

OPTIMALISASI PEMANFAATAN ASET DAERAH SEBAGAI SUMBER PAD DI DINAS PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2013 – 2015

Soewanto Adhi

Abstract

Implementation of regional autonomy gives greater authority to local government to regulate the area, in accordance with Regulation 58 of 2005 Section 1 Item 5 About Financial Managemen area. Assets area became an important part of a local authority, for assets owned an area has the fuction to support the implementation of government activities and can provide contribution to PAD. Their asset management weak cause asset was not maintained and not utilized optimally and can also be done annexation by a third party, because of weak oversight of local government itself, so it need to optimize the utilization to maintain an assets always utilized and beneficial for the region itself. Another objective of this study was to determine whether the implementation of utilization in Semarang has been carried out according to the procedure or not. From the results of research in DPKAD Semarang be known that during this SKPD has tried as much as possible to optimize the use of assets in Semarang so as to contribute to PAD Semarang.

Keywordss: regional autonomy, optimization, utilization, regional assets, PAD

A. PENDAHULUAN

Dalam era otonomi daerah, Pemerintah Daerah dituntut melakukan perubahan mendasar dalam mengelola daerahnya. Pemerintah Daerah harus mengenali kompetensi, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan investasi daerah. Pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah (khususnya tanah dan bangunan) yang optimal akan 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 dengan optimal, akan memboroskan keuangan daerah melalui pemeliharaan atas aset yang tidak sebanding dengan keuntungan (manfaat) yang dapat dihasilkan.

Beberapa hal yang menjadi penyebab kurangnya optimalisasi atau pemanfaatan aset daerah adalah kurangnya tertib administrasi dalam inventarisasi aset, kurang lengkapnya bukti kepemilikan aset, terutama untuk tanah dan/atau bangunan, kesulitan dalam menilai aset daerah yang akan dikerjasamakan, regulasi yang mengatur system dan prosedur lelang dalam menentukan mitra kerjasama belum diatur dengan detail, keterbukaan informasi oleh

Pemerintah Daerah dalam mengoptimalkan aset yang akan dikerjasamakan belum sepenuhnya dapat menggambarkan informasi terhadap potensi kerjasama pemanfaatan aset daerah, dan lain – lainnya.

Adapun masalah yang diajukan antara lain:

1. Apa saja yang termasuk aset daerah itu ?
2. Bagaimana memanfaatkan aset daerah Kota Semarang secara optimal?
3. Seberapa besar kontribusi pemanfaatan aset daerah terhadap PAD?

Tujuan penelitian ini untuk:

1. Mengetahui apa sajakah yang termasuk aset daerah.
2. Mengetahui bagaimana memanfaatkan aset daerah secara optimal.
3. Mengetahui bagaimana Pemerintah Daerah kota Semarang memanfaatkan aset daerah yang mereka miliki untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah kota Semarang.

Manfaat yang diharapkan adalah:

1. Secara Praktikal
Diharapkan dapat menjadikan sumbangan pemikiran atau bahan masukan bagi pemerintah daerah dalam kaitanya dengan pengelolaan aset di bidang pemanfaatan sebagai kekayaan di Kota Semarang.

2. Secara Teoritikal
Dapat memberikan informasi dan referensi tambahan sehubungan dengan pengelolaan aset di Kota Semarang, dalam rangka pengembangan kasanah ilmu pengetahuan tentang manajemen pemerintahan daerah.

Tipe penelitian yang dipilih adalah tipe deskriptif analitik, yang ditunjang dengan studi kepustakaan untuk mempertajam pemikiran penelitian, serta sumber data dipilih secara purposive, artinya disesuaikan dengan tujuan yang ingin dicapai.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Data kualitatif adalah jenis data yang temuan-temuannya tidak diperoleh melalui prosedur statistic/bentuk hitungan lainnya (Anslem Strauss, 2003:4). Jenis data yang digunakan ada 2 yaitu :

1. Data primer.
Data ini berupa hasil dari wawancara kepada pihak – pihak yang mengetahui secara pasti bagaimana pelaksanaan pemanfaatan barang/aset daerah. di DPKAD Kota Semarang.

B. PEMBAHASAN

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, individu atau perorangan (Hidayat, 2014:4). Aset adalah sarana atau sumber daya ekonomik yang dimiliki oleh suatu perusahaan yang harga perolehannya atau nilai wajarnya harus diukur secara objektif (Munawir, 2007:30).

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, maka penelolan barang meliputi:

- a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
- b. Pengadaan;
- c. Penerimaan, penyimpanan dan penyaluran;
- d. Penggunaan;
- e. Piñatausahaan;
- f. Pemanfaatan;

2. Data sekunder.
Data sekunder berupa buku-buku pendukung jurnal. Peraturan Perundang-undangan yang berlaku saat ini yang digunakan sebagai pedoman pemanfaatan barang/aset daerah.

Teknik Pengumpulan Data:

1. Observasi
Observasi dilakukan untuk memperoleh informasi yang terjadi dalam kenyataan. Dengan observasi kita dapat memperoleh gambaran yang lebih jelas mengenai pemanfaatan barang daerah dalam rangka meningkatkan PAD.
2. Wawancara.
Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal semacam percakapan yang bertujuan memperoleh informasi. Wawancara dilakukan pada pihak-pihak yang mengetahui dengan pasti mengenai pemanfaatan barang daerah itu sendiri.
3. Studi Pustaka.
Studi pustaka diambil dari berbagai sumber data, diantaranya dari buku literature, jurnal, peraturan atau undang-undang yang berlaku pada saat ini dan berasal dari internet.

- g. Pengamanan dan pemeliharaan;
- h. Penilaian;
- i. Penghapusan;
- j. Pindahtanganan;
- k. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
- l. Pembiayaan.

Bagian pengelolaan aset daerah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang mempunyai salah satu tugas dalam melaksanakan optimalisasi pemanfaatan aset daerah yang dimiliki. Optimalisasi pemanfaatan aset dapat dilakukan dengan cara meningkatkan publikasi mengenai aset yang dimiliki Pemerintah Kota Semarang agar aset yang masih menganggur dapat didayagunakan, sehingga dapat menambah kontribusi PAD Kota Semarang. Didalam pembahasan optimalisasi pemanfaatan aset Kota Semarang ini lebih mengenai aset tetap yaitu tanah dan bangunan saja.

Aset daerah yang belum dimanfaatkan perlu diberdayakan secara optimal, sehingga tidak membebani

Anggaran Belanja Daerah, khususnya dari segi pemeliharaan dan kemungkinan adanya penyerobotan dari pihak ketiga yang tidak bertanggungjawab. Pemanfaatan aset daerah yang optimal akan membantu tugas pokok dan fungsi pemerintahan serta kemandirian daerah dalam mengurus aset yang dimiliki dari hasil pemanfaatan aset.

Berikut bentuk pemanfaatan aset daerah Kota Semarang:

- a. Sewa
- b. Pinjam Pakai
- c. Kerjasama Pemanfaatan
- d. Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna

Adapun langkah – langkah kegiatan optimalisasi aset meliputi:

- a. Identifikasi aset adalah melakukan identifikasi dengan cara melakukan pemeriksaan dari aset yang terdaftar serta mencari informasi kalau ada aset lainnya yang belum masuk daftar inventarisasi, dengan cara melakukan pemeriksaan dilapangan.
- b. Legal Audit adalah mengetahui data legal suatu aset yang dimiliki suatu daerah itu sangat diperlukan, bila suatu aset belum mempunyai data legal, maka

itu akan menjadi masalah bila ada penyerobotan dari pihak ketiga maka pemerintah daerah yang akan dirugikan.

- c. Analisis Optimalisasi Aset adalah mengevaluasi pemanfaatan aset saat ini terhadap penerimaan dari masing – masing aset, sehingga dapat diambil kesimpulan apakah suatu aset dapat ditingkatkan/dioptimalkan lagi atau tidak/masih idle, kemudian bila masih mempunyai peluang/idle maka akan dilanjutkan HBU study.
- d. *Highest and Best Use Study (HBU Study)* adalah aset yang telah dievaluasi dapat disimpulkan bahwa aset yang belum optimal pemanfaatannya akan dilakukan kegiatan HBU Study untuk menentukan pemanfaatan aset dengan nilai terbaik yaitu bila suatu aset tidak menghasilkan penerimaan atau hasil penerimaan lebih kecil dari pemeliharaannya, aset ini harus segera ditangani dengan mengukur penerimaan tambahan atau melakukan pengkajian ulang dengan melihat kondisi aset untuk dioptimalkan lagi.

Berikut adalah rincial, total realisasi aset dan kontribusi pemanfaatan aset terhadap PAD kota Semarang :

Tabel 4.1

Rincial Pendapatan Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan Tahun 2013-2015

Jenis Pemanfaatan	Realisasi (Rp)		
	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015
Sewa Ruang Lt. Dasar Plasa Simpang Lima I	151,102,000	169,990,000	191,293,000
Sewa Pertokoan Lt. 1 Plasa Simpang Lima II	115,000,000	115,000,000	115,000,000
Sewa Taman Jl. Sugiyopranoto No. 55 Semarang	22,000,000	24,200,000	26,020,000
Sewa Ruang Lt. 7 Wisma Pancasia Plasa Simpang Lima I	412,336,000	463,876,000	521,861,000
Sewa Ruang Lt. Dasar Plasa Simpang Lima I	945,000,000	1,063,125,000	1,063,125,000
Sewa Lahan Parkir Lt. V Plasa Simpang Lima II	-	-	1,450,000,000
Sewa Ruang Lt. 7B Plasa Simpang Lima I	16,472,000	18,531,000	20,847,000
Sewa Lahan Jl. Simongan No. 129 Semarang	27,556,000	31,000,726	34,875,815
Sewa Lahan SMP N 39 Semarang	13,500,00	15,000,000	17,000,000
Sewa Lahan Dinas Pasar Jl. Dr. Cipto No. 115	32,388,000	36,437,000	40,992,000

Jenis Pemanfaatan	Realisasi (Rp)		
	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015
Sewa Lahan Kosong Jl. Sudirman No. 195	-	29,735,000	34,520,000
Sewa Lahan SMK N 7	-	29,735,000	34,520,000
Sewa Lahan Galian Jl. Tiang benderadan	-	-	38,200,000
Sewa Tanah Jl. Pondokpati	--	14,701,000	16,539,000
Sewa Ruang Lt. 4 Ged. Juang 45	-	-	40,000,000
Sewa Bangunan Ged. Balaikota	-	-	30,100,000
TOTAL SEWA ASET	1,735,354,200	2,010,610,726	3,674,892,815
Kerjasama Pemanfaatan bangunan yang dibangun oleh PT. SMART	300,000,000	300,000,000	300,000,000
Kerjasama Pemanfaatan dalam rangka pengolahan sampah menjadi pupuk organik di Kota Semarang	580,000,000	580,000,000	580,000,000
TOTAL KERJASAMA PEMANFAATAN	880,000,000	880,000,000	880,000,000
Kerjasama Pemanfaatan Aset Daerah melalui BOT	6,295,670,406	14,777,461,009	7,104,175,435
TOTAL BOT	6,295,670,406	14,777,461,009	7,104,175,435

Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah Kota Semarang yang dioalah tahun 2016

Tabel 4.2
Total Rincian Pendapatan Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan Tahun 2013 – 2015

Pemanfaatan Aset	Total Realisasi (Rp)		
	Tahun 2013	Tahun 2014	Tahun 2015
Sewa	1,735,354,200	2,010,610,726	3,674,892,815
Kerjasama Pemanfaatan (KSP)	880,000,000	880,000,000	1,025,000,000
Penggunaanusahaan (BOT)	6,295,670,406	14,777,461,009	7,104,175,435
TOTAL	8,911,024,606	17,668,071,735	11,804,068,250

Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah Kota Semarang yang dioalah tahun 2016

Tabel 4.3
Kontribusi Pemanfaatan Aset Tetap Tanah dan Bangunan terhadap PAD Kota Semarang tahun 2013 – 2015

Tahun	Realisasi Aset (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Prosentase %	Peningkatan/ (penurunan) %
2013	8,911,024,606	521,538,058,477	1,71	
2014	17,668,071,735	779,616,535,593	2,27	0,56
2015	11,804,068,250	925,919,310,506	1,27	(0,99)

Sumber: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset daerah Kota Semarang yang dioalah tahun 2016

Dari tabel diatas diketahui bahwa kota Semarang pada tahun 2013 kontribusi pemanfaatan aset terhadap PAD prosentasenya sebesar 1,71 % sedangkan

pada tahun 2014 kontribusi pemanfaatan aset terhadap PAD mengalami peningkatan sebesar 0,56 % sehingga kontribusinya yang semula sebesar 1,71 % meningkat menjadi 2,27 %. Namun, pada tahun 2015 kontribusinya yang semula 2,27 % menurun menjadi 1,27 %.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Pemerintah kota Semarang dalam

pemanfaatan aset Kota Semarang yaitu meliputi : 1) mengoptimalkan pemanfaatan aset oleh SKPD; 2) mengoptimalkan pemanfaatan aset oleh pihak ketiga; 3) mengoptimalkan pemanfaatan aset oleh masyarakat; dan 4) meningkatkan publikasi mengenai aset yang dimiliki Pemerintah Kota Semarang.

C. PENUTUP

C.1. Simpulan

1. Kontribusi pendapatan aset tetap tanah dan bangunan terhadap PAD Kota Semarang tergolong kecil kurang dari 5%.
2. Kontribusi pendapatan aset tetap tanah dan bangunan terhadap PAD Kota Semarang selama periode 2013 – 2015 mengalami fluktuasi, yaitu meningkat pada tahun 2014 dan pada tahun 2015 mengalami penurunan.
3. Upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang dalam pemanfaatan aset tetap tanah dan bangunan yaitu meliputi: mengoptimalkan pemanfaatan aset oleh SKPD, mengoptimalkan pemanfaatan aset oleh pihak ketiga, mengoptimalkan pemanfaatan aset oleh masyarakat, dan meningkatkan publikasi mengenai aset yang dimiliki Pemerintah Kota Semarang.
4. Dengan melihat data aset yang dimiliki oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah pelaksanaan optimalisasi pemanfaatan untuk mencegah suatu

aset yang menganggur sudah bisa dikatakan baik, karena hanya ada beberapa aset tanah yang menganggur atau belum dimanfaatkan.

C.2. Saran

Saran yang bisa disampaikan dari hasil penelitian ini adalah :

1. Pemerintah Kota Semarang perlu mengoptimalkan semaksimal mungkin dengan cara meningkatkan publikasi, sehingga menarik minat penyewa untuk menyewa aset Kota Semarang dalam kegiatan bisnisnya.
2. Upaya optimalisasi pemanfaatan aset daerah yang selama ini sudah dilaksanakan tetap dipertahankan agar kontribusi perolehan pendapatan pemanfaatan aset daerah semakin meningkat atau setidaknya bisa dipertahankan,
3. Perlunya intensifikasi dan ekstensifikasi sumber-sumber baru dari aset tetap tanah dan bangunan sehingga PAD dapat meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayat. 2011. *Managemen Aset Daerah*. Jakarta: Gramedia.
- Munawir. 2007. *Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Jakarta: Gramedia.
- Siregar, Doli. D. 2004. *Managemen Aset*. Jakarta: Gramedia.
- Strauss, Ansem. 2007. *Dasar – Dasar Penelitian Kualitati. Tata Langkah dan Teknik-Teknik Teoritis Data*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Surakhmad, Winaryo. 1994. *Pengantar Penelitian Ilmiah*. Bandung: Tarsito.
- Permendagri No. 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah.
- Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara / Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Semarang No. 12 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja DPKAD.
- Peraturan Daerah Kota Semarang No. 5 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah.
- Peraturan Walikota No. 19A Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah Kota Semarang.
- Keputusan Walikota Semarang Nomor 42 Tahun 2008 tentang penjabaran tugas dan fungsi DPKAD Kota Semarang.
- <http://asetdaerah.wordpress.com/> diakses tanggal 07 Desember 2015.

Sumber Pola Manajemen Aset, <http://education-lili.blogspot.com/2010/05/pola-managemen-aset-daerah-pengelolaan.html>, diunduh pada 25 Mei 2016.

Syukriy Abdullah, "Optimalisasi Pengelolaan Aset Daerah", <http://syukriy.wordpress.com/2009/25/optimalisasi-pengelolaan-aset-daerah/>, diunduh pada 1 Juli 2016.