330,85
- f. Konstruksi Dalam Pengerjaan 51.192.631.400,15
- g. Akumulasi Penyusutan (340.955.345.177,00)
- h. Jumlah Aset Tetap 1.575.161.185.328,81

Berikut ini adalah kebijakan akuntansi yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan:

- a. Kebijakan Akuntansi Aset salah satunya adalah Aset Tetap

- b. Aset Tetap adalah aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari satu periode akuntansi dan digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan pemerintah dan pelayanan publik.
- c. Aset tetap dapat diperoleh dari dana yang bersumber dari sebagian atau seluruh APBD melalui pembelian, pembangunan, donasi, dan pertukaran dengan aset lainnya.
- d. Aset Tetap diklasifikasikan sesuai bidang barang dan jenis rekeningnya.
- e. Aset Tetap untuk kepentingan penyusunan neraca awal tahun 2002 dinilai berdasarkan penilaian oleh appraisal independent sedangkan untuk tahun 2003 dan seterusnya aset tetap dinilai berdasarkan harga perolehan sesuai jumlah belanja modal yang dikeluarkan.
- f. Aset tetap yang diperoleh bukan berasal dari donasi diakui pada akhir periode akuntansi berdasarkan jumlah belanja modal yang telah diakui dalam periode berkenaan.
- g. Aset Tetap yang diperoleh dari donasi diakui dalam periode berkenaan, yaitu pada saat aset tersebut diterima dan hak kepemilikannya berpindah.
- h. Dalam pengakuan aset tetap dibuat ketentuan yang membedakan antara penambahan, pengurangan, pengembangan, dan penggantian utama.
- i. Penambahan adalah peningkatan nilai aset tetap karena diperluas atau diperbesar. Biaya penambahan akan dikapitalisasi dan ditambahkan pada harga perolehan aset tetap yang bersangkutan
- j. Pengurangan adalah penurunan nilai aset tetap karena berkurangnya kuantitas. Pengurangan aset tetap dicatat sebagai pengurangan harga perolehan aset tetap yang bersangkutan, pengurangan tersebut didasarkan atas persetujuan pejabat yang berwenang
- k. Pengembangan adalah peningkatan nilai aset tetap karena meningkatnya manfaat aset tetap. Pengembangan aset tetap diharapkan akan (a) memperpanjang usia manfaat (b) meningkatnya efisiensi dan/atau (c) menurunkan biaya pengoperasian sebuah aset tetap. Biaya pengembangan akan dikapitalisasi dan ditambahkan pada harga perolehan aset tetap
- l. Penggantian utama adalah memperbaiki bagian utama aset tetap. Biaya penggantian utama akan dikapitalisasi dengan cara mengurangi nilai bagian yang diganti dari harga aset yang semula dan menambah biaya penggantian pada harga aset.
- m. Aset tetap yang diperoleh dari donasi untuk kepentingan penyusunan neraca awal, diukur berdasarkan penilaian yang ditetapkan oleh appraisal, untuk selanjutnya diukur berdasarkan harga wajar pada saat aset tersebut diterima.
- n. Pelepasan aset tetap dapat dilakukan melalui penjualan atau pertukaran. Hasil penjualan aset tetap akan diakui seluruhnya sebagai pendapatan. Aset tetap yang diperoleh karena pertukaran dinilai sebesar nilai wajar aset tetap yang diperoleh atau nilai wajar aset yang diserahkan, mana yang lebih mudah
- o. Penghapusan aset tetap dilakukan jika aset tetap tersebut rusak berat, usang, hilang dan sebagainya. Penghapusan aset tetap ditetapkan berdasarkan ketentuan perundang undangan yang berlaku
- p. Kapitalisasi aset tetap yang bukan berasal dari Belanja Modal dilakukan berdasarkan pengusulan unit kerja setelah mendapat persetujuan dari Bagian IKMD Sekretariat Daerah Kabupaten Bangkalan selaku Administrator Barang Daerah.

- q. Metode penyusutan aset yang digunakan adalah metode garis lurus (*Straight Line Method*). Seluruh aset tetap disusutkan kecuali aset tanah. Besaran nilai penyusutan ditentukan berdasarkan hasil perhitungan dalam program aplikasi SIMBADA. Penyusutan diperhitungkan setiap periode pelaporan setelah dilakukan rekonsiliasi nilai penyusutan berjalan yang sudah dihitung oleh SIMBADA.
- r. Konstruksi Dalam Pengerjaan adalah bangunan yang sampai dengan akhir periode akuntansi belum selesai pengerjaannya sehingga belum dapat digunakan.
- s. Konstruksi Dalam Pengerjaan diakui pada akhir periode akuntansi berdasarkan jumlah akumulasi biaya sampai dengan akhir periode akuntansi.
- b. 3 bidang tanah kelurahan demangan seluas 2.827 m<sup>2</sup> berlokasi di Desa Kraton Kecamatan Bangkalan, digunakan sebagai gedung sekolah SDN Kraton VI, SDN Kraton III dan SDN Kraton I.
- c. Terdapat beberapa bidang tanah yang belum didukung dengan bukti kepemilikan yang memadai yaitu : 5 bidang tanah seluas 41.450 m<sup>2</sup> senilai Rp.5.542.000.000,00 untuk Terminal Darat Jl Sukarno-Hatta, Tanah Jl Pemuda Kaffa, Terminal Darat Jl Raya kamal, Terminal Darat Jl Raya Bancaran, dan Lahan pengujian Kendaraan bermotor yang tercatat sebagai aset Dinas Perhubungan.
- d. Tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> dengan peruntukan Kantor Perkebunan (sekarang Rumdin) atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Jatim Cq. Dinas Perkebunan serta tanah seluas 2.145 m<sup>2</sup> dengan peruntukan untuk Kantor unit dan kantor Cabang Dinas Perkebunan atas nama pemegang hak Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Timur sesuai Sertifikat Hak Pakai.

### Penjelasan Tambahan Atas Informasi Non Keuangan (Hasil Validasi Aset Tanah) Pemerintah Kabupaten Bangkalan

Validasi aset tanah dilakukan dalam rangka memperoleh data dukung yang memadai atas seluruh tanah yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Bangkalan yang dikoordinir oleh Bagian IKMD Sekretariat Daerah Bangkalan.

Hasil dari validasi aset tanah yang masih menjadi perhatian dan penyelesaian Pemkab Bangkalan adalah sebagai berikut (Hasil laporan pemeriksaan BPK tahun 2008), terdapat peralihan peruntukan atas tanah yang tidak sesuai dengan yang tercantum dalam bukti kepemilikannya yaitu :

- a. Tanah seluas 1.185 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Desa Kraton Kecamatan Bangkalan untuk Kantor Kecamatan Bangkalan, namun saat ini tanah tersebut beralih penggunaannya sebagai Kantor Arsip dan Perpustakaan.

- e. 1 bidang tanah seluas 1.500 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp. 450.000.000,00, berlokasi di Jl. Lemah Duwur 34 digunakan sebagai Kantor Kelurahan Pejagan.
- f. 1 bidang tanah seluas 112 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp.44.800.000,00 yang berlokasi di Jl KH. Moh Kholil No 75B yang saat ini dipakai sebagai Kantor Kelurahan Demangan.
- g. Sebidang tanah luas 550 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp 110.000.000,00 yang berlokasi di Jl. Raya Tanjung Bumi dengan peruntukan UPT Dinas Perindustrian dan Perdagangan di Tanjung Bumi.
- h. Terdapat tanah seluas 4.719 m<sup>2</sup> senilai Rp 120.000.000,00 yang terletak di Desa Parseh Kecamatan Socah persil No. 00202 atas nama Muzani (Kepala

Desa Sanggra Agung selaku pemilik Tanah Kas Desa Sanggra Agung). Tanah tersebut ditukar dengan sebidang tanah seluas 5.769 m<sup>2</sup> yang terletak di desa Sanggra Agung kec. Socah sesuai surat Bupati tanggal 22 Agustus 2003 No 143/1000/443.011/2003 perihal Ijin Tukar Menukar Tanah Kas Desa Sanggraagung, Kecamatan Socah. Pengurusan sertifikat atas tanah tersebut masih dalam proses dan sampai akhir tahun 2007 masih belum selesai.

- i. Terdapat 8 (delapan) bidang tanah bekas tanah percaton Kelurahan Demangan seluas 14.400 m<sup>2</sup> dengan nilai Rp 2.900.400,000 oleh pihak kelurahan Demangan tidak diakui karena datanya tidak valid.
- j. Terdapat Tanah Negara bekas Kantor Cabang Seksi Pengairan Tonjung lokasi Kelurahan Mlajah Jl Sukarno Hatta sertifikat No B 1974351 tanggal 9 Desember 1996 Luas 331 m<sup>2</sup> status tanah negara, telah diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bangkalan, namun sampai dengan bulan Juni 2007 tanah tersebut secara fisik masih dikuasai oleh Dinas Pengairan Tingkat I Propinsi Jawa Timur.
- k. Terdapat 61 bidang tanah dengan peruntukan gedung Sekolah Dasar yang bermasalah antara lain dalam sengketa 4 bidang, milik perorangan 23 bidang, hibah bermasalah 2 bidang, belum ada kejelasan status 11 bidang, beda kondisi fisik dengan simbada 2 bidang, dan Hak milik tetapi belum bersertifikat 19 bidang
- l. Terdapat 20 bidang tanah eks penyerahan Departemen yang sudah bersertifikat namun sertifikatnya tidak dikuasai oleh Bagian IKMD Sekretariat Daerah Pemerintah Kabupaten Bangkalan.

Keberadaan sertifikat asli atas tanah tersebut belum dapat diketahui, yang ada hanya berupa daftar sertifikat tanah 20 bidang tanah tersebut. Salinan dokumen penyerahan belum didapatkan sehingga status penggunaannya masih belum dapat dipastikan.

### **Rekomendasi yang Mungkin Direalisasikan berdasarkan Bahasan (Hasil Analisis Data)**

Berdasarkan hasil kompilasi dan analisis data yang diperoleh di lapangan, maka dapat diberikan beberapa rekomendasi sesuai harapan pemerintah pada umumnya yaitu antara lain:

#### **a. Program Peningkatan Administrasi dan Pengelolaan Aset Daerah**

Tujuan program ini adalah melakukan pengembangan dalam bidang administrasi pengelolaan aset daerah, dan melindungi kepemilikan pemerintah daerah. Dengan demikian dapat dilakukan melalui optimalisasi pemberdayaan aset daerah dan mengurangi kemungkinan terjadinya kehilangan. Sasaran program ini adalah terlaksananya sistem administrasi pengelolaan aset daerah yang tertib dan dinamis serta mampu mengantisipasi perkembangan keadministrasian pemerintah daerah baik pada saat ini maupun pada masa yang akan datang.

Kegiatan pokok yang dilakukan pada program ini adalah:

- a. menyusun peraturan perundangan berkaitan dengan pencatatan, pendayagunaan dan pengamanan aset pemerintah daerah,
- b. menata dan menyusun kembali administrasi pengelolaan aset pemerintah daerah agar lebih tertib dan dinamis,
- c. melakukan komputerisasi dalam bidang administrasi pengelolaan aset pemerintah daerah,

- d. melakukan pencatatan, pendayagunaan dan pengamanan aset pemerintah daerah, dan
- e. melakukan sertifikasi aset pemerintah daerah.

**b. Program Peningkatan Pengelolaan Arsip dan Dokumentasi**

Tujuan program ini adalah untuk mendapatkan suatu sistem pengelolaan kearsipan dan dokumentasi yang rapi, serta memudahkan pencarian kembali arsip dan dokumen yang diperlukan. Sasaran program ini adalah terciptanya sistem pengelolaan arsip dan dokumentasi yang mampu menjawab keperluan penyempurnaan dalam masalah kearsipan dan dokumentasi secara cepat dan tepat.

Kegiatan pokok yang dilakukan pada program ini adalah:

- a. menyusun sistem pengelolaan kearsipan dan dokumentasi pemerintahan daerah yang baik dan rapi,
- b. melakukan komputerisasi berjenjang mulai dari tingkat kelurahan dalam pengelolaan arsip dan dokumentasi, serta
- c. mengadakan pelatihan pengelolaan arsip pada setiap tingkat yang dibutuhkan.

**Program Penataan Administrasi Pertanahan**

Program ini bertujuan untuk menata kembali administrasi pertanahan, sesuai aturan yang berlaku mengenai pertanahan, menata kepemilikan lahan termasuk milik pemerintah daerah. Sasaran program yang ingin dicapai adalah tersusunnya sistem administrasi pertanahan yang tertib dan baik, serta meningkatkan kualitas dan cakupan pelayanan publik.

Kegiatan pokok yang dilakukan pada program ini adalah:

- a. menyusun administrasi pertanahan secara lengkap,

- b. menyediakan peta dasar untuk keperluan pembangunan,
- c. meneliti, menyusun kembali dan mendokumentasikan bukti-bukti legal kepemilikan lahan,
- d. membuat sertifikat kepemilikan lahan untuk seluruh lahan milik pemerintah daerah, melakukan konsolidasi pertanahan lahan milik pemerintah daerah,
- e. menangani masalah yang berkaitan dengan sengketa dan penguasaan lahan secara tidak sah,
- f. mendokumentasikan bukti-bukti kepemilikan lahan, serta mengatur dan mengadministrasikan kepemilikan lahan

**KESIMPULAN**

- a. Barang milik daerah merupakan aset daerah yang perlu dikelola secara efektif dan efisien. Sebagai salah satu hasil pembangunan, barang daerah merupakan inventaris daerah yang perlu dijaga agar pemanfaatannya dapat optimal. Pelaksanaan pengadaan barang dilakukan sesuai dengan kemampuan keuangan dan kebutuhan daerah berdasarkan prinsip efisiensi, efektivitas, dan transparansi dengan mengutamakan produk dalam negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- b. Validasi aset tanah dilakukan dalam rangka memperoleh data dukung yang memadai atas seluruh tanah yang dimiliki Pemerintah Kabupaten Bangkalan yang dikoordinir oleh Bagian IKMD Sekretariat Daerah Bangkalan. Hasil dari validasi aset tanah yang masih menjadi perhatian dan penyelesaian Pemkab Bangkalan perlu dimanfaatkan sesuai peruntukannya agar kegunaan aset baik tanah dan bangunan di lingkungan pemerintah kabupaten Bangkalan dapat men-

dorong peningkatan penerimaan asli daerah secara optimal.

c. Rekomendasi yang dapat diusulkan antara lain:

- ♦ program peningkatan administrasi dan pengelolaan aset daerah yaitu program melakukan pengembangan dalam bidang administrasi pengelolaan aset daerah, dan melindungi kepemilikan pemerintah daerah. Dengan demikian dapat dilakukan melalui optimalisasi pemberdayaan aset daerah dan mengurangi kemungkinan terjadinya kehilangan,
- ♦ program peningkatan pengelolaan arsip dan dokumentasi yaitu program untuk mendapatkan suatu sistem pengelolaan kearsipan dan dokumentasi yang rapi, serta memudahkan pencarian kembali arsip dan dokumen yang diperlukan dan
- ♦ program penataan administrasi pertanahan yaitu program untuk menata kembali administrasi pertanahan, sesuai aturan yang berlaku mengenai pertanahan, menata kepemilikan lahan termasuk milik pemerintah daerah.

Laporan Hasil Pemeriksaan Atas Laporan Keuangan Pemerintah Kabupaten Bangkalan untuk Tahun Anggaran 2007, Auditorat Utama Keuangan Negara V Perwakilan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia di Surabaya

Machfud Sidik (2000), *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*, Jakarta: Yayasan Bina Umat Sejahtera.

Mardiasmo (2002), *Perpajakan*, Edisi Revisi Tahun 2002, Yogyakarta: Penerbit Andi.

Media Indonesia, *Aset Rp37,75 Triliun Diselewengkan*, Jumat, 11 April 2008

Peraturan Menteri Dalam Negeri N0.17 Tahun 2007 tentang: Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah.

Pittman, R.H and J.R Parker, 1989, *A Survey Of Corporate Real Estate Executive On Factors Influencing Corporate Real Estate Reaseach*.

Sadewo, Drs. R.M, 1999, *Pembinaan Administrasi Barang Milik/Kekayaan Negara*, CV. Panca Usaha, Jakarta

Siregar, Doli D, 2000, *Pemberdayaan Ekonomi Dalam Rangka Kemandirian Pengelolaan Wilayah Melalui Pengembangan Manajemen Aset Menuju Otonomi Daerah Dan Perimbangan Keuangan Pusat-Daerah*, Materi Kuliah MEP-UGM, Yogyakarta.

Siregar D, Doli, 2002, *Optimalisasi Pemberdayaan Harta Kekayaan Negara: Peran Konsultan Penilai Dalam Pemulihan Ekonomi Nasional*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Siregar, Doli D, 2004, *Manajemen Aset*, Satyatama Graha Tara, Jakarta.

Sumardjono, Maria, 2002, "Peranan Lembaga Penilai Properti dalam Penentuan Ganti Kerugian sebagai Dampak Pengambilalihan/Perolehan

## DAFTAR RUJUKAN

Anwar Sulaiman, Drs. H, (2000), *Manajemen Aset Daerah*, STIA LAN Press, Jakarta.

Baker, E. Richard, et al. (1985), *Advanced Financial Accounting*, New York: McGrow Hill.

Duckworth, S L, 1993 *Realizing The Strategic Dimension Of Corporate Real Property Through Improved Planning And Control System*, *Journal Of Real Estate Research*, 8:4, 495-509.

Koran Madura, *Lanjut, Aset Negara Disertifikasi*, Rabu, 04 Februari 2009

- Tanah untuk Kegiatan Pembangunan", *Makalah Seminar Nasional Peranan Lembaga Properti atau Harta Kekayaan Negara, Daerah dan Swasta dalam Perekonomian Yogyakarta*: 10 Agustus 2002.
- Teoh, W.K, 1993 Corporate Real Estate Asset Management The New Zealand Evidence, *Journal Of Real Estate Research*.
- Undang-undang No.22/1999 Tentang Pemerintah daerah.
- Undang-undang No.25/1999 Tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.
- Wahid Slamet Ciptono, 2000 Modul Materi Magister Ekonomika Pembangunan UGM, Yogyakarta
- Wiryan, Budi, 2000, Manajemen Aset Real estat: Studi Empiris Pada Perusahaan Di Indonesia, MEP UGM, Thesis tidak dipublikasikan.