

BAB IV

PERTANGGUNGJAWABAN PEMERINTAH DAERAH

DALAM HAK PENGELOLAAN TANAH

SEBAGAI BARANG MILIK DAERAH

A. Pengelolaan Aset Tidak Bergerak Milik Daerah

Asset atau aset (dengan satu s) yang telah diIndonesiakan secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai:¹

- 1) Nilai ekonomi (*economic value*);
- 2) Nilai komersial (*commercial value*) dan
- 3) Nilai tukar (*exchange value*); yang dimiliki oleh instansi, organisasi, badan usaha ataupun individu (perorangan).

Aset daerah merupakan sumber daya penting bagi pemerintah daerah sebagai penopang utama pendapatan asli daerah. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah untuk dapat mengelola aset secara memadai. Dalam pengelolaan aset, pemerintah daerah harus menggunakan pertimbangan aspek perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penerimaan, penyimpanan dan penyaluran, penggunaan, penatausahaan, pemanfaatan atau penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian, pembiayaan dan tuntutan ganti rugi agar aset daerah mampu memberikan kontribusi optimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan.

¹Muhammad Yusuf, *Delapan Langkah Pengelolaan Aset Daerah Menuju Pengelolaan Keuangan Daerah Terbaik*, Salemba Empat, Jakarta, 2010, hlm. 55.

Sementara itu, pengertian aset secara umum menurut Siregar 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).²

Aset daerah merupakan salah satu unsur yang sangat penting dalam rangka menunjang penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, pengelolaan aset daerah yang baik akan mencerminkan kinerja pemerintahan yang baik. Pelaksanaan pengelolaan aset daerah pastinya memiliki tujuan yang ingin dicapai oleh pemerintah daerah, tujuan tersebut adalah untuk mewujudkan ketertiban administrasi mengenai aset daerah, menciptakan efisiensi dan efektivitas dalam penggunaan aset daerah, pengamanan terhadap aset daerah, dan tersedianya informasi yang tepat mengenai aset daerah.

Aset daerah merupakan potensi ekonomi yang dimiliki oleh setiap daerah. Potensi tersebut berarti setiap daerah mendapatkan manfaat finansial atau manfaat ekonomi yang bisa diperoleh pada masa yang akan datang yang akan dapat meningkatkan peran dan fungsi pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan publik kepada masyarakat.³

Aset tetap/tidak bergerak adalah aset yang berwujud yang memiliki manfaat yang dapat digunakan atau dimanfaatkan selama 12 (dua belas) bulan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum. Aset tetap merupakan salah satu unsur penting dalam rangka melakukan penyelenggaraan

²D. Siregar, *Manajemen Aset. Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah Sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hlm. 102.

³<http://aksafwan.blogspot.com>, diakses pada tanggal 20 Agustus 2024.

pemerintah dan memberikan pelayanan kepada masyarakat di daerah. Oleh karena itu, aset daerah haruslah dikelola dengan baik dan benar sehingga akan terwujud sistem pengelolaan daerah yang efisien, transparan, dan akuntabel, serta akan adanya kepastian nilai suatu aset yang dapat berfungsi sesuai dengan harapan pemerintah dan masyarakat.⁴

Aset tetap adalah aset yang berumur lebih dari satu tahun, oleh karena itu data yang ada pada pengelola yang mengurus aset tersebut perlu di catat secara lengkap dan rinci termasuk informasi tentang nilai dari suatu aset. Aset daerah tetap/aset tidak bergerak terdiri dari:⁵

- 1) Tanah;
- 2) Gedung dan Bangunan;
- 3) Jalan/Jembatan, Irigasi, dan Jaringan.

Tanah merupakan aset pemerintah yang sangat penting bagi pemerintah. Aset tanah merupakan aset yang paling sulit untuk dikelola. Hal ini dikarenakan tanah pemerintah sangatlah banyak dan dengan status penggunaan yang juga berbeda-beda sehingga banyak kepentingan terhadap tanah-tanah yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Sebagai contoh, pada masa lalu tanahnya tidak produktif tetapi sekarang menjadi produktif, dulu tidak bernilai jual tetapi sekarang sangat bernilai tinggi sesuai dengan perkembangan zaman.

Aset daerah dapat digunakan dan dimanfaatkan untuk berbagai macam penggunaan, baik dikelola sendiri oleh pemerintah daerah maupun dengan cara disewakan, atau dikerjasamakan dengan pihak lain. Setiap tanah yang dimiliki oleh

⁴*Ibid.*

⁵Muhammad Yusuf, *Op. Cit*, hlm. 13

pemerintah daerah dapat digunakan untuk bermacam-macam penggunaan, seperti untuk lahan perkebunan, pertanian, perhutanan, danau, waduk, dan sebagai lahan untuk mendirikan berbagai macam bangunan.

Administrasi pertanahan yang dikelola oleh pemerintah daerah tentunya merupakan kepentingan internal dari pemerintah daerah, antara lain administrasi pertanahan yang digunakan untuk gedung puskesmas/rumah sakit, gedung SKPD, gedung sekolah, dan gedung gedung lainnya. Semua hal tersebut harus dikelola dan dilakukan pencatatan dengan baik.

Untuk melakukan administrasi pada semua tanah-tanah milik pemerintah daerah bukanlah hal yang mudah pada zaman sekarang ini, karena tanah milik atau yang di kuasai pemerintah daerah adalah tanah yang sudah turun-temurun dikuasai oleh pemerintah daerah dan bukti surat-surat tanah tersebut ada yang mudah ditelusuri dan ada pula yang sulit ditelusuri bukti kepemilikannya. Hal tersebut tentunya menjadi tantangan tersendiri bagi pemerintah daerah atau bagi mereka yang mengelola administrasi aset/barang.

Tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah daerah pasti tersebar luas di dalam wilayah kerja pemerintah daerah yang digunakan untuk berbagai kepentingan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintah. Penggunaan tanah untuk kegiatan pemerintah daerah bermacam-macam, ada yang digunakan untuk jalan, bangunan, kawasan hutan, saluran air, dan fasilitas sosial lainnya.

Banyak tanah milik atau yang dikuasai pemerintah daerah yang belum terjaga dengan baik. Hal ini terlihat jelas dengan banyaknya tanah pemerintah daerah yang dikuasai oleh mereka yang tidak berhak. Ada tanah yang dijadikan

untuk tempat penjualan tanpa mendapat izin atau tanpa melapor kepada pemerintah daerah, sehingga pemerintah daerah terpaksa harus melakukan penertiban.

Banyak tanah milik atau yang dikuasai pemerintah daerah belum digunakan dan dimanfaatkan oleh pemerintah karena pada masa lalu pencatatan aset belum berjalan dengan baik dan sempurna, sehingga sulit untuk dikendalikan dan membuat banyak masyarakat yang memanfaatkan kelemahan administrasi pemerintah tersebut dengan cara menggunakan atau memanfaatkan tanah milik pemerintah daerah yang bukan hak mereka.

Dengan adanya kelemahan tersebut, maka akan sangat sulit bagi pemerintah daerah untuk memindahkan atau menertibkan masyarakat yang menggunakan dan memanfaatkan tanah milik pemerintah daerah. Hal tersebut menandakan sistem pengelolaan aset daerah yang masih belum baik sehingga setiap tanah milik pemerintah daerah tersebut masih ada yang belum tercatat dengan baik dan membuat banyak masyarakat yang memanfaatkan kelemahan tersebut.

Tanah dapat dianggap sebagai aset tetap apabila memenuhi 4 (empat) kriteria, yaitu mempunyai manfaat lebih dari 12 bulan, biaya perolehan aset dapat diukur, tidak dimaksudkan untuk dijual, diperoleh untuk digunakan. Berdasarkan kriteria tersebut, jika salah satu tidak terpenuhi, maka tanah tersebut tidak dapat diakui sebagai aset tetap milik pemerintah daerah.

Barang Milik Daerah bukanlah barang untuk kepentingan pribadi melainkan barang publik karena sebagian besar sumber perolehannya berasal dari keuangan daerah dan dipergunakan sebagai sarana dan prasarana operasional para aparatur pemerintah daerah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Oleh karena hal tersebut, dalam mengelola Barang Milik Daerah yang dimulai dari perencanaan,

pengadaan, penggunaan sampai dengan penghapusan Barang Milik Daerah harus dilakukan dengan cermat dan penuh kehati-hatian.

Abdul Halim berpendapat bahwa:

Aset tidak bergerak merupakan salah satu unsur yang harus dijaga dan dikelola dengan baik dan benar. Pengelolaan aset tidak bergerak yang ada di daerah merupakan salah satu upaya untuk meningkatkan efisiensi, efektifitas, dan menciptakan nilai tambah dalam pengelolaan aset daerah sebagai modal awal bagi pemerintah daerah untuk melakukan peningkatan dan pengembangan kinerja dari pemerintah daerah serta dapat menunjang peran dan fungsi pemerintah daerah dalam memberi pelayanan publik kepada masyarakat.⁶

Pengelolaan barang/aset daerah merupakan rangkaian kegiatan atau tindakan dalam mengelola aset daerah yang meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut:⁷

(1) Perencanaan kebutuhan dan penganggaran.

Perencanaan kebutuhan dan penganggaran merupakan serangkaian kegiatan dalam memenuhi kebutuhan daerah dengan melihat ketersediaan atau kemampuan keuangan dari suatu daerah. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran untuk memenuhi kebutuhan daerah harus dibuat secara rinci dengan mencantumkan banyaknya atau jumlah semua aset, nama aset, waktu dan biaya yang diperlukan.

(2) Pengadaan

Pengadaan merupakan suatu kegiatan pengadaan barang/jasa yang dibiayai dari dana APBD untuk melakukan pemenuhan terhadap

⁶Nurlan Darise, *Pengelolaan Keuangan Daerah*, PT. Indeks, Jakarta, 2009, hlm. 45.

⁷Puji Agus, *Pengelolaan Barang Milik Daerah*, YPLBBA, Palembang, 2019, hlm. 10

kebutuhan barang/aset daerah. Pengadaan aset daerah harus dilakukan dengan memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan aset daerah, yaitu efektif, efisien, terbuka, transparan, adil, bersaing, akuntabel.

(3) Penggunaan

Penggunaan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh pengguna dalam mengelola dan menatausahakan aset daerah sesuai dengan tugas dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang terkait. Penggunaan aset daerah ditetapkan oleh kepala daerah melalui surat keputusan kepala daerah dalam rangka untuk terlaksananya tertib pengelolaan aset daerah dan memberikan kepastian hak, wewenang, dan tanggung jawab atas penggunaan barang/aset oleh masing-masing SKPD.

(4) Pemanfaatan

Pemanfaatan aset daerah merupakan pendayagunaan barang/aset yang tidak digunakan sesuai dengan tugas dan fungsi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama, bangun guna serah dan bangun serah guna dengan tidak merubah status kepemilikannya. Pemanfaatan aset daerah dengan tidak merubah status kepemilikan memilikimakna bahwa pemanfaatan aset daerah tersebut tidak boleh menyebabkan berpindahnya status kepemilikan dari pemerintah daerah kepada pihak lain

(5) Pengamanan dan Pemeliharaan

Pengamanan merupakan tindakan pengendalian dalam mengelola aset daerah dari segi fisik, administratif, dan upayahukum. Dari segi fisik

memiliki makna bahwa pengamanan harus dilakukan agar secara fisik barang/aset tersebut terjaga dan dalam keadaan yang aman sehingga jumlah, kondisi, dan ketersediaan barang/aset sesuai dengan yang ada atau tercatat dalam data administrasi.

(6) Penilaian

Penilaian merupakan suatu proses penelitian yang selektif berdasarkan data atau fakta yang relevan dan menggunakan teknis atau metode tertentu untuk memperoleh nilai terhadap barang/aset daerah. Penilaian aset daerah merupakan upaya dalam mewujudkan sistem tatakelola yang baik di bidang keuangan negara, khususnya untuk pembinaan bagi pengelola aset daerah. Penilaian aset daerah dilakukan untuk pengamanan dan penyusunan neraca daerah. Penilaian aset daerah harus didukung dan disertai dengan data yang akurat sesuai dengan yang tercatat dalam daftar inventarisasi aset daerah

(7) Pemindahtanganan

Pemindahtanganan merupakan perpindahan/pergantian kepemilikan aset daerah sebagai tindak lanjut dari penghapusan dengan cara dijual, ditukarkan, dihibahkan atau disertakan sebagai modal pemerintah daerah. Setiap aset daerah yang sudah tidak memberi manfaat, tidak efisien, dan membahayakan keselamatan, dapat dilakukan penghapusan dari daftar inventaris aset daerah dan dilakukan pemindahtanganan.

(8) Pemusnahan

Pemusnahan adalah suatu proses kegiatan memusnahkan fisik aset dan/atau kegunaan dari barang/aset daerah. Pemusnahan aset daerah

hanya dilakukan apabila aset tersebut tidak dapat digunakan lagi, tidak dapat dimanfaatkan lagi, dan/atau tidak dapat dipindahtangankan lagi. Pemusnahan aset dapat dilakukan dengan cara dibakar, ditimbun, dihancurkan, ditenggelamkan, atau cara lain yang telah ditentukan di dalam peraturan-perundang-undangan. Pemusnahan aset daerah dilakukan paling lama satu bulan setelah mendapatkan surat persetujuan dari kepala daerah untuk melakukan pemusnahan aset daerah.

(9) Penghapusan

Penghapusan merupakan tindakan menghapus barang dari daftar inventaris aset daerah berdasarkan surat keputusan dari pejabat yang berwenang. Surat keputusan tentang penghapusan aset daerah merupakan keputusan yang membebaskan pengguna dan pengelola aset daerah dari tanggung jawab administrasi dan fisik terhadap aset daerah yang berada dalam penguasaannya dan dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(10) Penatausahaan

Penatausahaan aset adalah serangkaian kegiatan atau proses yang meliputi inventarisasi, pembukuan, dan pelaporan barang/aset daerah yang harus dicatat. Inventarisasi merupakan suatu kegiatan melakukan pendataan, pencatatan, dan pelaporan mengenai aset daerah. Pembukuan merupakan suatu kegiatan melakukan pendaftaran dan pencatatan aset daerah ke dalam daftar barang/aset yang ada pada pengguna barang dan pengelola barang. Pelaporan merupakan suatu kegiatan penyampaian data dan informasi yang dilakukan unit

pelaksana penatausahaan aset daerah terhadap pengguna barang dan pengelola barang

(11) Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian

Pembinaan aset daerah merupakan kegiatan untuk memberikan pedoman, bimbingan, pelatihan, dan supervisi dalam rangka mendukung kelancaran penyelenggaraan pengelolaan aset daerah.

Pengawasan merupakan kegiatan untuk mengetahui dan menilai fakta yang sebenarnya mengenai pelaksanaan tugas dan fungsi sudah dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pelaksanaan pengawasan merupakan fungsi kontrol terhadap semua proses dan kegiatan di bidang pengadaan dan pemeliharaan.

Pengawasan juga menunjukkan bagaimana kinerja dari setiap satuan kerja atau instansi yang bersangkutan dalam pelaksanaan pengelolaan aset daerah dan pelaksanaan pemerintahan yang baik.

Pengendalian merupakan kegiatan untuk menjamin dan mengarahkan supaya pekerjaan yang dilakukan berjalan sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Pengendalian aset daerah yang efektif dapat menjaga setiap aset daerah, menjamin adanya laporan yang dapat dipercaya, meningkatkan kepatuhan para pengguna dan pengelola aset daerah terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, menghindari terjadinya kerugian, penyimpangan dan pelanggaran di dalam pengelolaan aset daerah

(12) Pengelolaan BMD pada perangkat daerah yang menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah.

Badan Layanan Umum Daerah (BLUD) merupakan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang dibentuk di dalam ruang lingkup pemerintah daerah yang dibentuk untuk dapat memberikan pelayanan kepada masyarakat yang berupa memberikan penyediaan barang dan/atau jasa yang dijual tanpa mengutamakan untuk mendapatkan keuntungan serta melaksanakan setiap kegiatannya berdasarkan pada prinsip efisiensi dan produktivitas. Dalam menjalankan kegiatannya, pihak BLUD harus membuat *Standard Operating Procedure* (SOP) beserta dengan tata cara pengadaan barang dan/atau jasa yang disetujui oleh kepala daerah dan ditetapkan oleh pimpinan BLUD.

(13) Barang milik daerah berupa rumah negara

Rumah negara merupakan bangunan yang dimiliki oleh pemerintah daerah sebagai sarana tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, dan untuk menunjang pelaksanaan tugas bagi seorang pejabat atau ASN di lingkungan pemerintah daerah yang bersangkutan. Rumah negara ini menjadi salah satu aset atau barang milik daerah yang dimiliki oleh pemerintah daerah.

(14) Tuntutan ganti rugi dan sanksi

Dalam rangka untuk mengamankan dan penyelamatan terhadap aset daerah, perlu adanya ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang sanksi/ hukuman terhadap pengelola, pembantu pengelola, pengguna, penyimpan dan pengurus barang/aset berupa tuntutan ganti rugi (TGR) yang akibat perbuatannya merugikan pemerintah daerah yang disebabkan oleh adanya aset yang hilang, rusak atau kesalahan lainnya

yang dilakukan oleh pengguna maupun pengelola aset daerah karena kelalaian, penyalahgunaan, atau pelanggaran hukum yang dapat merugikan pemerintah daerah.

B. Kendala dan Solusi Dalam Pengelolaan Aset Daerah

Salah satu masalah utama pengelolaan aset daerah adalah ketidaktertiban dalam pengelolaan data aset. Hal ini menyebabkan pemerintah daerah kesulitan untuk mengetahui secara pasti aset yang dikuasai/dikelolanya, sehingga asset-aset yang dikelola pemerintah daerah cenderung tidak optimal dalam penggunaannya, serta di sisi lain pemerintah daerah akan mengalami kesulitan untuk mengembangkan pemanfaatan aset pada masa yang akan datang. Kendala yang ditemui dalam pengelolaan aset yaitu rendahnya kepatuhan aparatur daerah, belum adanya peraturan daerah yang mengatur proses pengelolaan aset daerah, inventarisasi aset yang belum efektif, kompetensi sumber daya manusia yang belum memadai, lemahnya komitmen pimpinan serta kurangnya sumber daya dalam bentuk anggaran dan fasilitas dalam pengelolaan aset daerah.

Berdasarkan Permendagri Nomor 19 Tahun 2016, Barang Milik Daerah adalah semua kekayaan daerah baik yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) maupun yang berasal dari perolehan lain yang sah baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak beserta bagian-bagiannya ataupun yang merupakan suatu tertentu yang dapat dinilai, dihitungkan, diukur atau ditimbang termasuk hewan dan tumbuh-tumbuhan kecuali uang dan surat-surat berharga lainnya. Pengelolaan barang milik daerah yang tertib akan menghasilkan kesempurnaan dalam penyajian neraca daerah. Diharapkan dengan diterbitkannya Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik

Daerah dapat membantu pemerintah dalam menyusun dan terutama menerapkan siklus penatausahaan, penilaian dan penghapusan barang milik daerah sehingga dapat menghasilkan neraca daerah dan laporan realisasi anggaran yang benar.

Pemerintah Provinsi Jambi dalam pengelolaan aset yang bergerak maupun tidak bergerak telah berpedoman pada Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 namun masih ada beberapa siklus yang belum berjalan dengan baik. Berbagai permasalahan terhadap aset tetap yang biasa terjadi diantaranya adalah nilai aset tetap yang disajikan dalam neraca belum didukung dengan pencatatan (inventarisasi) yang memadai; saldo aset tetap tidak dapat ditelusur; aset tetap tidak diketahui keberadaannya; aset tetap dikuasai pihak lain; aset tetap tidak didukung dengan bukti kepemilikan dan lain-lain. Aset tetap pada peralatan dan mesin yang berstatus rusak parah dan tidak bisa di gunakan atau dimanfaatkan lagi masih tercatat dalam daftar buku inventaris barang di Pemerintah Provinsi Jambi. Selanjutnya, dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 dijelaskan bahwa penghapusan barang milik daerah pada Pengguna Barang dilakukan dengan menerbitkan keputusan penghapusan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.⁸

Implikasi dari pemanfaatan dan pengelolaan aset yang tidak optimal adalah tidak diperolehnya nilai kemanfaatan yang seimbang dengan nilai intristik dan potensi yang terkandung dalam aset itu sendiri. Misalnya dari aspek ekonomis adalah tidak diperolehnya *revenue* yang sepadan dengan besaran nilai aset yang

⁸Achmad Zaki; Syurya Hidayat; Syaparuddin, Analisis pengelolaan barang milik daerah dan hubungannya dengan pendapatan daerah Provinsi Jambi, *Jurnal Paradigma Ekonomika* Vol.15.No.2, Juli–Desember 2020, Prodi Magister Ilmu Ekonomi, Program Pascasarjana, Universitas Jambi, hlm. 308-309.

dimiliki, yang merupakan salah satu sumber pendapatan potensial untuk pemerintah daerah, atau dengan kata lain *return on asset* (ROA) nya rendah.

Dengan persebaran aset dan penanganan masing-masing aset yang spesifik (misalnya diakibatkan oleh perbedaan dalam hal pemanfaatan, peuntukan yang beragam, serta model pengguna usaha aset kepada pihak ketiga yang beragam), maka pengelolaan aset harus dilakukan dalam suatu program yang dapat dipertanggungjawabkan. Program tersebut harus menggambarkan komitmen pemerintah daerah untuk menjamin pemerintahan yang baik (*good governance*), serta mengacu pada asas-asas keterbukaan, keadilan, dapat dipertanggungjawabkan dan mengutamakan kepentingan publik. Ini semua akan mendorong pemerintah daerah untuk benar-benar mengembangkan strategi pembangunan daerah berdasarkan potensi yang dimilikinya sendiri.

Untuk mengakomodir semua itu, maka diperlukan adanya sistem manajemen aset di daerah. Manajemen aset akan melibatkan rangkaian kegiatan penting sebagai berikut:⁹

- 1) Perencanaan
Pada tahap ini dilakukan beberapa kegiatan sebagai berikut:
 - a. Identifikasi dan Inventarisasi Aset
 - b. *Legal Audit*
 - c. *Valuation* (Penilaian)
 - d. Studi Potensi Ekonomi dan Optimalisasi Aset
- 2) Pemanfaatan
 - a. Digunakan untuk kepentingan langsung operasional Pemerintah Daerah.
 - b. Dikerjasamakan (diguna usahakan) dengan pihak ketiga.
- 3) Evaluasi dan Monitoring Meliputi beberapa kegiatan sebagai berikut:
 - a. Penilaian kinerja aset berdasarkan kemanfaatan ekonomis aset.
 - b. Pembaharuan data aset.

⁹Chabib Soleh dan Heru Rochmansjah, *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, PT. Fokus Media, Jakarta, 2010, hlm. 65.

- c. Penambahan atau penjualan aset.
- d. Perawatan (perbaikan) aset.
- e. Penyelesaian seluruh kewajiban yang berhubungan dengan keberadaan aset.

Dengan pengelolaan aset yang baik, diharapkan pemanfaatan aset menjadi lebih efektif dan efisien, sehingga pada gilirannya keberadaan aset bagi pemerintah daerah memberikan nilai kemanfaatan yang terbaik bagi program pembangunan di daerah.

Kendala-kendala yang dihadapi dalam Pengelolaan Aset Daerah, yaitu:

1 Kurangnya Data dan Informasi yang Akurat:

Salah satu kendala utama dalam pengelolaan aset daerah adalah kurangnya data dan informasi yang akurat terkait aset yang dimiliki. Data yang tidak lengkap, tidak terbaru, atau tidak akurat dapat menghambat proses inventarisasi, valuasi, dan pemanfaatan aset. Hal ini juga dapat mengakibatkan pengelolaan yang kurang efektif, seperti aset yang tidak teridentifikasi, pemanfaatan yang tidak optimal, atau bahkan kehilangan aset.

1. Keterbatasan Sumber Daya Manusia:

Kualitas dan kuantitas sumber daya manusia yang terlibat dalam pengelolaan aset sering kali menjadi kendala. Kurangnya tenaga ahli yang memiliki pengetahuan dan keterampilan khusus dalam manajemen aset dapat mengakibatkan pengelolaan yang kurang optimal. Selain itu, keterbatasan jumlah staf yang ditugaskan untuk mengelola aset juga dapat menjadi penghambat dalam menjalankan tugas-tugas pemeliharaan dan pemantauan.

2. Keterbatasan Anggaran:

Pengelolaan aset yang efektif membutuhkan investasi dalam pemeliharaan, pengelolaan, dan pengembangan aset. Namun, sering kali anggaran yang dialokasikan untuk kegiatan ini tidak mencukupi. Keterbatasan anggaran dapat mengakibatkan penundaan dalam pemeliharaan, perbaikan yang tidak memadai, dan ketidakmampuan untuk mengoptimalkan penggunaan aset.

3. Birokrasi yang Rumit:

Proses birokrasi yang panjang dan rumit dapat menghambat pengelolaan aset daerah. Peraturan dan prosedur yang terlalu kompleks sering kali mengakibatkan keterlambatan dalam pengambilan keputusan terkait pemanfaatan, penjualan, atau pengembangan aset. Selain itu, birokrasi yang tidak efisien dapat mempersulit koordinasi antara berbagai departemen yang terlibat dalam pengelolaan aset.

4. Kurangnya Teknologi dan Sistem Pendukung:

Penggunaan teknologi yang memadai dalam pengelolaan aset masih terbatas di banyak daerah. Sistem manajemen aset yang manual atau tidak terintegrasi dapat menyebabkan kurangnya efisiensi dan transparansi dalam pengelolaan aset. Tanpa dukungan teknologi yang tepat, sulit untuk memantau kondisi aset secara real-time, mengelola data secara efektif, dan melakukan analisis yang diperlukan untuk pengambilan keputusan.

5. Resiko Hukum dan Kepatuhan:

Pengelolaan aset daerah harus mematuhi berbagai peraturan dan ketentuan hukum yang berlaku. Ketidakpatuhan terhadap regulasi dapat mengakibatkan sanksi, litigasi, atau bahkan kehilangan aset. Selain itu, ada

risiko hukum yang terkait dengan sengketa kepemilikan, pengalihan aset, dan kontrak dengan pihak ketiga.

6. Kurangnya Kesadaran dan Komitmen:

Kesadaran dan komitmen dari pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan aset, termasuk pejabat pemerintah dan staf administrasi, sangat penting untuk keberhasilan pengelolaan aset. Tanpa kesadaran akan pentingnya pengelolaan aset yang baik, dan tanpa komitmen untuk melaksanakan kebijakan dan prosedur yang tepat, upaya pengelolaan aset akan mengalami hambatan.

Strategi yang perlu dilakukan untuk mengatasi kendala dalam Pengelolaan Aset Daerah antara lain:

1. Peningkatan Kualitas Data dan Informasi:

Untuk mengatasi kendala terkait data, pemerintah daerah perlu melakukan inventarisasi yang komprehensif dan memperbarui data aset secara berkala. Penggunaan teknologi seperti Sistem Informasi Manajemen Aset (SIMA) dapat membantu dalam mengelola data aset secara lebih efektif dan akurat. Selain itu, pelatihan bagi staf yang terlibat dalam pengelolaan data aset juga diperlukan untuk memastikan data yang dikelola berkualitas tinggi.

2. Pengembangan Sumber Daya Manusia:

Mengatasi keterbatasan sumber daya manusia dapat dilakukan melalui program pelatihan dan pengembangan kapasitas bagi staf yang bertanggung jawab dalam pengelolaan aset. Pelatihan ini harus mencakup aspek teknis manajemen aset, penggunaan teknologi, serta pemahaman tentang regulasi

yang berlaku. Selain itu, perekrutan tenaga ahli tambahan dapat membantu mengatasi kekurangan staf.

3. Optimalisasi Anggaran:

Pemerintah daerah perlu melakukan perencanaan anggaran yang lebih baik dan mencari sumber pendanaan alternatif untuk kegiatan pengelolaan aset. Selain itu, dengan mengoptimalkan pemanfaatan aset yang ada, pemerintah daerah dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang dapat dialokasikan kembali untuk pemeliharaan dan pengembangan aset.

4. Penyederhanaan Prosedur Birokrasi:

Untuk mengurangi hambatan birokrasi, perlu dilakukan penyederhanaan prosedur dan peraturan yang terkait dengan pengelolaan aset. Penggunaan teknologi dan sistem manajemen yang terintegrasi dapat membantu mempercepat proses pengambilan keputusan dan meningkatkan koordinasi antar departemen. Selain itu, reformasi birokrasi yang fokus pada efisiensi dan efektivitas juga diperlukan.

5. Pemanfaatan Teknologi dalam Pengelolaan Aset:

Implementasi teknologi dalam pengelolaan aset dapat meningkatkan efisiensi dan transparansi. Penggunaan sistem manajemen aset berbasis teknologi memungkinkan pengelolaan data yang lebih baik, pemantauan kondisi aset secara real-time, serta analisis yang mendukung pengambilan keputusan. Teknologi juga dapat membantu dalam proses pemeliharaan prediktif dan preventif, yang dapat mengurangi biaya dan risiko kerusakan.

6. Penegakan Kepatuhan dan Manajemen Risiko Hukum:

Untuk mengatasi risiko hukum, pemerintah daerah harus memastikan kepatuhan terhadap semua regulasi yang berlaku dalam pengelolaan aset. Ini termasuk melakukan audit hukum secara berkala, memastikan kepemilikan aset yang jelas, dan mematuhi ketentuan kontrak dengan pihak ketiga. Pengelolaan risiko hukum yang proaktif juga dapat mengurangi potensi sengketa dan masalah hukum lainnya.

7. Meningkatkan Kesadaran dan Komitmen:

Penting untuk membangun kesadaran akan pentingnya pengelolaan aset di semua tingkatan pemerintahan. Sosialisasi dan pelatihan yang berkelanjutan, serta insentif bagi pejabat dan staf yang menunjukkan kinerja baik dalam pengelolaan aset, dapat meningkatkan komitmen terhadap praktik pengelolaan yang lebih baik.

Pengelolaan aset daerah yang efektif memerlukan upaya untuk mengatasi berbagai kendala yang dihadapi, mulai dari masalah data, sumber daya manusia, anggaran, hingga birokrasi dan teknologi. Dengan strategi yang tepat, seperti peningkatan kualitas data, pengembangan sumber daya manusia, optimalisasi anggaran, dan pemanfaatan teknologi, pemerintah daerah dapat mengelola asetnya dengan lebih baik, memastikan keberlanjutan operasional, dan mendukung pelayanan publik yang optimal.

Mengatasi kendala dalam pengelolaan aset daerah bukan hanya tentang memperbaiki kelemahan, tetapi juga tentang menciptakan sistem yang lebih efisien, transparan, dan berkelanjutan untuk masa depan. Dengan komitmen yang kuat dan kerja sama dari semua pihak terkait, pengelolaan aset daerah dapat memberikan

kontribusi yang signifikan terhadap pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat.

C. Pertanggungjawaban Pemerintah Daerah Dalam Hak Pengelolaan Tanah

Dalam suatu negara hukum setiap tindakan jabatan yang dilakukan oleh suatu perwakilan (*vertegenwoordiger*) yaitu pejabat (*ambtsdrager*) harus berdasarkan pada asas legalitas, artinya setiap tindakan jabatan harus berdasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Dan penggunaan wewenang untuk melakukan tindakan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan.¹⁰

Demikian pula, Sri Soemantri, mengemukakan bahwa setiap pemberian kewenangan kepada pejabat pemerintah tersirat didalamnya tentang pertanggungjawaban dari pejabat yang bersangkutan. Dalam konsep hukum publik dikenal prinsip “*geen bevoegdheid (macht) zonder veraantwoordelijkheid*” (tidak ada kewenangan atau kekuasaan tanpa pertanggungjawaban).¹¹

Menurut Jimly Asshiddiqie:¹²

Konsep pertanggungjawaban ada dua yakni pertanggungjawaban personal atau pribadi dan pertanggungjawaban institusional atau jabatan. Lebih lanjut dikemukakannya bahwa jikalau seorang pejabat didalam melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan norma atau peraturan hukum yang berlaku, maka tindakannya tersebut dipertanggungjawabkan secara jabatan atau pertanggungjawaban institusional, tetapi sebaliknya jikalau seorang pejabat melaksanakan tugas dan kewenangannya melanggar norma atau aturan hukum yang berlaku maka pelaksanaan tindakannya tersebut dipertanggungjawabkan secara pribadi atau pertanggungjawaban personal.

¹⁰Ridwan HR, *Hukum Administrasi Di Daerah*, Yogyakarta, FH UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 114

¹¹Sri Soemantri, *Prosedur dan Sistem Perubahan Konstitusi*, Bandung, Alumni, Bandung, 1987, hlm. 7.

¹²Jimly Asshiddiqie, *Islam dan Tradisi Negara Konstitusi*, Makalah pada Seminar Indonesia-Malaysia, UIN/IAIN Padang, 2010, hlm. 12-13.

Pertanggungjawaban pemerintah daerah dalam hak pengelolaan tanah sebagai barang milik daerah melibatkan mekanisme yang bertujuan untuk memastikan bahwa pengelolaan aset publik tersebut dilakukan secara transparan, efisien, dan akuntabel. Berikut adalah beberapa aspek penting dalam pertanggungjawaban pemerintah daerah terkait pengelolaan tanah:

1) Laporan Pengelolaan Aset

Pemerintah daerah wajib menyusun laporan pengelolaan aset, termasuk tanah milik daerah, sebagai bagian dari laporan keuangan daerah. Laporan ini disusun secara berkala dan diaudit oleh Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) untuk memastikan bahwa pengelolaan dilakukan sesuai dengan prinsip akuntabilitas dan peraturan yang berlaku.

Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD) mencakup aset tetap, termasuk tanah, yang dilaporkan dalam neraca keuangan pemerintah daerah. Laporan ini menjadi bahan evaluasi bagi DPRD dan masyarakat mengenai kinerja pemerintah daerah dalam mengelola aset publik.

2) Audit dan Pengawasan

Pengelolaan tanah sebagai barang milik daerah diawasi secara internal maupun eksternal. Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan (BPKP) serta Inspektorat Daerah berperan dalam pengawasan internal. Sedangkan BPK melakukan audit eksternal atas aset daerah, termasuk tanah. Audit oleh BPK bertujuan untuk memeriksa apakah ada penyimpangan, penyalahgunaan, atau ketidaksesuaian dalam pengelolaan aset.

Hasil audit BPK disampaikan kepada DPRD sebagai bagian dari pertanggungjawaban pemerintah daerah kepada lembaga legislatif.

3) **Transparansi dan Keterbukaan Informasi**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, pemerintah daerah diwajibkan memberikan informasi yang jelas dan akurat kepada publik terkait pengelolaan tanah milik daerah. Ini merupakan bentuk pertanggungjawaban kepada masyarakat untuk memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan umum.

Keterbukaan ini dapat berupa publikasi data aset daerah yang dimiliki, tujuan pemanfaatan, dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengelolaan.

Masyarakat dapat mengajukan permohonan informasi terkait penggunaan tanah melalui mekanisme yang diatur dalam Undang-Undang tersebut.

4) **Peran DPRD**

DPRD memiliki fungsi pengawasan yang penting dalam pertanggungjawaban pengelolaan tanah. Pemerintah daerah wajib memberikan laporan penggunaan dan pengelolaan aset, termasuk tanah, kepada DPRD. Dalam hal ini, DPRD memiliki hak untuk: Mengajukan pertanyaan dan klarifikasi terkait pengelolaan tanah, Melakukan sidak atau kunjungan lapangan untuk memverifikasi kondisi tanah yang dikelola dan Menyusun rekomendasi perbaikan jika ditemukan masalah dalam pengelolaan tanah milik daerah.

5) **Tata Kelola yang Baik (*Good Governance*)**

Dalam konteks pengelolaan tanah sebagai barang milik daerah, pemerintah daerah harus menerapkan prinsip-prinsip *good governance*, yaitu:

- a) **Transparansi:** Pemerintah daerah harus terbuka mengenai kebijakan, rencana, dan penggunaan tanah.
 - b) **Akuntabilitas:** Setiap keputusan dan tindakan dalam pengelolaan tanah harus dapat dipertanggungjawabkan, baik secara administrasi maupun hukum.
 - c) **Partisipasi:** Pemerintah daerah harus melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan yang berkaitan dengan pemanfaatan tanah daerah, terutama jika tanah tersebut akan digunakan untuk proyek publik.
 - d) **Efisiensi dan efektivitas:** Pengelolaan tanah harus diarahkan pada pemanfaatan yang optimal untuk kesejahteraan masyarakat.
- 6) **Sanksi Atas Pelanggaran**
- Jika terdapat penyimpangan atau pelanggaran dalam pengelolaan tanah milik daerah, pemerintah daerah atau pejabat yang bertanggung jawab dapat dikenakan sanksi administratif, pidana, atau perdata, tergantung pada jenis pelanggaran yang dilakukan. Beberapa sanksi tersebut bisa berupa:
- a) **Sanksi administratif:** Seperti pencopotan jabatan atau penundaan promosi.
 - b) **Sanksi pidana:** Jika ada unsur korupsi, maka pelaku bisa dikenakan pidana korupsi sesuai dengan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.
 - c) **Sanksi perdata:** Dapat berupa pengembalian aset atau ganti rugi kepada pemerintah daerah jika ditemukan kerugian negara.

Melalui mekanisme pertanggungjawaban ini, pemerintah daerah diwajibkan untuk mengelola tanah dengan penuh kehati-hatian, transparan, dan untuk kepentingan publik, serta harus siap diawasi dan dipertanggungjawabkan di hadapan lembaga peengawas dan masyarakat.