

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Sistem pemerintahan daerah sangat erat kaitannya dengan otonomi daerah yang saat ini telah berlangsung di Indonesia. Dengan pelaksanaan otonomi daerah diharapkan pemerintah daerah mampu mengatur sistem pemerintahannya sendiri dengan memaksimalkan sumber daya yang dimiliki. Walaupun demikian, ada beberapa hal tetap dikendalikan pemerintah pusat. Sistem pemerintahan daerah merupakan salah satu bentuk penyelenggaraan pemerintah yang efektif dan efisien. Karena pada dasarnya tidak mungkin hanya pemerintah pusat yang mengatur serta mengelola negara dengan permasalahan yang kompleks.

Dalam rangka menghasilkan manajemen aset properti yang efektif dan efisien Pemerintah daerah harus memperhatikan tahap-tahap dalam siklus manajemen aset itu sendiri. Karena kunci keberhasilan manajemen aset adalah memiliki potensi daerah yang efektif dan efisien.

Aset daerah sebagai unsur penting dalam pelaksanaan otonomi daerah dan pelayanan publik harus dikelola dengan baik dan efisien, transparan, dan akuntabel. Hal ini berkaitan dengan kewenangan otonomi daerah dalam mengatur dan mengurus kepentingan pengelolaan aset daerah dalam rangka mewujudkan pembangunan di setiap daerah berjalan sesuai dengan yang direncanakan. Hampir setiap instansi pemerintah memiliki aset tetap dalam jumlah yang sangat besar dan data pencatatan aset tetap sangat beragam

sehingga membutuhkan konsentrasi bagi pemerintah daerah dalam penatausahaan aset tetap sesuai dengan Standar Akuntansi Pemerintah (SAP).

Aset tetap (tanah) menjadi sebuah potensi bagi daerah karena untuk meningkatkan pendapatan asli daerah. Oleh karena itu optimalisasi pemanfaatan aset tetap (tanah) harus diperhatikan dalam pengelolaannya agar aset daerah tetap memberikan dampak bagi peningkatan Aset daerah (PAD).

Dalam tahap perencanaan manajemen aset memastikan efektivitas dan koordinasi kegiatan manajemen aset yang disusun pemerintah serta mengawasi penggunaan dana dalam proses manajemen aset properti sangat berpengaruh terhadap laporan keuangan pemerintah daerah. Karena pada dasarnya perencanaan menjadi unsur penting dalam mencapai tujuan pengelolaan manajemen aset yang baik dan efisien serta mempertimbangkan kondisi ekonomi dalam menyusun manajemen/pengolahan aset.

Aset negara adalah barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan) dan barang bergerak (inventarisasi) yang dibeli atas beban APBN dan perolehan lain yang sah, yang dimiliki/dikuasai oleh instansi lembaga pemerintah non departemen, badan-badan, tidak termasuk kekayaan yang dipisahkan dan bukan kekayaan pemerintah daerah. Salah satu masalah utama pengelolaan barang (aset) daerah adalah ketidaktertiban dalam pengelolaan data barang (aset). Hal ini menyebabkan pemerintah daerah akan mengalami kesulitan untuk mengetahui secara pasti asset yang dikuasai/dikelolanya, sehingga aset-aset yang dikelola pemerintah daerah cenderung tidak optimal dalam penggunaannya (Siregar, 2004: 561). Oleh sebab itu, pemerintah daerah

harus benar-benar memahami apa meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya dalam hal ini adalah aset tetap tanah dan bangunan.

Aset yang dimiliki Provinsi NTT sangat beragam baik dari aset gerak maupun aset tetap. Salah satu aset yang dimiliki adalah aset tetap (tanah). Aset tanah adalah aset yang paling sukar dalam pengelolaannya. Hal ini dikarenakan tanah yang dimiliki oleh pemerintah banyak variasinya dengan status penggunaan yang juga bervariasi sehingga banyak kepentingan terhadap tanah-tanah yang dimiliki pemerintah. Produktifitas tanah sudah semakin tinggi, melihat kebutuhan masyarakat yang semakin luas, padahal pada masa lalu tanah tidak memiliki daya jual tinggi, namun sekarang tanah sudah bervaluasi tinggi selain itu jumlah penduduk yang semakin meningkat dengan berbagai kepentingan yang berbeda.

Pemerintah daerah harus memahami bahwa sasaran akhir atau tujuan utama pengelolaan aset adalah terjadinya optimalisasi dalam pemanfaatan aset daerah. Kenyataan sampai saat ini aset daerah masih dikelola seadanya, sebatas inventarisasi belaka (pencatatan akuntansi). Aset daerah masih di konsultasikan dengan arus kas negatif, dibanding sebagai aset yang produktif dan memberikan pendapatan. Kondisi pemanfaatan terhadap aset daerah tersebut membuktikan bahwa aset daerah sebagai sumber daya lokal daerah menunjukkan utilitasnya yang masih rendah, hal ini terjadi karena di hampir seluruh pemerintah daerah di Indonesia belum ada pemahaman pengelolaan aset daerah secara utuh dalam kerangka manajemen aset (*public corporate real properti management*).

Pengelolaan *real estat* merupakan lahan tanah beserta objek benda berupa bangunan maupun lainnya yang berdiri secara permanen di atas lahan tanah tersebut. Real estat ini juga mencakup luas bidang tanah yang masih dalam program untuk dijadikan tempat bangunan, perumahan, sekolah, gedung, dan lain sebagainya.

Salah satu bentuk pengelolaan aset yaitu konsep *real property* adalah suatu hak perorangan/badan hukum untuk memiliki dalam arti menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah, misalnya hak milik/hak guna bangunan berikut bangunan (permanen) yang didirikan di atasnya/tanpa bangunan. Pengertian penguasaan di atas perlu dibedakan antara penguasaannya secara fisik/tanah dan/atau bangunan yang disebut *real estate*. Sedangkan *real property* merupakan kepemilikan sebagai konsep hukum (penguasaan secara yuridis) yang dilandasi dengan sesuatu hak atas tanah (Siregar, 2004).

Berdasarkan penelitian terdahulu oleh Sari (2020), pengelolaan aset yang baik akan memberikan andil yang besar bagi pemerintah daerah, sebaliknya jika pengelolaannya buruk, maka akan berdampak pada pemerintah daerah. Peneliti mengangkat Judul “Analisis Optimalisasi Pengelolaan Aset/Barang (barang milik Negara) di kantor Dinas Pekerjaan Umum Provinsi Jambi Tahun 2017-2018. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa pada hipotesis pertama menyatakan bahwa tidak ada pengaruh yang signifikan antara perencanaan terhadap tingkat optimalisasi pengelolaan aset/barang. Hasil penelitian dari Wahyuni (2012) dengan judul penelitian Pengaruh Manajemen Aset terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap pada

Kabupaten Sumbawa Barat adalah variabel inventaris, pengakuan dan audit legal berpengaruh positif dalam memaksimalkan penggunaan aset tetap pemerintah kabupaten sumbawa barat.

Penelitian yang dilakukan oleh Mahsun (2003) menunjukkan bahwa praktek manajemen aset di Pemerintah Yogyakarta masih belum efektif, karena pemerintah kota masih belum mempunyai kapasitas yang memadai untuk mengelola aset-aset yang dimiliki terutama aset besar. Maka berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian mengenai **“Efektivitas Pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah Pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur.**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan dalam penelitian ini adalah : Efektivitas pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah Pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur.

## **1.3 Persoalan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah penelitian di atas, maka perumusan persoalan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :Seberapa efektif pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah Pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur ?

#### **1.4 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Seberapa efektif pengelolaan Manajemen Aset Properti Pemerintah Daerah pada Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur ?

#### **1.5 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian ini yang dijabarkan sebagai berikut :

1. Bagi peneliti

Sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar sarjana akuntansi. Selain itu penulis juga punya keinginan untuk mengetahui efektivitas manajemen aset properti pemerintah daerah sehingga menambah pengetahuan peneliti mengenai pengelolaan manajemen aset properti dalam instansi pemerintah.

Juga sebagai referensi bagi peneliti lanjutan paling tidak sebagai bahan acuan dalam menganalisis hal yang sama.

2. Bagi Kantor Badan Pendapatan Dan Aset Daerah

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi masukan bagi kantor Badan Pendapatan dan Aset Daerah Provinsi NTT dalam mengelola seberapa efektif manajemen aset properti